



**OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT (O.P.A.H.)
COPROPRIETE DEGRADEE (C.D.)**

« LE MONTCALM »

2020-2024

N°

PROJET

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de la Petite Camargue, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Paul FRANC, Président,

La commune de Vauvert, représentée par Monsieur Jean DENAT, Maire,

Le Département du Gard, représenté par Monsieur Denis BOUAD, Président,

La Région Occitanie, représentée par Madame Carole DELGA, Présidente,

L'État, représenté par Monsieur Didier LAUGA, Préfet du département du Gard,

Et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Didier LAUGA, Préfet du département du Gard et délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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'Anah,

Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) et au Programme d'Intérêt Général (P.I.G.), en date du 8 novembre 2002,

Vu le 7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D.), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H.), adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes de Petite Camargue (C.C.P.C.), maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26 juin 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Vauvert engagée au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (N.P.N.R.U.) du quartier des Costières, en date du 3 juin 2019 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Région Occitanie engagée au titre du Nouveau Programme de Renouveau Urbain (N.P.R.U.) du quartier des Costières en date du 19 juillet 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L.) en date du 2 septembre 2019,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (C.L.A.H.) de ... en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H.), en date du ...,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 2 septembre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'O.P.A.H. du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du C.C.H.,

Il a été exposé ce qui suit :

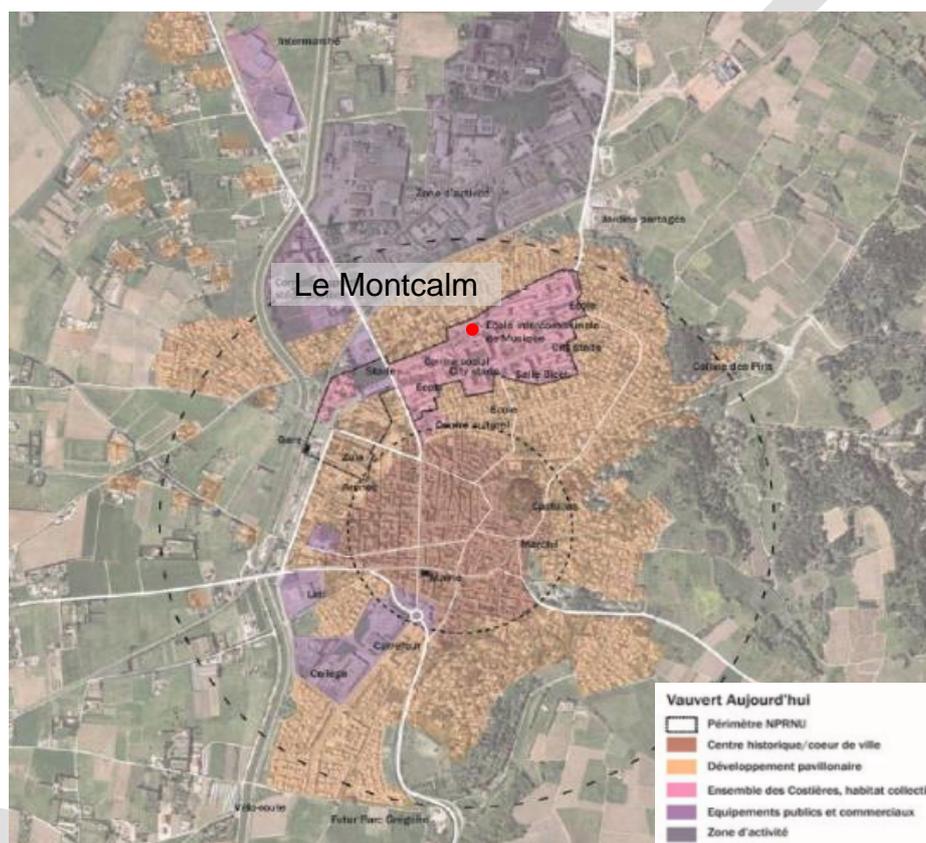
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux et nature de la copropriété	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instances de la copropriété	9
Chapitre II - Enjeux de l'opération	11
Article 2 - Enjeux	11
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération	12
Article 3 - Volets d'action	12
3.1. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	12
3.2. Volet urbain et immobilier	16
3.3. Volet social	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne	22
3.5. Volet technique et financier	24
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	32
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires	33
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	33
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation	38
Article 6 - Conduite de l'opération	38
6.1. Pilotage de l'opération	38
6.2. Suivi-animation de l'opération	38
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	40
Chapitre VI - Communication	41
Article 7 - Communication	41
Article 8 - Communication des autres partenaires de l'O.P.A.H. – C.D.	42
Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	43
Article 9 - Durée de la convention	43
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention	43
Article 11 - Transmission de la convention	43

Préambule

Vauvert est une commune de 11 500 habitants (INSEE, 2015) située au sud du Gard, au croisement des villes de Nîmes, Montpellier et Arles. Cette position stratégique et proche de la Camargue lui confère une certaine attractivité.

