

8.1 Projet de délibération n° DEL-23-1117

Blagnac - Quartier des Cèdres - Requalification des copropriétés Marguerite 1 et 2 et Camélias inscrites dans le Plan Initiative Copropriétés Régional : adoption de la convention d'OPAH-C multi-sites avec l'État et l'ANAH

Exposé

La présente convention concerne une Opération Programmée de l'Habitat Copropriétés (OPAH-C) multi-sites sur les trois copropriétés du quartier des Cèdres à Blagnac que sont :

- Marguerite 1, sise 2, 2 bis, 4 et 6 rue des Marguerites, avec 47 lots d'habitation
- Marguerite 2, sise 8 rue des Marguerites, avec 19 lots d'habitation
- Camélias, sise 2 rue des Camélias, avec 31 lots d'habitation

Une OPAH est un outil contractuel d'amélioration de l'habitat privé qui permet de mettre en œuvre une stratégie d'intervention déterminée suite à la réalisation d'un diagnostic multicritères. Elle intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat. La convention permet de déterminer ses objectifs, les moyens de les atteindre et les contributions attendues.

Les 3 copropriétés concernées inscrites dans le suivi régional du Plan Initiative Copropriétés, ont été construites à la fin des années 70. Elles faisaient initialement partie d'un ensemble immobilier de logements sociaux appartenant à Promologis et ont été mises en copropriété à la fin des années 90. Aucun travaux d'ampleur n'a été engagé depuis lors.

Le quartier des Cèdres, faisant partie du QPV des Barradels, bénéficie d'un projet de renouvellement urbain, piloté par la ville de Blagnac sur la période 2019-2028, impliquant de très nombreuses démolitions/reconstructions/réhabilitations.

Les études pré-opérationnelles réalisées en 2022 ont démontré que les 3 copropriétés doivent s'inscrire pleinement dans ce projet urbain pour ne pas se retrouver en décalage. L'accompagnement public dans le cadre d'une OPAH-Copropriété dégradée permettrait la mise en place d'une organisation juridique et foncière pérenne, de soutenir les syndicats et conseils syndicaux dans une période de profonds changements et de faciliter les échanges avec les acteurs concernés.

La convention d'OPAH-C proposée, signée entre Toulouse Métropole, l'État, l'Anah, la ville de Blagnac et les syndicats de copropriétaires, pour une durée de 5 ans, reprend les éléments de diagnostic, les objectifs de l'opération et les engagements respectifs des partenaires.

Les principaux objectifs de cette OPAH-C sont :

1. La réalisation de programmes de rénovation globaux adaptés à la nature et à l'état des bâtis, cohérents avec le projet urbain et les capacités financières des copropriétaires comprenant notamment :

- des travaux jugés indispensables à la sécurité des habitants sur les bow-windows dont l'état est particulièrement dégradé,
- des travaux d'amélioration thermique des bâtiments, de ventilation, d'étanchéité de toiture, de réseaux d'eaux pluviales, de création de sous-station de chauffage, etc...

Une première estimation financière de ces travaux globaux s'élève à 3 247 990€ pour l'ensemble des 3 copropriétés. Des études techniques doivent être réalisées par les différentes maîtrises d'œuvre qui sont susceptibles de faire évoluer ce premier chiffrage.

2. L'accompagnement des instances de gestion pour permettre la réalisation de ces travaux, à travers notamment la maîtrise des charges (du aux travaux et à l'évolution des charges afférentes aux modifications foncières découlant du projet urbain), la gestion des impayés, le renforcement des conseils syndicaux et la mobilisation des copropriétaires.

3. L'accompagnement individualisé des copropriétaires : repérage puis accompagnement des ménages les plus fragiles et mobilisation des financements pour les travaux.

Toulouse Métropole s'engage à :

- Contribuer au financement du suivi-animation de l'OPAH-C.
- Subventionner les syndicats de copropriétaires, sur fonds délégués de l'Anah, à hauteur de 50% appliqués au montant HT des travaux subventionnables et des honoraires de maîtrise d'œuvre soit une estimation de 1 775 495€.
- Subventionner les syndicats de copropriétaires sur fonds propres à hauteur de 10 % appliqués au montant HT des travaux subventionnables et des honoraires de maîtrise d'œuvre soit une estimation de 299 299 euros.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du jeudi 25 janvier 2024,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 21 novembre 2019 relative aux modalités réglementaires et financières pour la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver les termes de la convention d'OPAH-C multi-sites du Quartier des Cèdres à Blagnac, telle qu'annexée à la présente délibération

Article 2

D'autoriser le Président à signer la convention et tous les actes nécessaires à cet effet.

Article 3

De subventionner les syndicats de copropriétaires, sur fonds délégués de sa dotation annuelle et selon le règlement et les plafonds de l'Anah en vigueur, à hauteur de 50% appliqués au montant HT des travaux subventionnables et des honoraires de maîtrise d'œuvre soit une estimation de 1 775 495€.

Article 4

De subventionner les syndicats de copropriétaires sur fonds propres à hauteur de 10 % appliqués au montant HT des travaux subventionnables et de maîtrise d'œuvre correspondants soit une estimation de 299 299 euros.

Article 5

D'engager les moyens financiers nécessaires aux cofinancements avec l'État, l'Anah et les partenaires du projet pour l'ingénierie et les travaux à réaliser.



Convention OPAH - COPROPRIÉTÉS

OPAH Multi-sites du Quartier des Cèdres à Blagnac

Copropriétés Marguerite 1 - Marguerite 2 - Camélias

2024 à 2028

Signée le

La présente convention est établie :

Entre

Toulouse Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, sis 6 rue René Leduc 31505 Toulouse, représentée par Laurence KATZENMAYER, Déléguée au Plan Initiative Copropriétés,

Et

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

Et

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence, par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

Et

La Ville de Blagnac, sise 1 Place des Arts 31706 Blagnac, représentée par Joseph CARLES, Maire de Blagnac,

Et

Promologis, bailleur social, sis 2 rue du Docteur Sanières 31007 Toulouse, représenté par Philippe PACHEU, Directeur Général,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Marguerite 1, sise 2-6 rue des Marguerites 31700 Blagnac, représenté par Christelle DUBERTRAND, Directrice du syndic IZYSYNDIC,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Marguerite 2, sise 8 rue des Marguerites 31700 Blagnac, représenté par Sébastien REGNAUT, Gestionnaire du syndic IMMO DU GOLF,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Camélias, sise 2 rue des Camélias 31700 Blagnac, représenté par Sébastien REGNAUT, Gestionnaire du syndic IMMO DU GOLF,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires Sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, approuvé par arrêté conjoint du Conseil Départemental et de l'État, le 16 juin 2020,

Vu les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Toulouse Métropole,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne 2020-2026, approuvé par l'Assemblée Départementale du 28 janvier 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire Toulouse Métropole et l'État, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, délégation des aides à la pierre 2018-2023 – habitat privé : validation du programme d'action territorial 2023 en date du 6 avril 2023, autorisant la signature de la présente convention par le Président de Toulouse Métropole,

Vu le protocole d'engagement entre la Métropole de Toulouse et l'Anah sur le dispositif partenarial « Initiative Copropriétés » du 8 avril 2019,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 8 février 2024, qui autorise l'adoption de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés (OPAH C) réalisée dans le quartier des Cèdres à Blagnac,

Vu la délibération du conseil municipal de Blagnac du 29 mars 2023, formalisant la participation financière de la ville au Plan Initiative Copropriétés pour la réhabilitation des copropriétés dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Cèdres,