En termes d'habitat, le territoire de Vauvert regroupe principalement des maisons individuelles et des villas.

Le quartier des Costières au Nord de la ville, forme l'unique poche d'habitat collectif de Vauvert. Ce quartier s'est construit entre les années 60 et 80 en réponse à une forte croissance démographique. Il se caractérise par une homogénéité des formes d'habitat – le collectif – et constitue la principale offre en logement social sur le quartier. Le quartier se distingue ainsi de l'habitat pavillonnaire qui l'enserre.



Etude de définition du projet urbain des Costières à Vauvert, Safran – janvier 2018 / Modification Citémétrie

Afin d'enrayer cette forme de ségrégation socio spatiale et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, le 9 février 2017, Le quartier des Costières a été identifié d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National De Rénovation Urbaine (N.P.N.R.U.) et s'inscrit par conséquent dans une dynamique de renouvellement urbain.

Au cœur du quartier, la copropriété Le Montcalm est l'une des seules offres d'habitat privé. Le Montcalm dispose d'une situation centrale sur le quartier, par sa position et son offre commerciale. Le centre commercial, construit aux pieds des immeubles de la copropriété comprend 9 cellules commerciales dont 7 en activité. Auparavant vecteur de dynamisme et d'attractivité pour le quartier, le centre commercial du Montcalm est aujourd'hui un point névralgique.

Suite à la relocalisation d'un équipement clé, le collège Nelson Mandela, l'ambiance et la convivialité du quartier se sont dégradées. Ces 10 dernières années ont été marquées par une déshérence du centre commercial.

Les locaux sont dégradés, vieillissants et les abords peu entretenus. Le sentiment d'insécurité en pieds d'immeuble s'est développé ainsi qu'une utilisation anarchique des espaces communs de la copropriété.

Aussi, la ville de Vauvert a posé la question de la relocalisation des cellules commerciales dans ce contexte de renouvellement du quartier.

Deux études ont ainsi été engagées en juillet et septembre 2017 : La première par l'Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (E.P.A.R.E.C.A.), afin d'évaluer le besoin de l'offre actuelle et envisager une restructuration. La deuxième par la Société Etudes Générales Aménagement du Territoire (S.E.G.A.T.), mandatée par l'E.P.A.R.E.C.A. pour une étude précise, juridique et foncière, du transfert de l'activité commerciale. L'étude rendue par l'E.P.A.R.E.C.A. a mis en avant la nécessité de déplacer les commerces présents au Montcalm et les regrouper au sein d'un unique centre commercial dans le quartier. L'étude de la S.E.G.A.T. a d'ailleurs démontré qu'une majorité d'exploitants était favorable à un transfert d'activité.

Face à ces constats, et dans cette dynamique de renouvellement du quartier, la commune de Vauvert a engagé une étude pré-opérationnelle sur la copropriété du Montcalm. Il s'agit d'un des plus vieux ensembles bâtis du quartier (1970), qui reflète la santé du quartier.

La copropriété dispose d'une mixité d'usages, 8 bâtiments à usage d'habitation (A, B, C1, C2, D, E1, E2 et F), une dalle commerciale (G) et des rez-de-chaussée commerciaux. Elle compte également quelques espaces verts, des stationnements privés libres à l'arrière. On note un conflit d'usage public privé devant les commerces de la copropriété.



De manière plus précise, Le Montcalm comprend 141 lots, dont 62 logements, et autant de caves ainsi que 3 bureaux et 12 lots commerciaux. Deux lots « de passages » sont également référencés.

		A	B	C1	C2	D	E1	E2	F	G	
		R+3	R+2	R+2	R+2	R+4	R+3	R+3	R+4	R+0/1	TOTAL
Lots princ.	Logements	8	6	6	6	10	8	8	10		62
	Commerces		2	2	2	1	2			3	12
	Bureaux	1						1	1		3
Lot annexes	Caves	8	6	6	6	10	8	8	10		62
	Autres					1				1	2
TOTAL		17	14	14	14	22	18	17	21	4	141

L'étude pré-opérationnelle rendue en avril 2018 a permis de contextualiser la copropriété dans son ensemble et de dresser un diagnostic précis sur les volets juridiques, économiques, financiers, de gestion, sociaux, techniques et énergétiques.

Les résultats de cette étude amènent, d'une part, aux mêmes conclusions que l'E.P.A.R.E.C.A. : la nécessité de supprimer et transférer l'activité commerciale vers un autre centre commercial. Dès lors, la question du devenir des futurs locaux vacants se pose : y implanter de nouvelles activités ou les démolir.

D'autre part, il apparaît que sur les différents champs de la copropriété étudiés, la fragilité est croissante (cf. Chapitre I, article 1, 1.3). La copropriété doit être accompagnée dans son redressement économique, lui permettant *in fine* la réalisation de travaux.

Au vu de ces différents constats, il a été décidé la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel sur la copropriété « Le Montcalm » avec une O.P.A.H. C.D.

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

PROJET

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

1.1. Dénomination de l'opération

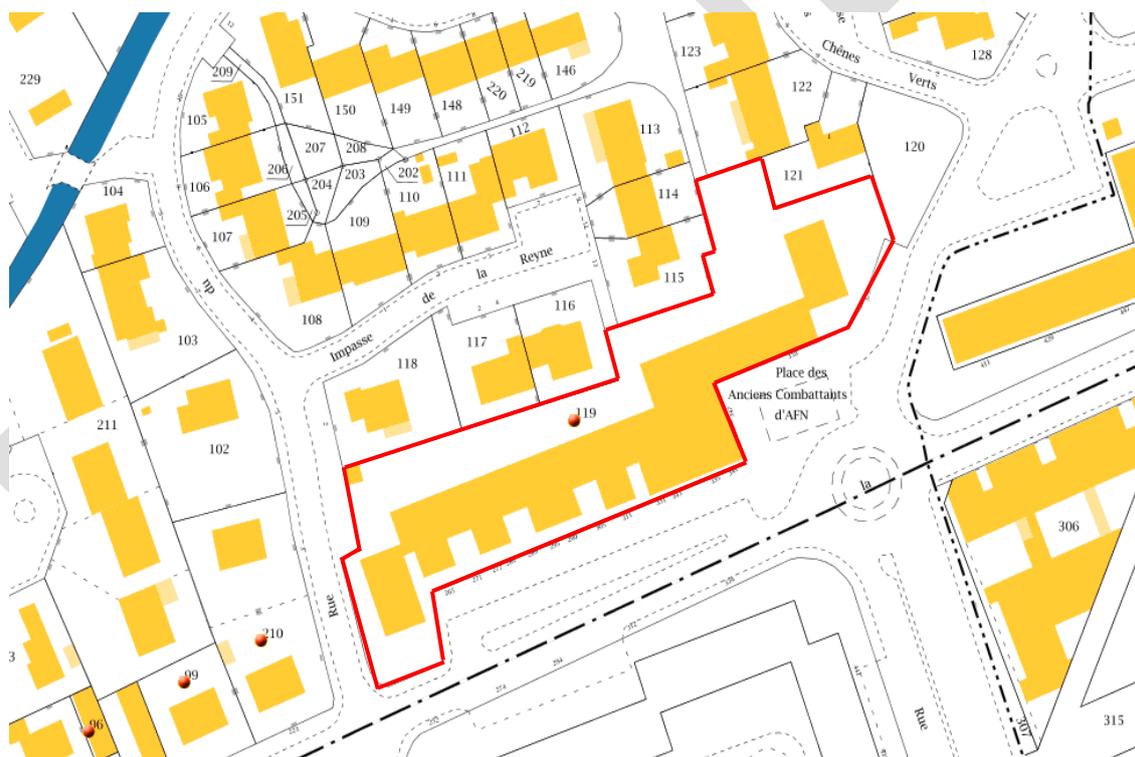
La Communauté de Communes de la Petite Camargue (C.C.P.C.), la commune de Vauvert, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (O.P.A.H. – C.D.) sur la résidence « Le Montcalm ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- La copropriété « Le Montcalm » est située aux 265, 271, 277, 281, 295, 299, 305, 311, 331, 335, 341, 343, 347, 359, 379 avenue de la Costière à Vauvert sur la **parcelle BI 119** sur une superficie de 4 945m².

L'ensemble immobilier est délimité au Nord par le lotissement dit de la Reyne, au Sud par l'avenue de la Costière, à l'Est par la rue du Valat et à l'Ouest par la Place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Suite au diagnostic réalisé en avril 2018, une rapide synthèse est livrée pour information.

Concernant les aspects relatifs à la gestion

D'un point de vue réglementaire, on observe quelques différences entre les documents et les usages observés en pratique. Une clarification dans la répartition des charges doit également être assurée, en particulier pour les locaux commerciaux, qui, dans le cadre du N.P.R.U., seront supprimés.

Concernant l'occupation, les propriétaires occupants sont minoritaires et représentent 36 % du syndicat. On observe d'ailleurs une mobilisation des copropriétaires en baisse lors des Assemblées Générales (A.G.).

Economiquement, la situation au Montcalm est fragile. Les dépenses sont régulièrement supérieures au budget voté, et les charges de copropriété paraissent élevées : de 471 € à 1142 € / an selon la typologie du logement, malgré l'absence d'équipements communs (chauffage collectif, ascenseurs...), ou d'employés. Les interventions d'entretien et de petites réparations sur les équipements vétustes se multiplient depuis 2016 et alourdissent les dépenses de la copropriété.