Vu la délibération du conseil municipal de Blagnac du 29 juin 2023, qui autorise l'adoption de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés (OPAH C) réalisée dans le quartier des Cèdres à Blagnac,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Toulouse Métropole, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 octobre 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le XXX ,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 15 mai 2023 au 15 juin 2023 au siège de Toulouse Métropole, ainsi que sur le site internet de la métropole, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instance des copropriétés	9
Article 2 – Enjeux de l'opération	11
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	12
3.1. Volet urbain et immobilier	12
3.1.1. Descriptif du dispositif	12
3.1.2. Objectifs	13
3.2. Volet juridique et intervention foncière	13
3.2.1. Volet juridique	13
3.2.1.1. Descriptif du dispositif	13
3.2.1.2. Objectifs	14
3.1.2. Volet Portage ciblé	14
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	14
3.2.1. Descriptif du dispositif	14
3.2.2. Objectifs	15
3.3. Volet social	16
3.3.1. Descriptif du dispositif	16
3.3.2. Objectifs	16
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	19
3.4.1.2. Objectifs	20
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	20
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	20
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	20
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	20
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	21
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	21
5.1. Financements de l'Anah	21
5.1.1. Règles d'application	21
5.1.2. Montants prévisionnels	21
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	22
5.2.1. Règles d'application	22
5.2.2. Montants prévisionnels	23
5.3. Financements des autres partenaires	23
5.3.1. Règles d'application	23
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires	23
Article 6 – Engagements complémentaires	24
6.1. Les engagements de PROMOLOGIS	24

6.2. Les engagements des conseils syndicaux et des syndic	25
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation	26
7.1. Pilotage de l'opération	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	26
7.1.2. Instances de pilotage	26
7.2. Suivi-animation de l'opération	28
7.2.1. Équipe de suivi-animation	28
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	28
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	29
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	29
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	29
7.3.2. Bilans et évaluation finale	29
Article 8 – Communication	30
Article 9 - Durée de la convention	31
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	31
Article 11 – Transmission de la convention	31
Annexes	33

Préambule

En tant qu'intercommunalité, Toulouse Métropole compte 37 communes et 806 503 habitants (chiffre recensement 2020) sur ce territoire. Entre 2015 et 2020, ce sont 10 124 nouveaux habitants en moyenne par an qui viennent accroître la pression démographique très soutenue sur le territoire et les besoins en logement sont en constante progression (source Insee).

Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.

Dans le cadre de son programme global et gradué en faveur des copropriétés, la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières met en œuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH CD, plans de sauvegarde ou dans les cas de dégradations irréversibles, des actions de recyclage immobilier.

Malgré ces opérations, de nombreuses difficultés demeurent et dégradent les conditions de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle Toulouse Métropole s'est engagée en 2018 dans le plan Initiative Copropriétés afin d'accompagner de façon plus globale toutes les copropriétés du quartier du Grand Mirail à Toulouse (inscrites sur liste nationale), ainsi que 10 copropriétés fléchées sur la métropole (inscrites sur liste régionale), dont les 3 concernées par cette convention.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés (OPAH C) réalisée dans le quartier des Cèdres à Blagnac. Ce quartier, faisant partie du QPV des Barradels, compte une large majorité de logements sociaux : selon les données de Promologis, sur 332 logements, 253 logements sont en locatif social et 79 en copropriété. Ce quartier souffre des dysfonctionnements classiques des quartiers prioritaires avec des immeubles de taille moyenne, une construction des années 70 de basse qualité qui pose des bases précaires aux conditions de vivre ensemble.

Le quartier des Cèdres est au cœur d'un projet de renouvellement urbain piloté par la ville de Blagnac et mise en œuvre par Promologis. D'ici 2029, près de 205 logements seront démolis pour laisser place à 379 logements reconstruits dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre. 48 logements, du parc immobilier Promologis, seront également réhabilités.

Le projet de renouvellement urbain implique, entre autres, le réaménagement des voies publiques de circulation et de stationnement ainsi que la piétonisation des places.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés multi-sites sur les trois copropriétés du quartier des Cèdres que sont :

- Marguerite 1, sise 2, 2 bis, 4 et 6 rue des Marguerites 31700 Blagnac, avec 47 lots d'habitation
- Marguerite 2, sise 8 rue des Marguerites 31700 Blagnac, avec 19 lots d'habitation
- Camélias, sise 2 rue des Camélias 31700 Blagnac, avec 31 lots d'habitation

Ces bâtiments, construits à la fin des années 70, faisaient initialement partie d'un ensemble immobilier de logements sociaux appartenant à Promologis. La mise en copropriété a été faite à la fin des années 90. Le bailleur social poursuit actuellement la vente de ses derniers logements.

Les prix de vente constatés via DVF en 2021 sur les copropriétés présentes dans le quartier des Cèdres sont inférieurs à ceux de la ville de Blagnac. Les rénovations d'immeuble et les constructions en neuf à proximité risquent d'accélérer le décrochage des valeurs immobilières de ces 3 copropriétés. La réalisation d'un projet de rénovation ambitieux permettra aux copropriétés de rester compétitives face à la nouvelle offre de logements dans le quartier et de faire face à des enjeux techniques importants liés à la conservation du bâti, à la sécurité des occupants et à l'amélioration énergétique (hiver et été) des logements.

La situation financière des 3 copropriétés est globalement saine mais l'enquête sociale a montré que la capacité financière des copropriétaires pour financer des travaux est relativement limitée.

Les études pré-opérationnelles réalisées en 2022 ont mis en évidence les fortes conséquences du projet urbain sur les copropriétés :

- une extension de leur foncier avec notamment la cession de parkings résidentialisés à chacune d'entre elles. Une réorganisation juridique et foncière va donc être nécessaire impliquant une modification des règlements de copropriété et une hausse des charges de copropriété.
- une scission/démolition du bâtiment n°2 de la copropriété Marguerite 1 dont la totalité des logements appartient au bailleur social. La nouvelle copropriété se composera alors de 29 lots d'habitation. Cela implique une refonte du règlement de copropriété qui concrétisera la création d'une nouvelle copropriété où le bailleur social aura un poids beaucoup plus faible dans la prise de décision.

Une problématique autour du chauffage commun aux 2 copropriétés des Marguerites a aussi été identifiée portant sur le mode de répartition des charges et l'insécurité juridique créée par la servitude entre les deux copropriétés. Une réflexion sera menée durant l'OPAH tant sur le niveau juridique que technique.

L'articulation entre le projet urbain et les copropriétés ressort donc comme un enjeu majeur du diagnostic multicritère car l'organisation foncière et juridique de chacune va être profondément modifiée.

Il est fondamental que la spécificité de l'habitat privé, et en particulier la complexité liée au statut de copropriété, soit prise en compte dans le projet urbain afin de ne pas fragiliser les copropriétés du fait d'une organisation juridique et foncière inadaptée.

Le quartier des Cèdres étant en pleine mutation, les copropriétés doivent s'inscrire dans ce changement pour ne pas se retrouver en décalage. L'accompagnement public dans le cadre d'une OPAH Copropriété permettra la mise en place d'une organisation juridique et foncière pérenne, de soutenir les syndicats et conseils syndicaux dans une période de profonds changements, de faciliter les échanges avec les acteurs du projet urbain et de mettre en place un programme de travaux ambitieux.

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

Toulouse Métropole, l'État, l'Anah et la ville de Blagnac décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés multi-sites du quartier des Cèdres à Blagnac.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il comprend 3 copropriétés situées sur la commune de Blagnac dans le quartier des Cèdres :

- Marguerite 1 : 2, 2bis, 4 et 6 rue des Marguerites, immatriculée n°AA9241597, parcelles cadastrales BM1, BM2 et BM3
- Marguerite 2 : 8 rue des Marguerites, immatriculée n°AA9239955, parcelle cadastrale BM0004
- Camélias : 2 rue des Camélias, immatriculée n°AC7013006, parcelle cadastrale BM 514 et BM 249 à 253

Il est délimité par l'avenue Cornebarrieu (Sud), la rue des mimosas (Nord), l'allée Flandre Dunkerque 1940 (Ouest) et l'avenue des Pins (Est).



1.3. Nature, état et instance des copropriétés

Les diagnostics multicritères sont synthétisés ci-dessous dans un tableau. Les couleurs graduent le niveau de fragilité ou de priorité des thématiques étudiées allant du vert (peu ou pas fragile/non prioritaire) à rouge (fragile/ prioritaire).

Occupation sociale	Marguerite 1	Marguerite 2	Camélias
Lots principaux <i>Lots secondaires</i>	47 2	19	31
Ratio PO/PB	36% PO, 49% BS, 15% PB	53% PO, 31% BS, 16% PB	77% PO, 3% BS, 20% PB
Capacités économiques	18% des personnes enquêtées (DPE) (2 ménages) sont PO modestes. 82% DPE sont hors plafond ANAH (9 ménages)	57 % DPE (4 ménages) sont PO en dessous des plafonds ANAH. 90% DPE, soit 10 ménages sur 11 enquêtés, déclarent pouvoir financer des travaux avec difficultés.	75 % DPE des PO sont au-dessus des plafonds ANAH (8 ménages) et 3 ménages DPE sont en dessous des plafonds très modestes (27%)
Accompagnement social	Actuellement aucun accompagnement		
Instances de gestion/ fonctionnement			
Syndic/gestionnaire	IzySyndic	Immo du Golf (élu récemment)	Immo du Golf
Implication du conseil syndical	CS peu actif	CS actif et mixte	CS actif
Taux de participation AG avec BS (en tantièmes)	Assez élevée due à la présence du Bailleur social détenteur de 46% de tantièmes. 65%	Taux de participation élevé qui permet d'adopter des décisions. 68%	Taux de participation élevé mais mauvaise entente entre les copropriétaires qui complique la prise de décision autre que courante. 84%
Taux de participation AG sans BS (en tantièmes)	36%	57%	78%
Situation juridique et fonctionnement			
Règlement de copropriété	mise à jour nécessaire de chaque règlement suite à la réorganisation foncière (cession foncier, création de parking, modification état descriptifs de division,...) Scission Marguerite 1 : règlement de copropriété pour la nouvelle copropriété.		
Règlement de copropriété et servitude chauffage	Sous-station commune située dans Marguerite 1 Servitude liée au chauffage et eau chaude		

	favorisant une insécurité juridique.		
Situation financière			
Charges	correctes au vue des équipements existants		
Budget chauffage	Représente la moitié du budget	Représente la moitié du budget	Représente le quart du budget
Impayés/ Budget prévisionnel (taux)	Faible et en baisse 3%	En augmentation régulière 14%	Faible mais en augmentation 8%
Positionnement immobilier			
Montant prix de ventes	Le prix est 43% inférieur à la moyenne de la commune		
Locatif	Des niveaux de loyers inférieurs au marché (enquêtes marché immobilier 2021)		
Environnement urbain et foncier			
Délimitation espaces privés/publics	Le foncier se limite au bâti. Parkings publics utilisés par les copropriétés.		
Environnement urbain	La localisation globalement favorable : bonne desserte en équipements, commerces, services et transports en commun. Hors zone d'exposition au bruit aérien.		
Projet urbain	Quartier en forte mutation (démolition, construction de logements, réhabilitations). Des conséquences pour les copropriétés : - Augmentation de l'assiette foncière (création de parking résidentialisés pour chaque copropriété,...), hausse des charges de copropriétés		
	- Scission/démolition d'un bâtiment		
Etat du bâti / volet technique			
Environnement et espaces extérieurs	Les espaces extérieurs seront traités dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Cèdres. Des améliorations pour l'accessibilité PMR des bâtiments et l'accès pompiers seront intégrées au projet urbain. Les copropriétés ne disposent pas de foncier.		
Clos et couvert	Les façades vieillissantes présentent un risque de chutes de matériaux : traitement indispensable et mise en place d'une veille (réparations ponctuelles) dans l'attente des travaux de ravalement avec isolation par l'extérieur. Un enjeu d'intégration architecturale des bâtiments dans un quartier en renouvellement.		
	Améliorations énergétiques possibles : façades, combles, planchers bas.		Amélioration énergétique possible des façades
Bow-windows (sécurité)		Les bow-windows sont détériorés: un diagnostic structurel a été préconisé et reçu un vote favorable à l'AG de décembre	Les bow-windows sont en état de dégradation avancée. Une intervention technique est absolument

		2022.	nécessaire pour la sécurité des occupants.
Parties communes	Entretenues mais des embellissements à prévoir		
Réseaux et équipements	Une intervention prioritaire à prévoir sur les colonnes d'eau potable, à moduler en fonction des remplacements et réparations déjà réalisés ou des disparités par bâtiment. Un diagnostic approfondi à prévoir concernant l'état du réseau de chauffage et d'ECS.		Les colonnes humides sont d'origine et nécessitent à terme d'être changées dans le cadre des opérations nécessaires d'entretien.
	Une investigation des descentes eaux pluviales sera nécessaire. Des installations de chauffage qui arrivent en fin de vie : une étude approfondie pourra déterminer les possibilités d'amélioration éventuelles du fonctionnement général du système de chauffage. Une amélioration possible de la ventilation pour des économies d'énergie.		
Systèmes actifs	Une intervention sur le système de ventilation pourrait améliorer la performance énergétique du bâti et pourrait être rendue nécessaire dans le cadre d'une intervention sur façade (ITE)		
Sécurité incendie	Installations présentes et entretenues		

Article 2 – Enjeux de l'opération

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés et du projet urbain en cours sur le quartier, cette OPAH permettra l'articulation et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti jusqu'aux actions de lutte contre l'habitat indigne.

Les diagnostics réalisés ont permis de mettre en évidence que ces 3 copropriétés présentaient de nombreux atouts, mais aussi des signes de fragilité ou de fragilisation justifiant leur accompagnement dans le cadre d'un dispositif d'OPAH Copropriété :

- La nécessité d'un accompagnement des syndicats et conseils syndicaux dans l'articulation entre le projet urbain et les projets de réhabilitation de chaque copropriété
- Le constat de valeurs immobilières inférieures à celles pratiquées sur la commune de Blagnac avec une probabilité forte de décrochage des prix en raison de l'évolution du quartier
- Le besoin de revalorisation des copropriétés par des programmes de travaux ambitieux afin de prévenir/endiguer le décrochage immobilier
- La recherche d'une organisation juridique simplifiée pour la gestion des futures parties communes réalisées par Promologis ainsi que du chauffage pour les copropriétés Marguerite 1 et 2
- L'accompagnement de la transition de la copropriété Marguerite 1, actuellement mixte, vers une copropriété ordinaire

La situation des copropriétés déjà fragilisées ou entrant dans un processus de fragilisation peut se dégrader significativement en quelques années avec la combinaison des facteurs suivants :

- la fin d'un cycle technique avec un certain nombre d'équipements et composants des bâtis qui sont aujourd'hui vieillissants
- la baisse des valeurs foncières
- la hausse des charges d'entretien et de fonctionnement
- Scission Marguerite 1 : accompagner la mise en place de la nouvelle copropriété qui implique de nombreuses modifications importantes dont le départ du bailleur social majoritaire

Les enjeux identifiés :

Dans ce contexte, différents enjeux majeurs confortent la volonté des pouvoirs publics d'accompagner les propriétaires :

- Veiller à la cohérence entre le projet urbain et celui de chaque copropriété, ainsi qu'à la question du phasage des travaux entre les différents projets
- Préparer la maîtrise de l'évolution des charges afférentes aux modifications foncières
- Renforcer et organiser chaque conseil syndical en vue du projet de travaux et des modifications importantes provoquées par le projet urbain
- Engager chaque projet global de travaux en adéquation avec les capacités financières des copropriétaires
- Mobiliser les copropriétaires pour la gestion de leur patrimoine
- Favoriser le vivre ensemble
- Clarifier la répartition des charges liés au chauffage entre les copropriétaires Marguerite 1 et 2 et éliminer l'insécurité juridique due à la servitude
- Accompagner la restructuration de l'installation de chauffage afin d'optimiser l'installation technique et ses spécificités
- Concernant spécifiquement la copropriété Marguerite 1 : Préparer la démolition du bâtiment n°2 à travers la gestion de la scission et l'adaptation de la nouvelle organisation juridique à la nouvelle configuration de la copropriété
- Englober des travaux d'amélioration énergétique dans les programmes de travaux des copropriétés
- Engager et finaliser les travaux urgents de sécurisation sur les bow-windows

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

3.1. Volet urbain et immobilier

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le projet urbain actuellement en cours sur le quartier des Cèdres est prévu sur une période allant de 2019 à 2028. Il s'agit d'une opération de construction/démolition/reconstruction/réhabilitation ayant pour objectifs de :

- renforcer les conditions de tranquillité publique et ouvrir le quartier sur le reste de la ville
- améliorer les conditions de vie en rénovant l'habitat social, en résidentialisant les pieds d'immeubles, en requalifiant et étoffant les espaces verts existants et en créant des espaces publics de qualité
- diversifier et rééquilibrer l'offre d'habitat, en favorisant notamment l'accès au logement pour de nouveaux propriétaires
- accompagner les actions en faveur du vivre ensemble et du lien social en s'appuyant notamment sur l'existence de la maison de quartier et en créant de nouveaux espaces de rencontres

Le projet consiste en la démolition de 205 logements pour laisser place à 379 logements reconstruits dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre. En parallèle, 48 logements seront réhabilités et les cœurs d'îlots seront réaménagés pour redonner vie au quartier.