Quant à la situation patrimoniale du syndicat, les impayés de charges sont en hausse. Des procédures sont lancées mais de nouveaux débiteurs sont à surveiller. La trésorerie se trouve impactée et est insuffisante pour pourvoir au fonctionnement courant de la copropriété.

Concernant les aspects socio-économiques

Une enquête sociale au domicile des habitants a été réalisée courant décembre 2017. Elle a révélé un profil d'occupants globalement précaire.

Les locataires sont représentés par des familles avec enfants, ils sont plus jeunes et plus nombreux que les propriétaires occupants. Leur taux d'emploi est faible (48 %) et 60 % des familles locataires ont des revenus situés sous le seuil de pauvreté. La majorité des locataires ne désirent pas rester au Montcalm, le turn-over des locations est d'ailleurs très important ces 5 dernières années.

Les propriétaires occupants sont davantage représentés par des personnes seules. Leur taux d'emploi (70 %) et leur stabilité professionnelle sont plus importants que ceux des locataires. Toutefois, ils sont 45 % à avoir un revenu situé sous le seuil de pauvreté et 90 % sont éligibles aux aides de l'Anah.

Logiquement, les propriétaires occupants sont moins mobiles que les locataires, les 2/3 souhaitent rester plus de 5 ans au Montcalm.

Concernant les aspects techniques et énergétiques :

Avec un état général « moyen » et un indice de dégradation Anah à 0,52, la copropriété nécessite une intervention rapide sur certains éléments (réseaux, menuiseries, ...) et un renouvellement à prévoir de certains postes (toitures, façade, cage d'escaliers, ...) qui remplissent partiellement leur fonction.

Les ménages se plaignent de la mauvaise isolation thermique et phonique et de l'humidité dans les logements.

En termes de sécurité incendie, l'ensemble bâti doit prévoir certains aménagements pour une mise aux normes.

Sur le plan énergétique, le bâtiment est classé D avec d'importantes déperditions de chaleur et une forte perméabilité du bâti à l'air.

Des travaux d'amélioration, notamment énergétiques, sont à prévoir afin de garantir la qualité de vie des occupants du Montcalm.

En outre, le Montcalm est concerné par la requalification urbaine de ses rez-de-chaussée commerciaux. Les commerces situés en saillies des bâtiments B, C1 et C2 seront démolis. Les locaux des bâtiments D et G seront réaménagés et abriteront à terme des équipements publics ou associatifs de proximité compatibles avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I.).

Concernant le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local

Le quartier des Costières et plus particulièrement la copropriété « Le Montcalm » font partie des secteurs les moins demandés à Vauvert. La présence des commerces et la proximité des « H.L.M. » contribuent à la dépréciation du quartier pour les demandeurs.

Le montant des ventes et des loyers y sont les plus bas de la commune, environ 65 000€ pour un T4/5 (environ 800 €/m²).

Les propriétaires bailleurs contactés se disent peu satisfaits de leur placement locatif, la majorité souhaiterait vendre leur bien, mais espère une revalorisation de leur patrimoine.

PROJET

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

Au cœur du quartier N.P.R.U. des Costières, la copropriété « Le Montcalm » arrive à un moment critique. Le dynamisme enclenché par le projet de renouvellement urbain est un moment privilégié pour engager les actions de redressement de la copropriété dans son ensemble. De la même manière, considérant la localisation du Montcalm dans le quartier, une intervention est nécessaire pour garantir un renouvellement réussi des Costières.

Il importe de reconstituer un cadre de gestion pérenne, de bonnes conditions d'habitat et un repositionnement optimal sur le marché immobilier, l'O.P.A.H. – C.D. vise donc particulièrement à :

- Assurer le redressement de la situation financière par la maîtrise des charges et la baisse des impayés.
- Conforter dans leur rôle les instances de gouvernance, conseil syndical et syndic, afin de garantir le fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété.
- Opérer une clarification des documents règlementaires.
- Accompagner les ménages les plus modestes.
- Réaliser les travaux assurant la mise en conformité des parties communes des immeubles.
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance énergétique.
- Limiter la déqualification de la copropriété par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux.
- Repérer et traiter les éventuelles situations d'habitat insalubre.

Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 - Volets d'action

L'O.P.A.H. – C.D. vise le redressement global et pérenne de la situation de la copropriété, tant sur le plan de la gestion, de l'occupation, de l'état du bâti que de l'environnement urbain.

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

3.1.1. Mise en conformité des documents règlementaires

a) Descriptif du dispositif

Aujourd'hui la pratique diffère des prescriptions des documents règlementaires de la copropriété :

- Sur l'occupation de certains lots.
- Sur la répartition des clés de charges des commerces.