Par ailleurs, de nombreux espaces verts ont été prévus pour donner la sensation d'habiter un parc. L'opération consistera à rétablir des espaces verts plantés, intégrant un maillage de cheminements piétons nord/sud et est/ouest permettant de relier et ouvrir le secteur au reste de la ville, ainsi que du stationnement privatisé organisé de façon rationalisée et dissimulé dans le paysage nouvellement créé. (source : protocole transactionnel Marguerite 2, janvier 2023)

Les abords des copropriétés vont être traités au même titre que les bâtiments sociaux. Le projet urbain défini et mis en œuvre dans le quartier des Cèdres va profondément modifier l'utilisation des espaces à proximité immédiate des copropriétés. Du foncier sera cédé à chaque copropriété.

L'enquête auprès des habitants et copropriétaires en 2021 a permis de mettre en évidence :

- des difficultés sur la gestion des déchets et encombrants,
- un risque sur la prolifération de rats suite aux démolitions dans le quartier.
- une absence d'action collective portant sur le vivre ensemble
- des dysfonctionnements sur les espaces extérieurs (voitures ventouses, trafic de drogue,...)
- la nécessité de questionner l'usage des séchoirs (parties communes)

Une commission cadre de vie sera mise en place par l'opérateur avec les copropriétaires et habitants. Elle permettra de réaliser un état des lieux partagé puis de mettre en place des actions. L'opérateur mobilisera un financement GUP le cas échéant.

Ce travail sera fait en étroite collaboration avec les services de la ville de Blagnac.

Concernant le volet immobilier, l'opérateur assurera une veille des prix de l'immobilier, locations et ventes. Un tableau des indicateurs sera mis en place.

3.1.2. Objectifs

- Amélioration du cadre de vie, de la position des copropriétés dans leur environnement urbain,
- Suivi de l'évolution du positionnement des copropriétés dans le marché immobilier.

3.2. Volet juridique et intervention foncière

3.2.1. Volet juridique

3.2.1.1. Descriptif du dispositif

Le projet urbain va entraîner une extension de l'assiette foncière de chaque copropriété ainsi qu'une scission/démolition d'un bâtiment de la copropriété Marguerite 1 qui aura des conséquences juridiques importantes sur la copropriété. Cela nécessitera un accompagnement juridique des copropriétés pour :

- s'approprier le projet urbain, comprendre les conséquences juridiques ainsi que financières (hausse de charges) pour chaque copropriété et être en capacité de valider avec Promologis le protocole d'accord transactionnel engageant la copropriété dans les travaux des nouveaux parkings résidentialisés. Cette modification de l'assiette foncière entrainera une modification de chaque règlement de copropriété.
- étudier les modificatifs et/ou refonte de chaque règlement de copropriété
- informer les copropriétaires et préparer les assemblées générales

- évaluer l'impact sur les charges courantes
- mettre en place une "commission projet urbain" pour faciliter les échanges entre Promologis et chaque copropriété

Le volet juridique traitera également, en lien avec le volet technique, du chauffage et de la servitude entre les copropriétés Marguerite 1 et 2. L'intervention sur ce sujet se fera en fonction des conclusions de l'étude de faisabilité du raccordement au chauffage urbain de la copropriété du 8 rue Marguerites, réalisée par Véolia.

L'objectif est de clarifier la répartition des charges de chauffage et de sortir de l'insécurité juridique. A cet effet, il sera créée une commission chauffage (cf 7.1.7 instances de pilotage).

3.2.1.2. Objectifs

- Accompagner la mise en place d'une nouvelle organisation juridique et foncière pérenne et adaptée à chaque copropriété
- Fournir des éléments de compréhension aux syndicats, conseils syndicaux pour qu'ils puissent échanger, valider avec Promologis (en charge du projet urbain) les modifications foncières et juridiques de la copropriété
- Définir l'encadrement juridique du chauffage entre Marguerite 1 et 2

3.1.2. Volet Portage ciblé

Le volet portage sera étudié ultérieurement avec un porteur s'il s'avérait que les propriétaires n'arrivaient pas à se maintenir dans leur logement.

3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires vise à garantir le bon fonctionnement et la bonne gestion de chaque copropriété, dans la perspective des travaux et sur la durée.

L'ensemble de ces actions sera engagé dès le démarrage de l'OPAH. Les instances de gestion, notamment les conseils syndicaux, seront sollicitées pour les porter tout au long de l'OPAH.

Ce volet comprend les actions suivantes:

- **Actions de communication et d'information auprès des copropriétaires**

Ces actions visent à sensibiliser les habitants au fonctionnement de leur copropriété, à mobiliser les copropriétaires pour la participation aux Assemblées Générales, à communiquer autour de la démarche de revalorisation des copropriétés, objet de la convention et des programmes de travaux.

Cela consiste en :

- L'élaboration d'une communication adaptée à la copropriété et ses occupants pour favoriser la circulation de la bonne information grâce à des supports pédagogiques et accessibles
- Des actions de communication et la mise en place d'un plan de communication
- La tenue de permanences ponctuelles suivant les phases de l'OPAH, affichage, blog, lettre d'information
- La proposition de séances de partage d'expériences et de « bonnes pratiques » entre les 3 conseils syndicaux

- **Accompagnement et information sur le fonctionnement et les aspects juridiques**
Des actions pédagogiques d'information et de formation à destination des copropriétaires, des nouveaux acquéreurs et des conseillers syndicaux de chaque copropriété seront mises en place. Ces sessions, dont le contenu sera discuté et défini avec les copropriétaires au regard de leurs besoins, auront pour objectif principal de permettre aux conseils syndicaux d'appréhender l'ensemble de leur rôle ainsi que ceux du syndic. Elles pourront se dérouler sous la forme suivante :
 - Aide à la structuration et au renforcement de chaque conseil syndical
 - Accompagnement à la structuration d'une gouvernance pour le chauffage (en lien avec le volet juridique et technique)
 - Élaboration d'un plan de formation et la transmission d'outils à l'attention des conseillers syndicaux afin de faciliter la gestion quotidienne et le suivi
 - Accompagnement des syndicats et des conseils syndicaux sur les modifications et refonte des règlements de copropriété.

- **Accompagnement et soutien des syndicats et des conseils syndicaux sur la gestion**
La bonne réalisation des projets travaux repose sur le maintien d'une trésorerie saine et la maîtrise des charges. Ce travail comprend :
 - Le suivi et le traitement des impayés (évolution, créances, procédures...) :
Les membres référents des conseils syndicaux assisteront leurs syndicats dans la poursuite et le traitement des impayés de charges courantes et de travaux. L'opérateur interviendra à leur côté pour suivre l'évolution des impayés à travers la tenue de commissions impayés régulières. L'action de suivi et de traitement des impayés se matérialisera par un tableau de suivi des procédures, des rencontres avec les syndicats pour les dossiers contentieux les plus lourds
 - La maîtrise des impayés tout au long de l'OPAH pour maintenir un niveau inférieur ou égal à 15%
 - La continuité du suivi actuel sur la répartition des charges, notamment liées au système de chauffage, mais également les dépenses courantes et la gestion des contrats

- **Suivi de la trésorerie de l'opération**
Les syndicats et l'opérateur mettront en place un outil de suivi de la trésorerie afin de suivre et anticiper les flux financiers des projets de travaux : avance ou acomptes de subvention aux syndicats. Cet outil sera partagé avec les maîtres d'œuvre d'opérations.

3.2.2. Objectifs

- soutenir le projet patrimonial commun auprès des propriétaires et locataires,
- accompagner les copropriétés dans leur réorganisation juridique et foncière suite à l'impact du projet urbain ,
- faciliter la prise de décision,
- soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de copropriété et renforcer le rôle des conseils syndicaux,
- inciter à une amélioration du mode de gestion,
- créer de nouveaux outils de gestion et de communication (calendrier d'étapes, supports de communication, indicateurs d'alerte...) dans le cadre du suivi de l'opération,
- mobiliser et responsabiliser les copropriétaires et les locataires autour du fonctionnement de la copropriété, les informer et les sensibiliser sur leurs droits et devoirs afin de développer l'appropriation des notions de la copropriété.

3.3. Volet social

3.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif l'accompagnement des copropriétaires et des résidents actuels des copropriétés. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires qui permettent de s'assurer que les actions menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation.

Il comprend un suivi des propriétaires fragiles repérés pendant la phase pré-opérationnelle avec pour objectif principal la solvabilisation et le désendettement de ces ménages (charges courantes et futurs travaux) en vue de leur maintien dans le logement. L'enquête sociale datant de 2021, il sera nécessaire de la réactualiser afin de vérifier notamment l'impact de l'inflation intervenue depuis 2022.

En parallèle, un travail de prévention sera également initié auprès des copropriétaires étant dans une situation actuellement stable mais à faible capacité d'endettement ou de financement.

Ce volet comprend les actions suivantes:

- **repérage et accompagnement social des ménages fragiles ou en difficulté**

Ce repérage s'opère tout au long de l'opération. Il concerne les ménages fragiles impactés par des situations d'impayés, ou des conflits locataire/ propriétaire, ou de sur-occupation, afin de mettre en place des solutions adéquates et, le cas échéant, des actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil. Un accompagnement individualisé sur les problématiques liées au logement (notamment les impayés de charges) sera assuré tout au long de l'OPAH.

- **mobilisation des financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer la quote-part travaux**

Les restes à charge seront minimisés au maximum par les aides publiques mobilisables pour éviter tout effet d'éviction des populations les plus modestes suite à l'engagement des travaux. L'opérateur accompagnera individuellement les copropriétaires dans la recherche de solutions de financement adaptées.

Pour chaque copropriétaire en difficulté identifié, l'opérateur assurera l'accompagnement individuel des ménages. Cet accompagnement comprend :

- une étude socio-économique permettant de connaître de manière approfondie sa situation
- la définition d'un plan de financement personnalisé
- la recherche de financements complémentaires aux aides classiques de l'OPAH (caisses de retraite, prêt Procivis, FSL, Fondation Abbé Pierre, etc...)
- l'assistance au montage des différents dossiers de demandes d'aides

Pour les ménages présentant des difficultés avérées malgré la mobilisation des diverses aides ou dispositif d'accompagnement, l'opérateur présentera une fiche de synthèse de la situation du ménage en commission impayé. La commission envisagera toutes les solutions pour résoudre la situation. Dans le cas où aucune autre action satisfaisante ne serait envisageable, ou en cas d'échec des solutions préconisées, la commission pourra orienter le ménage vers un rachat du logement si une convention de portage était signée.

3.3.2. Objectifs

- Permettre le financement du projet global de travaux en identifiant le plus en amont possible les ménages en difficulté

- Rechercher et mobiliser des financements individuels en corrélation avec la situation sociale des ménages
- Orienter les ménages vers les structures d'accompagnement sociales compétentes le cas échéant.

3.4. Volet technique

Ce volet de l'OPAH permet d'accompagner les copropriétés dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux conduisant à une rénovation pérenne de la copropriété, tout en étant, grâce au déclenchement d'aides publiques, adapté aux capacités financières des copropriétaires.

- **Le volet technique du diagnostic multicritères (réalisé en 2022)**

Il a permis d'établir des pistes de travaux en lien avec l'état des lieux effectués (cf 1.3 de la convention). Une synthèse des pistes de travaux pour chaque copropriété est présentée ci dessous :

	Marguerite 1	Marguerite 2	Camélias
Pistes de travaux	- Toiture : révision, travaux d'étanchéité et reprise des gouttières - Sécurité : garde-corps et colonnes vide-ordures	- Bow-windows : Renfort/réparation - Toiture : révision, travaux d'étanchéité	- Bow-windows : dépose, mise en sécurité - Pieds de Façades : reprise, mise en sécurité et réfection de l'étanchéité des fondations - Sécurité: garde-corps, colonnes vide-ordures, fixations bardage en façade - Correction des anomalies sur l'installation électrique de l'ascenseur
	Combles : nettoyage/isolation/grilles anti-volatiles		
	<ul style="list-style-type: none"> - Ravalement complet des façades dégradées avec ITE et remplacement des volets le cas échéants - Ventilation : caissons et entrées d'air hygroréglables - Chauffage/ ECS : révision réseaux, équilibrage, robinets thermostatiques, comptage - Isolation thermique des planchers bas sur locaux non chauffés - Passage des descentes eaux pluviales en façades dans le cadre de l'ITE 		
	- Remplacement des menuiseries séchoirs et cages d'escaliers - Remplacement des colonnes montantes eau potable	- Remplacement de l'ensemble des menuiseries simple vitrage - Améliorer l'éclairage des parties communes - Création d'une sous-station et raccordement au chauffage urbain directement au réseau primaire - Remplacement des	- Mise en place d'une grille de ventilation sur la porte du local à ordures ménagères

		menuiseries du local à vélos - Création de terrasses	
Sujets à approfondir par le maître d'oeuvre	- Amélioration de la sécurité incendie - Puissance de chauffage après projet de travaux et démolition du bâtiment n°2 - Réseaux eau potable : révision	- Étude structure approfondie des bow-windows - Anticiper la fin de vie des planchers chauffants - Amélioration de la sécurité incendie - Réseaux eau potable : révision	- Possibilité d'isolation thermique des planchers bas sur locaux non chauffés - Amélioration de la sécurité incendie - Puissance de chauffage après projet de travaux - Réseaux eau potable : révision

Ces pistes de travaux ont été présentées à chaque syndic et conseil syndical. Elles seront à étudier avec un maître d'œuvre dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre. Le projet de travaux défini en collaboration avec le maître d'œuvre sera proposé au vote lors d'une assemblée générale dans le respect des conditions fixées par la loi de 1965.

Premières estimations d'enveloppe budgétaire (prix HT)

Ces estimations de travaux ont été réalisées début 2022 et ne tiennent donc pas compte de l'inflation de ces derniers mois. Des études techniques doivent être réalisées dont les conclusions pourront modifier le projet de travaux et son estimation financière.

Enjeux	Marguerite 1	Marguerite 2	Camélias
<i>Sécurité des occupants dont sécurité incendie</i>	51 000€	62 600€	234 700€
<i>Préservation du bâti</i>	23 400€	37 200€	16 500€
<i>Amélioration énergétique</i>	686 500€	477 700€	600 400€
<i>Amélioration PC en lien avec la sécurité des occupants</i>	0€	152 500€	399 000€
Total estimation travaux (hors honoraires MOE)	760 900€	730 000€	1 250 600€

<i>Total 3 copropriétés avec honoraires maîtrise d'oeuvre***</i>	3 247 990€
<i>dont estimation travaux amélioration (honoraires compris)</i>	2 992 990€
<i>dont estimation travaux urgents (honoraires compris)</i>	255 000€

* ne comprend pas le raccordement au chauffage urbain avec création de sous station : étude de faisabilité nécessaire au préalable.

** comprend l'amélioration de l'éclairage en parties communes (Marguerite 2) et la création de balcons pour Marguerite 2 et Camélias suite à la dépose des bow-windows dégradés.

*** Sous réserve des travaux éligibles par l'Anah.

NB: depuis la fin de l'étude pré-opérationnelle, la copropriété Marguerite 1, qui ne possède pas de bow-windows, envisage aussi un projet de balcons (non chiffré à ce jour). Les 3 copropriétés souhaitent avoir un niveau d'équipement similaire que les constructions neuves ou bâtiments rénovés dans le cadre du projet urbain.

- **Le projet de travaux dans le cadre de l'OPAH copropriétés**

Copropriétés Marguerite 1 et 2

Une étude complète de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment une évaluation thermique avant/après travaux, sera réalisée afin de construire les projets de travaux répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères et qui tient compte des capacités financières des copropriétaires.

Ces programmes préciseront, pour chacune des copropriétés, le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives.

Suite à l'étude pré-opérationnelle, des études sont actuellement en cours :

- une étude de faisabilité pour la création d'une sous-station et le raccordement direct au chauffage urbain de la copropriété Marguerite 2
- une étude structure approfondie des bow-windows de Marguerite 2. Cette dernière permettra notamment de préciser si des travaux d'urgence sont à prévoir sur la résidence.