Dans le cadre de l'acquisition/démolition des lots commerciaux en saillies des bâtiments B, C1 et C2 et en prévision des décisions de travaux qu'il s'agira de porter au vote des copropriétaires, des modifications des documents règlementaires devront être opérées afin de les adapter aux pratiques actuelles et garantir l'équité.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les organes de gouvernance dans la mise à jour et l'adaptation du règlement de copropriété et de l'Etat Descriptif de Division (E.D.D.). Si besoin, ces modifications pourront se faire par étapes ; avant et après l'acquisition des cellules commerciales.

A ce titre, les aides à la gestion de l'Anah seront sollicitées, au regard d'un cahier des charges précis engageant le syndicat et le syndic. Ces aides pourront être mobilisées dès la convention d'O.P.A.H. – C.D. signée.

L'opérateur accompagnera les instances dans ces démarches.

3.1.2. Redressement économique de la copropriété

L'objectif final de requalification de la copropriété passe par une phase préalable de redressement de la situation financière et économique de la copropriété qui se déclinera selon plusieurs axes :

3.1.2.1. Résorber les impayés, structurer et suivre les procédures de recouvrement

a) Descriptif du dispositif

Outre la mauvaise volonté de certains propriétaires, la problématique de la résorption des impayés réside en partie dans le temps long des procédures et parfois à l'inadaptation de ces procédures au contexte et à la nature de la dette. Les impayés n'ont cessé d'augmenter pour atteindre en 2017, 56 % du budget prévisionnel.

A priori, les actions engagées pour recouvrer les impayés privilégient essentiellement la procédure d'assignation en paiement. Il s'agira dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D. d'examiner la possibilité de déployer à bon escient des procédures plus courtes et moins coûteuses sur des dossiers ne présentant pas de dettes trop importantes et où les phases d'apurement amiable n'ont pas porté leurs fruits.

Surtout, c'est la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges, dans un contexte de vote de travaux, qui devra être particulièrement surveillée durant l'O.P.A.H. – C.D.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances dans la mise en œuvre et le suivi des procédures amiables ou contentieuses.

A ce titre une **commission « Impayés » se tiendra trimestriellement** en présence du conseil syndical et du syndic afin d'assurer le suivi des impayés, et l'engagement des procédures adaptées.

Les aides à la gestion de l'Anah pourront être sollicitées pour financer en partie le surcroît de dépenses relatives au recouvrement des impayés (frais administratifs, procédures juridiques).

3.1.2.2. Apurement des dettes aux fournisseurs

a) Descriptif du dispositif

Malgré les quelques dettes de la copropriété envers certaines entreprises, aucune procédure à l'encontre du syndicat n'est à l'heure actuelle en cours. Dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D., l'opérateur devra se positionner en cas de besoin en qualité de médiateur avec les fournisseurs afin d'envisager la renégociation de tout ou partie des créances et des contrats.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances dans ces démarches de renégociation des dettes et de médiation avec les fournisseurs.

A cet effet, une **commission « Gestion » prendra place semestriellement** afin de suivre l'évolution des dettes, l'examen et la renégociation des contrats. Cette commission sera organisée et tenue par l'opérateur.

3.1.3. Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires

a) Descriptif du dispositif

La copropriété est dotée d'un conseil syndical au noyau actif et dévoué, mais les membres peinent à se renouveler. Les A.G. subissent depuis quelques années une baisse de fréquentation.

On note un désengagement des copropriétaires dans le fonctionnement de leur copropriété.

Or, l'implication des copropriétaires, et plus encore du conseil syndical, est essentielle dans la bonne réalisation du projet de requalification. Pour susciter cette mobilisation, l'information et la formation aux règles de base du fonctionnement d'une copropriété semblent primordiales pour clarifier le rôle de chacun et structurer le fonctionnement des instances.

b) Objectifs

L'opérateur aura la charge des actions de formation et d'information des instances de gouvernance de la copropriété. Il aura la possibilité d'associer l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (A.D.I.L.) du Gard à ces démarches, dans le cadre de ses missions de droit commun.

L'opérateur accompagnera les instances dans leurs rôles respectifs. Il soutiendra plus particulièrement le conseil syndical dans ses missions.

3.1.4. Information du public

3.1.4.1. Informer les nouveaux propriétaires

a) Descriptif du dispositif

Une partie des dysfonctionnements provient de la méconnaissance du fonctionnement d'une copropriété et de la non anticipation du paiement des charges trimestrielles. Afin d'informer au mieux les nouveaux copropriétaires de la teneur du projet et des règles de fonctionnement, un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) devra être assuré. Il existe aujourd'hui un périmètre de droit de préemption commercial renforcé sur le périmètre défini de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) du centre-ville, et également sur les deux ensembles commerciaux du Montcalm et du Daudet 2.

b) Objectifs

Dès la transmission des D.I.A. par la Ville, l'opérateur informera le potentiel acquéreur de l'existence de l'O.P.A.H. – C.D., des projets de travaux et des financements afférents. A chaque mutation, le syndic informera l'opérateur de l'O.P.A.H. – C.D.