Copropriété Camélias

Procédure de mise en sécurité ordinaire :

Un diagnostic et une étude de faisabilité pour la sécurisation des bow-windows de l'immeuble ont été réalisés par Technisphère en juillet 2019, concluant à la dangerosité de certains éléments. La ville de Blagnac, étant informée des conclusions de ce diagnostic à l'automne 2022, a décidé de demander au tribunal administratif la désignation d'un expert afin d'examiner l'état des bow-windows et proposer des mesures de nature à mettre fin au danger. La visite de l'expert a eu lieu les 3 et 5 décembre 2022. Le 23 décembre 2022, un arrêté de police a été pris afin de sécuriser les abords de l'immeuble et un courrier de procédure contradictoire a été adressé au syndic. Il s'en est suivi la prise d'un arrêté de mise en sécurité le 21 avril 2023.

En parallèle, lors de l'AG du 20 mars 2023, le syndicat des copropriétaires a décidé de :

- voter pour des travaux de démolition de tous les bow-windows de l'immeuble ainsi que des 4 balcons déclarés dangereux par l'expert
- missionner un architecte pour réaliser ces travaux de démolition

Programme de travaux global :

Dans le même temps, la copropriété devra désigner un maître d'œuvre pour éventuellement réaliser des travaux de réhabilitation de la copropriété intégrant un ou plusieurs postes de réhabilitation énergétique. Ce programme précisera le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Le projet de travaux défini en collaboration avec le maître d'œuvre sera proposé au vote lors d'une assemblée générale dans le respect des conditions fixées par la loi de 1965.

Nota: L'opérateur accompagnera chaque copropriété dans son projet de travaux aux niveaux technique, financier mais aussi dans l'information des copropriétaires (cf 7.2.2 contenu des missions de suivi-animation).

Une commission travaux sera créée au besoin, associant la copropriété, le syndic, le maître d'œuvre et l'opérateur.

3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Dans la continuité du volet technique, et dans la perspective de réduire les charges de copropriété et d'améliorer le confort des habitants, les maîtres d'œuvre seront amenés à préconiser des travaux d'amélioration énergétique. Une évaluation thermique sera réalisée pour chaque copropriété afin d'évaluer les gains énergétiques possibles. Dans le cas où le gain atteindrait 35%, cela permettra d'engager des crédits du programme "Ma Prime Rénov Copropriétés", en complément des autres aides publiques.

L'analyse des contrats faite en phase pré-opérationnelle se poursuivra et sera approfondie en phase opérationnelle. Une réflexion sera menée sur le système de chauffage des copropriétés Marguerites 1 et 2 et le contrat attenant.

Les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique en partie privative seront orientés vers le PIG Logements Performants de Toulouse Métropole.

3.4.1.2. Objectifs

- Accompagner les copropriétés dans un projet de travaux global intégrant des travaux d'économies d'énergie
- Réduire ou maîtriser le coût des charges
- Améliorer le confort des occupants en hiver et en été
- Contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat

3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, aucune situation relevant de la lutte contre l'habitat indigne n'a été repérée. L'opérateur sera toutefois vigilant dans le cadre de son accompagnement afin de mettre en œuvre les actions appropriées pour traiter les situations.

Le traitement des éventuelles situations repérées feront l'objet d'un suivi spécifique, avec les acteurs concernés.

3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre du suivi, l'opérateur sera amené à identifier des situations pouvant nécessiter accompagnement et conseil en vue d'un maintien à domicile.

Les situations repérées seront orientées vers les dispositifs opérationnels (PIG Logements Performants de Toulouse Métropole notamment) et partenaires appropriés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-copropriétés vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Ces objectifs portent sur la réhabilitation des parties communes de 3 copropriétés correspondant, après scission/démolition d'un bâtiment, à 4 bâtiments et 79 logements.

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux en parties privatives pendant l'OPAH copropriété seront orientés vers les dispositifs opérationnels et partenaires appropriés.

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les estimations des montants financiers ont été réalisées sur la base d'une estimation des coûts de travaux issus des diagnostics multicritères 2022. Des études complémentaires étant en cours, ces montants seront ajustés par les maîtres d'œuvre le cas échéant. Le coût final dépendra aussi des choix faits par les copropriétés. L'enveloppe financière globale a été définie en additionnant le coût estimé pour chaque copropriété.

Les montants présentés ci-dessous prennent en compte les modalités de financement prévues par le Plan Initiative Copropriétés qui prévoit une majoration de l'aide Anah :

- si travaux urgents : jusqu'à 100% du montant HT des travaux pour les travaux permettant la levée de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire en cours sur la copropriété Camélias.
- si contribution financière des collectivités dans le cadre du X+X : l'aide de l'ANAH est portée à 50% suite au financement de :

- Toulouse Métropole : 10% du montant HT des travaux
- Ville de Blagnac : 5% du montant HT des travaux et aide façades de 8 000€ par copropriété

De plus, en cas de travaux de rénovation énergétique conduisant à un gain supérieur à 35% et selon l'étiquette énergétique avant et/ou après travaux, une ou plusieurs primes du programme "Ma Prime Rénov Copropriétés" pourront être sollicitées.

Les montants prévisionnels* des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 338 870 € (1 775 495 € pour l'aide aux travaux et 563 375 € pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

	année 1 (2024)	année 2 (2025)	année 3 (2026)	année 4 (2027)	année 5 (2028)	Total
AE prévisionnelles	Montant en €					
Aides aux travaux :						1 775 495 €
dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)		1 047 547				1 047 547 €
dont travaux d'urgence	255 000					255 000 €
dont bonification X+X des collectivités locales		472 948				472 948 €
dont aides individuelles	0					0 €
Aides à l'ingénierie :						563 375 €
dont suivi-animation	76 715	72 490	72 490	72 490	20 865	315 050 €
dont aide au redressement de la gestion	26 700	19 650	19 650	19 650	19 650	105 300 €
dont aide au portage de lots						0 €
dont aide à la gestion urbaine de proximité		35 550	35 550	35 550	35 550	142 200 €
Autres expertises complémentaires**	825					825 €

* Sous réserve des travaux éligibles par l'Anah

** Une expertise concernant l'état structurel des bow-windows a été réalisée par la copropriété du 8 rue des Marguerites pour l'aider à définir un programme de travaux adapté (devis à 1 650€ HT).

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des dispositions inscrites au Programme d'Actions Territorial de Toulouse Métropole ainsi que dans la convention de délégation des aides à la pierre conclue entre l'ANAH et Toulouse Métropole et ses avenants annuels.

Les conditions relatives aux aides de Toulouse Métropole et les taux maximum de subvention sont susceptibles de modifications en fonction de l'évolution de la réglementation de l'ANAH et des orientations inscrites au Programme d'Actions Territorial annuel de Toulouse Métropole et aux avenants annuels à la convention de délégation des aides à la pierre.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 939 453 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	année 1 (2024)	année 2 (2025)	année 3 (2026)	année 4 (2027)	année 5 (2028)	Total
	Montant en €					
Aides aux travaux dont aides aux syndicats		299 299				299 299 €
Ingénierie	107 402	101 487	101 487	101 487	29 211	441 074€
GUP		49 770	49 770	49 770	49 770	199 080 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Les engagements de la ville de Blagnac

Les aides aux travaux :

Objectif : Pour réduire le reste à charge des copropriétaires et le rendre supportable par des ménages souvent modestes, la ville de Blagnac apporte une subvention sur les travaux de réhabilitation engagés par les copropriétés sur la base du montant Hors Taxe des travaux en complément des aides de l'Anah et de Toulouse Métropole.

Modalités de financements :

- Subvention de 5 % du montant HT des travaux de réhabilitation. Cette aide est complémentaire aux subventions de l'Anah et suit les mêmes modalités réglementaires. Cette participation a été validée lors du conseil municipal de Blagnac du 29/03/2023.
- Subvention pour la rénovation des façades : 35% plafonné à 8 000€ par dossier. Cette aide est conditionnée au respect du règlement intérieur du dispositif d'aide à la rénovation des façades 2023-2025. Cette participation a été validée lors du conseil municipal de Blagnac du 29/06/2023.