3.1.4.2. Informer les locataires et les bailleurs

a) Descriptif du dispositif

Si le dispositif s'adresse en priorité aux copropriétaires, rappelons que la majorité des habitants de la copropriété sont des locataires. Ils doivent à ce titre être associés à la démarche de redressement. Il en sera de même pour les propriétaires bailleurs même si ces derniers peuvent apparaître moins investis que leurs homologues occupants. Il s'agira dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D. d'informer l'ensemble des publics de la copropriété.

b) Objectifs

L'opérateur aura en charge l'animation et la mise en œuvre d'actions d'information et de formation adaptées à destination des propriétaires non occupants et des locataires.

3.1.4.3. Mobiliser les bailleurs existants

a) Descriptif du dispositif

Les bailleurs représentent la majorité des occupants du syndicat des copropriétaires et détiennent ainsi une part décisionnelle importante dans le fonctionnement de la copropriété. Leur adhésion au programme de requalification est primordiale. Leur mobilisation est d'autant plus importante que les loyers aujourd'hui pratiqués sont proches, voire équivalents à ceux du secteur conventionné. Il s'agira de mettre en place une information ciblée envers les bailleurs sur ces enjeux.

b) Objectifs

Une action de repérage par l'opérateur sera menée pour déterminer la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier d'aides financières individuelles. Une information individualisée et ciblée devra être mise en œuvre précisant notamment les plans de financements détaillés et les approches fiscales.

3.1.5. Indicateurs de suivi et jalons du « Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires »

Mise en conformité des documents règlementaires	Vote et réalisation d'une mission étude et d'élaboration par un notaire et un géomètre Approbation en A.G. et publication des documents règlementaires modifiés et mis à jour
Résorber les impayés, structurer et suivre les procédures de recouvrement	Nombre de plans d'apurement amiables mis en place dont respectés Nombre de procédures judiciaires engagées / par état d'avancement Nombre de procédures de recouvrement forcé engagées / par état d'avancement Évolution du taux d'impayés de charges en montant absolu et en proportion du budget de charges courantes Évolution du nombre de propriétaires débiteurs, par statut et par tranche de dette
Apurement des dettes fournisseurs	Nombre de contrats renégociés/nombre total de contrats Nombre de protocoles de recouvrement mis en œuvre avec les fournisseurs créanciers Évolution des dettes de la copropriété en montant absolu et proportion du budget de charges courantes
Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires	Taux de participation en A.G. Nombre de réunions d'information et de formation à destination des copropriétaires et des conseillers syndicaux, nombre de participants Évolution de la composition et de la représentativité des conseils syndicaux Nombre de réunions de conseil syndical avec et sans syndic Compte rendu annuel des actions du conseil syndical en A.G
Information du public	Nombre de nouveaux arrivants informés / Nombre total de nouveaux arrivants Participation aux réunions d'information
Informers les locataires et les bailleurs	Nombre de sessions d'information Participation aux sessions d'information Nombre de situations individuelles traitées
Mobiliser les bailleurs existants	Nombre de bailleurs sensibilisés / Nombre total de bailleurs ciblés

3.2. Volet urbain et immobilier

3.2.1. Restructuration des rez-de-chaussée commerciaux

Dans le cadre du N.P.R.U. des Costières, il sera proposé aux commerces présents aux rez-de-chaussée du Montcalm d'être déplacés et relocalisés dans un nouveau pôle commercial au cœur du quartier, sur l'espace Nelson Mandela.

3.2.1.1. Mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre du N.P.R.U., la ville de Vauvert acquerra les lots commerciaux de la copropriété du Montcalm pour répondre aux enjeux de relocalisation sur un nouveau centre commercial (sous maîtrise d'ouvrage E.P.A.R.E.C.A) qui sera situé sur l'espace Nelson Mandela.

L'acquisition amiable des lots commerciaux (et réserves en sous-sol) sera privilégiée.

Dans le cas contraire, une D.U.P. devra être mise en œuvre.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances en amont de la mise en place de la D.U.P.

L'opérateur pourra le cas échéant, collaborer avec les services de l'État dans le cadre de cette D.U.P. et la définition précise des lots à acquérir.

L'opérateur accompagnera les instances dans les étapes d'acquisition des lots et réserves en sous-sol.

L'opérateur contribuera à promouvoir le projet de renouvellement urbain et invitera les publics à se rapprocher de la Maison de projet située au cœur du quartier.

3.2.1.2. Démolition des lots commerciaux en saillie des bâtiments B, C1, C2

a) Description du dispositif

Les 6 locaux commerciaux situés en saillies des bâtiments B, C1 et C2 sont voués à démolition.