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Blagnac à l'opération est de 173 649 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	année 1 (2024)	année 2 (2025)	année 3 (2026)	année 4 (2027)	année 5 (2028)	Total
	Montant en €					
Aides aux travaux dont aides aux syndicats		149 649				149 649 €
aide façades		8 000*3				24 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires**6.1. Les engagements de PROMOLOGIS**

- Engagements généraux de PROMOLOGIS dans le cadre de l'OPAH copropriété faisant l'objet de cette convention :
 - Renoncer à sa quote-part de subvention afin d'en faire bénéficier les propriétaires privés
 - Informer Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, et Urbanis, opérateur, de l'OPAH copropriété en cas de vente d'un de leur logement afin de permettre l'information de l'acquéreur (fonctionnement d'une copropriété, projet de travaux,...)
 - Participer à la commission projet urbain mise en place dans le cadre de l'OPAH copropriété.
- Engagements de PROMOLOGIS envers le Syndicat des copropriétaires de la résidence Marguerite 1, sise 2, 2bis, 4 et 6 rue des Marguerites :

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, les engagements de la société PROMOLOGIS ci-après exposés sont relatifs au bâtiment 2, édifié sur la parcelle cadastrée numéro 3 de la section BM et composé de vingt-trois lots de copropriété appartenant à la société PROMOLOGIS.

Conformément au protocole d'accord transactionnel conclu entre les parties en date du 11/04/2023,

Conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant la scission de copropriété, la division du syndicat initial est demandée par la société PROMOLOGIS afin de constituer une propriété séparée à son profit,

La société PROMOLOGIS s'engage à :

- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires afférents à la détermination de toutes les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division du syndicat initial et le retrait du bâtiment, conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de convocation de l'assemblée générale exceptionnelle du syndicat initial y afférent ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de rédaction des actes de scission de la copropriété et de retrait du bâtiment (modificatif au règlement de copropriété, de l'état de répartition des charges rendu nécessaire par la division...) ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de convocation de l'assemblée générale du nouveau syndicat.

6.2. Les engagements des conseils syndicaux et des syndicats

Tout au long de l'OPAH copropriété, les **conseils syndicaux** s'engagent à :

- Travailler en mode partenarial
- S'impliquer dans le projet et désigner des référents pour les 5 ans du projet
- S'investir au sein de chaque commission créée dans le cadre de l'opération par l'intermédiaire de référents (projet urbain, impayés,...)
- Assurer une présence aux différentes réunions, notamment en comité de pilotage, en comité technique et aux réunions de chantier ;
- Participer aux actions de formation et d'information proposées par l'opérateur et les différents partenaires
- Informer Toulouse Métropole et l'opérateur des décisions des conseils syndicaux
- Communiquer et faciliter les échanges avec les occupants

Tout au long du dispositif, les **syndicats** s'engagent à :

- Travailler en mode partenarial
- S'assurer du respect des décisions prises lors des Assemblées Générales
- S'investir au sein de chaque commission créée dans le cadre de l'opération par l'intermédiaire de référents (impayés, projet urbain, ...)
- Assurer une présence aux différentes réunions, notamment en comité de pilotage, en comité technique et en réunions de chantier
- Informer Toulouse Métropole et Urbanis des décisions prises par les copropriétaires
- Transmettre régulièrement les documents nécessaires à la mise en œuvre des actions choisies et notamment dans le cadre de la maîtrise des impayés (balances trimestrielles, annexes comptables,...)
- Communiquer et faciliter les échanges avec les occupants
- S'investir et avoir un rôle actif auprès des maîtrises d'œuvre pour assurer un suivi régulier de leurs missions
- En cas de versement de subventions :

- domicilier les fonds uniquement sur un compte séparé ouvert spécifiquement pour les travaux et effectuer les paiements des entreprises à partir de ce compte
- Utiliser les fonds publics et les restes à charges reçus des copropriétaires uniquement pour le paiement des travaux

Les **syndicats des copropriétaires**, représenté par leurs syndics, s'engagent à :

- missionner des maîtres d'œuvre pour définir des programmes de travaux répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères (point 1.3 de la convention) et assurer le suivi des travaux en cas de vote favorable
- coconstruire les projets de travaux en étroite collaboration avec les signataires de la convention

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de l'opération est Toulouse Métropole. Il sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique

Le comité de pilotage, présidé par la Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat, assure le pilotage de la présente mission. Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an) lors de la présentation des bilans d'étape ou annuels ainsi que du bilan définitif de l'OPAH copropriété.

Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Il est composé des participants suivants ou de leur représentant :

- Élu(e) de Toulouse Métropole (Déléguée au Plan Initiative Copropriétés)
- Élu(e) de la Ville de Blagnac
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Services de la ville de Blagnac (Direction du Développement Urbain durable)
- Représentant Délégation Locale ANAH / DDT31
- Partenaires :
 - directeur de PROCIVIS,
 - représentant de Promologis,
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)
- Syndics des copropriétés
- Conseils Syndicaux

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Les comités de pilotage techniques

Les comités de pilotage techniques, réunissant les partenaires de l'opération, se réuniront autant que de besoin, au moins de façon bimestrielle. Chacune des copropriétés aura sa propre instance ayant pour mission d'assurer le bon déroulement de leur programme de travaux et de proposer des actions correctives collégiales, suite aux problématiques remontées des commissions travaux. Ils seront composés de représentants techniques des collectivités publiques et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation :

- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières), le cas échéant
- Services de la ville de Blagnac (Direction du Développement Urbain durable), le cas échéant
- Représentant Délégation Locale ANAH / DDT31, le cas échéant
- Membres du conseil syndical
- Syndic
- Équipe de maîtrise d'œuvre
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Des commissions techniques spécifiques

Ces groupes seront créés pour les besoins de l'opération ou s'appuieront sur des instances déjà existantes. Elles se réuniront en tant que de besoin.

- **commission projet urbain** (les 3 copropriétés)

Objectif : favoriser l'articulation entre le projet urbain et les copropriétés privées

Participants :

- Services de la ville de Blagnac (Direction du Développement Urbain durable), le cas échéant
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières), le cas échéant
- Promologis
- Syndics des copropriétés
- Conseils Syndicaux
- Maîtres d'œuvre des copropriétés, le cas échéant
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Exemple de sujets traités :

- Modification de l'organisation foncière et juridique (création de parkings résidentialisés pour chaque copropriété, extension de l'assiette foncière, modification de chaque règlement de copropriété,...)
- Projet de scission/ démolition d'un bâtiment de la copropriété Marguerite 1

- **commission chauffage** (uniquement les copropriétés Marguerite 1 et 2)

Objectif : Étudier les impacts en termes de gestion, de répartition des charges de chauffage, de sécurité juridique et économique pour les copropriétés Marguerite 1 et 2.

Participants :

- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières), le cas échéant
- Services de la ville de Blagnac (Direction du Développement Urbain durable), le cas échéant
- Syndics des copropriétés
- Conseils syndicaux
- Maîtres d'œuvre des copropriétés
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Pistes à étudier :

- Gestion indépendante du chauffage qui implique la création d'une sous-station à Marguerite 2
- Gestion commune du chauffage via une structure juridique (union de syndicat par exemple) entre les copropriétés Marguerite 1 et 2

- **commissions impayés** (les 3 copropriétés – elles se réuniront de façon indépendante):

Objectif : suivre l'évolution de l'impayé charges courantes et le paiement des appels de fonds travaux de chaque copropriété.

Participants :

- syndic de copropriété,
- référent du conseil syndical sur la thématique impayé
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés à l'article 5, Toulouse Métropole a désigné conformément à la réglementation relative aux marchés publics de prestations intellectuelles, l'opérateur URBANIS, pour assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le prestataire sera chargé, en lien avec les différents volets d'actions de l'opération, des suivis animation suivantes:

- Renforcement des organes de gestion tout au long de l'OPAH afin que les conseils syndicaux puissent être autonomes en fin d'opération
- Information et mobilisation des copropriétaires et des autres acteurs de la copropriété: communication, sensibilisation des copropriétaires et des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération
- Information et accompagnement des instances sur le fonctionnement et les aspects juridiques
- mobilisation des conseils syndicaux et des syndics pour améliorer la gestion et le fonctionnement de chaque copropriété ainsi que pour favoriser l'engagement d'une réhabilitation cohérente

- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges
- Accompagnement social des ménages : repérage et accompagnement des ménages en difficultés, mise en place de plans d'apurement, appui et relais auprès des services compétents, accompagnement des nouveaux accédants
- Aide à la décision : adapter l'ingénierie financière aux particularités de chaque copropriété, assistance administrative et financière (subventions et prêts, collectifs et individuels)
- Accompagner l'articulation des différentes phases de transition de chaque copropriété et son environnement, de la scission aux travaux, en cohérence avec le projet de réaménagement du quartier
- Concernant Marguerite 1 et 2 ; assister les syndic et les syndicats de copropriétaires dans la définition des modalités de répartition des frais du chauffage collectif
- Accompagnement des copropriétés sur les adaptations de leurs règlements de copropriété
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de suivi sur l'état d'avancement de l'opération

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la cohérence des procédures concernant les copropriétés, et notamment de la coordination avec le réaménagement du quartier des Cèdres.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Un tableau des indicateurs qui seront suivis durant l'opération est annexé à la présente convention. Ces indicateurs figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1
- Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur
- Des objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété suivie dans le dispositif. Le

niveau d'atteinte de ces objectifs sera rapporté dans le bilan annuel

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif, social et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants
- recenser les solutions mises en œuvre
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et le logo du Plan Initiative Copropriétés sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-copropriétés.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) ou numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah » avec le montant de l'aide et le logo du Plan Initiative Copropriétés. Le logo du ministère en charge du logement devra figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération ainsi que celui des autres partenaires.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en autant d'exemplaires que de signataires, le XXXXXX

Pour le maître d'ouvrage, Toulouse Métropole,
représentée par la Déléguée au Plan Initiative
Copropriétés,

Pour l'État et l'Anah,
Toulouse Métropole, déléguataire des aides à
la pierre, représentée par sa Vice Présidente,

Madame Laurence KATZENMAYER

Madame Karine TRAVAL MICHELET

Pour la ville de Blagnac,
représenté par son Maire,

Pour Promologis,
représenté par son Directeur Général,

Monsieur Joseph CARLES

Monsieur Philippe PACHEU

Pour la copropriété Marguerite 1, mandaté
par la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,
le syndic IZYSYNDIC, représenté par sa
Directrice,

Madame Christelle DUBERTRAND

Pour la copropriété Marguerite 2, mandaté
par la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,

Pour la copropriété Camélias, mandaté par
la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,

le syndic IMMO DU GOLF, représenté par
son gestionnaire,

le syndic IMMO DU GOLF, représenté par
son gestionnaire,

Monsieur Sébastien REGNAUT

Monsieur Sébastien REGNAUT

Annexes

Annexe 1. Calendrier prévisionnel de l'OPAH copropriétés

Annexe 2. Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention

Annexe 1 : Calendrier prévisionnel OPAH copropriété du quartier des Cèdres

X = date AG

Hypothèse : démolition bâtiment n°2 en 2026	Av OPAH				année 1				année 2				année 3				année 4				année 5			
	2023				2024				2025				2026				2027				2028			
	T 1	T 2	T 3	T 4																				
AG Vote convention OPAH-CD				X																				
Volet juridique																								
1/ Réorganisation foncière et juridique		X																						
2/ Scission démolition (Marguerite 1)																								
Démolition bâtiment 2 (pilotage Promologis)																								
3/ Chauffage (Marguerite 1 et 2) : définir l'encadrement juridique du chauffage																								
Commission chauffage																								
Volet technique et financier	2023				2024				2025				2026				2027				2028			
Volet technique et financier Marguerite 1 et 2	T 1	T 2	T 3	T 4																				
Phase étude et conception, consultation d'entreprises				X																				
AG et travaux												X												
Volet technique et financier Camélia	T 1	T 2	T 3	T 4																				
1/ Accompagnement travaux urgents																								

arrêté de mise en sécurité ordinaire (18 mois)		21/04 prise de l'arrêté																		
Avant projet, consultation entreprises																				
AG et travaux				X																
2/ Projet de travaux (2ème phase)																				
Phase étude et conception, consultation d'entreprises				X																
AG et travaux									X											
Volet gestion et fonctionnement																				
Appui aux instances de gestion (formations...) (1/semestre)																				
Suivi des impayés et commission impayés																				
Volet GUP																				
Actions à définir puis mise en place action GUP																				
Volet social																				
Repérage et suivi des ménages fragiles et en difficultés																				
Volets transversaux																				
Communication et mobilisation																				
Suivi des indicateurs clés																				

Annexe 2. Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention

OPAH multisites du quartier des Cèdres										
	Suivi des indicateurs									
Suivi des indicateurs										
THÈMES	Indicateurs et difficultés relevées lors de l'expertise	Etude pré-opérationnelle	2024	2025	2026	2027	2028	Observations	temps d'actualisation	source/méthodologie
FONCTIONNEMENT, ANIMATION ET INSTANCE DE GESTION	Nom du Syndic								AG	PV AG : choix syndic
	Conseil Syndical et composition								AG	PV AG
	Renouvellement du CS									PV AG
	Existence de commissions (travaux, impayés, convivialité...)								Annuelle	syndic, PV d'AG
	Nombre de participants : taux de participation aux réunions, commissions, formations									CR

	Nombre de réunions d'information organisée								Annuelle	CR réunions Entretien conseil syndical
	Taux de participation en AG (présents et représentés, en tantièmes)								AG	PV AG
	Approbation des comptes par l'AG - Oui / Non								Annuelle	PV AG
THÈMES	Indicateurs et difficultés relevées lors de l'expertise	Etude pré-opérationnelle	2023	2024	2025	2026	2027	Observations	Périodicité d'actualisation	source/méthodologie
VOLET URBAIN ET IMMOBILIER	Nombre de mutations annuelles								Annuelle	Etats datés (syndic) / DIA (collectivité)
	Estimation du nombre de logements vacants								Annuelle	Selon éléments du syndic, CS, bailleurs. Cf relevés d'eau
	Evolution des prix de ventes des logements au sein de la copropriété								Annuelle	DIA / DVF

THÈMES	Indicateurs et difficultés relevées lors de l'expertise	Exercice comptable au XX/XX/XX	Observations	Périodicité d'actualisation	source/méthodologie					
FINANCIER	Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles								Annuelle	Annexes comptables
	Progression des dépenses réelles								Annuelle	Annexes comptables
	Taux d'impayés global (après régul.)								Annuelle	Compte copropriétaires débiteurs (fin d'exercice) Balance (fin exercice)
	Evolution taux d'impayés sur charges courantes								Annuelle	Annexes comptables
	Evolution taux d'impayés sur travaux								Annuelle	Annexes comptables Balances impayés travaux
	Nombre de PO débiteurs (> 2 trimestres / > 1 an)									Annuelle

										Annuelle	Compte copropriétaires débiteurs (fin d'exercice) Balance (fin exercice)
	Nombre de PB débiteurs (> 2 trimestres / > 1 an)										
	Nombre de procédures de saisies immobilières lancées contre les débiteurs									Annuelle	PV d'AG
	Nombre de contentieux impayés en cours									Trimestriel	Syndic
	Nombre de plans d'apurement respectés									Annuelle	Entretiens syndic
	Montant du fonds travaux									Annuelle	Annexes comptables
	Evolution de la dette fournisseur									Annuelle	Annexes comptables
	Niveau de charges par m2 habitable/an									Annuel (fin exercice)	Dépenses (fin exercice)
	Niveau charges chauffage total /lot/an									Annuel (fin exercice)	Dépenses (fin exercice)

THÈMES	Indicateurs et difficultés relevées lors de l'expertise	Etude pré-opérationnelle	2023	2024	2025	2026	2027	Observations	Périodicité d'actualisation	source/méthodologie
SOCIAL	Proportion de propriétaires occupants et bailleurs								Trimestriel	Feuille de présence
	Nombre de Multipropriétaires								Trimestriel	Feuille de présence
	Statut des nouveaux acquéreurs (PO/PB)								Annuelle	Liste des ventes
	Présence de bailleurs sociaux								Annuelle	Feuille de présence
	Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, portage, FSL, commissions...)									
	Situation de sur-occupation de logements repérées									
	Nombre de dossiers traités en commissions impayés									