Ces locaux sont partiellement intégrés au corps du bâtiment principal. Après démolition, six parties résiduelles mitoyennes aux logements existants et les réserves en sous-sol devront donc trouver un nouvel usage.

b) Objectifs

Dans l'hypothèse d'une acquisition à l'amiable des commerces et de leurs réserves, la Ville aura la capacité de vendre ces parties résiduelles aux propriétaires des logements attenants afin d'agrandir leur logement. Dans ce cas, la destination des réserves en sous-sol reste à définir.

Dans le cas d'acquisition par voie d'expropriation, les parties résiduelles, y compris les réserves en sous-sol, devront être occupées à des fins d'utilité publique, qui seront définies par la Ville de Vauvert au regard du projet de renouvellement urbain et des documents réglementaires.

L'opérateur accompagnera le porteur des lots dans les procédures d'expropriations (ou de ventes amiables) notamment dans la vérification de la conformité des actes avec les documents réglementaires de la copropriété.

3.2.1.3. Nouvel usage des lots commerciaux du bâtiment G

a) Description du dispositif

Les locaux situés dans le bâtiment G, actuellement à destination exclusive de commerces, ont vocation à s'orienter vers une destination d'utilité publique. Les lots seront acquis de manière amiable ou (probablement) par voie d'expropriation.

Les futures activités devront répondre aux exigences du P.P.R.I. qui interdit toute occupation par des populations dites vulnérables.

b) Objectifs

La destination des locaux qui seront acquis et les futures activités qui y seront implantées seront définies par la ville de Vauvert, une fois le portage effectif, au regard du projet de renouvellement urbain et des documents réglementaires.

L'opérateur accompagnera le porteur des lots dans les procédures de ventes amiables ou d'expropriations notamment dans la vérification de la conformité des actes avec les documents réglementaires de la copropriété.

3.2.2. Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions

a) Description du dispositif

Suite à la démolition envisagée des lots commerciaux en saillie des bâtiments B, C1 et C2, les emprises au sol libérées deviendront publiques. Les limites de propriété au sud du Montcalm seront donc au droit du bâtiment. Il convient d'envisager le devenir des espaces publics libérés devant la copropriété en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du quartier.

b) Objectifs

Dans le cadre du réaménagement des nouveaux espaces publics libérés des lots commerciaux, la Ville définira les futurs aménagements au regard du projet de Renouvellement Urbain.

Le schéma d'ensemble de ces espaces devra permettre de justifier l'utilité publique des expropriations.

L'opérateur accompagnera les instances de la copropriété et la Ville de Vauvert dans la définition du futur projet d'ensemble sur ces nouveaux espaces publics.

3.2.3. Intégrer l'opération au projet de renouvellement urbain

a) Description du dispositif

L'O.P.A.H. – C.D. de la copropriété « Le Montcalm » est située dans le périmètre du projet de renouvellement urbain du quartier des Costières.

La maison du projet du N.P.R.U. prendra place au cœur du quartier des Costières et sera le lieu d'accueil, d'information et de médiation pour les habitants qui souhaitent se renseigner sur le projet de renouvellement urbain. Il s'agira de favoriser l'identification de cet espace pour les habitants et copropriétaires du Montcalm.

Un conseil de citoyens est mis en place dans le cadre du N.P.R.U. Cette instance favorise la concertation, la participation et le lien avec les habitants, matérialisée notamment par une « Charte de la participation ».

b) Objectifs

La maison du projet pourra être mise à disposition pour la tenue des permanences de l'O.P.A.H. – C.D.

Le conseil de citoyens sera mobilisé en tant qu'acteur relais entre la puissance publique et les habitants, et ce, notamment lors des phases d'acquisition des lots commerciaux.

Au-delà, des démarches conjointes de communication sur les deux projets (N.P.R.U. et O.P.A.H. – C.D.) seront mises en œuvre. L'opérateur assurera cette mission au titre de l'O.P.A.H. – C.D.

3.2.4. Indicateurs de suivi du « Volet urbain et immobilier »

Mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.).	Nombre de réunions de coordinations et de suivi Avancement de la procédure Nombre d'expropriations conduites à leur terme
Négociations à l'amiable	Nombre de réunions avec les copropriétaires Avancement de la procédure Nombre de négociations conduites à leur terme
Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions	Nombre de réunions de travail, en partenariat avec les instances de la copropriété et les équipes du N.P.R.U. Conclusion du projet partagé

3.3. Volet social

Le diagnostic a mis en exergue un profil précaire des occupants du Montcalm. Dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D. il s'agira d'une part, de s'assurer que les locataires ont les capacités de se maintenir dans leur logement. D'autre part, l'objectif sera de trouver les moyens de mieux solvabiliser les propriétaires occupants afin de consolider les bases économiques du syndicat.

Une **commission « Sociale » sera mise en place autant que de besoin** pour l'identification des situations individuelles, leur suivi et l'orientation vers les dispositifs adéquats. Elle se réunira à l'initiative du travailleur social de l'opérateur et rassemblera les acteurs sociaux compétents.

3.3.1. Accès aux aides de droit commun

a) Descriptif du dispositif

La commune de Vauvert n'a pas de dispositif ad-hoc de repérage des ménages en difficulté.

Les ménages sollicitent directement les travailleurs sociaux. Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) et le Centre Médico-Social (C.M.S.) sont les deux « portes d'entrée » des ménages sur le secteur.

Le C.C.A.S. octroie des aides sociales légales, destinées à compenser certains déséquilibres financiers dus à la maladie, à la vieillesse ou aux handicaps des personnes qui ne peuvent ainsi être aidées par d'autres moyens (placement pour les personnes en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes -E.H.P.A.D.-, par exemple). Il n'octroie pas d'aides financières, hors secours d'urgence.

b) Objectifs

Le travailleur social de l'opérateur, chargé d'accompagner les ménages réalisera des évaluations sociales nécessaires à leur accès aux droits et les orientera vers les services sociaux appropriés du C.C.A.S. ou du C.M.S. de Vauvert.

La présence d'un travailleur social diplômé d'Etat sera requise dans l'équipe de l'opérateur. Il sera le « référent » social de l'équipe et à ce titre animera cette commission.

3.3.2. Ouverture des droits au Fonds Solidarité Logement (F.S.L.)

a) Descriptif du dispositif

Le Règlement du Fonds Solidarité Logement permet actuellement aux propriétaires occupants de bénéficier de ces aides au titre des charges liées à l'énergie et à l'eau (« F.S.L. Charges »). Il n'est pas prévu que ce règlement soit modifié.

b) Objectifs

Les aides du F.S.L. dédiées aux charges de copropriété (« F.S.L. maintien ») n'étant pas ouvertes aux propriétaires occupants, l'opérateur mettra en œuvre des actions d'accompagnements social et économique renforcées auprès des ménages demandeurs.

Au titre des aides de droit commun, l'opérateur accompagnera néanmoins les propriétaires occupants demandeurs, dans la saisine du « F.S.L. Charges » par l'intermédiaire des services sociaux du Département.

3.3.3. Accompagnement des ménages locataires auprès du Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.)

a) Descriptif du dispositif

Le règlement du F.S.L. permet aux ménages locataires éligibles de bénéficier de soutien sous forme d'aide ou de prêt, pour des charges liées au logement : « F.S.L. accès », « F.S.L. maintien » et « F.S.L. charges ». Le « F.S.L. maintien » peut être mobilisé si le ménage, en impayés de loyer, a repris au moins 3 mois de paiement. Le « F.S.L. accès » peut être octroyé pour l'accès à des logements ayant une étiquette énergétique supérieure ou égale à E.

Aujourd'hui, les dossiers sont constitués et transmis par les travailleurs sociaux du C.M.S aux services du Département en charge de l'instruction.

b) Objectifs

Dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D., l'opérateur identifiera les ménages locataires éligibles au F.S.L. et les orientera vers le C.M.S. Le travailleur social de l'opérateur pourra être habilité à constituer les dossiers de demande.

3.3.4. Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.)

a) Descriptif du dispositif

Les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement peuvent être sollicitées pour les ménages locataires éligibles au F.S.L., qui cumulent des difficultés économiques, sociales et de logement. Ce sont des mesures qui viennent renforcer les interventions sociales courantes et généralistes.

À contrario les propriétaires occupants n'y sont pas éligibles.

b) Objectifs

La mise en place des mesures A.S.L.L. pourra être sollicitée :

- Par le travailleur social de l'opérateur dès lors qu'il sera habilité par les services du Département du Gard en lien avec les travailleurs sociaux de Secteur Social Territorialisé (S.S.T.) *a fortiori* si les ménages sont déjà suivis.
- Par les travailleurs sociaux du C.M.S.

Ces mesures seront conduites par le prestataire du Département désigné. L'association titulaire du marché public de l'A.S.L.L. assurera la mise en œuvre de ces mesures.

3.3.5. Intermédiation locative

a) Descriptif du dispositif

L'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social.

Il existe aujourd'hui des dispositifs d'intermédiation locative dans le Gard assurés par des associations. Il existe également des Agences Immobilières à Vocation Sociale (A.I.V.S.) qui permettent de maintenir des ménages fragiles dans un logement tout en sécurisant le propriétaire.

b) Objectifs

L'opérateur pourra, autant que de besoin, accompagner les bailleurs à la location de leur bien, en les orientant notamment vers le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) ou une A.I.V.S. (mise en place de mandat de gestion).

3.3.6. Sensibilisation à la maîtrise énergétique

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre du P.D.A.L.H.P.D., le Département du Gard a mis en œuvre un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (S.L.I.M.E.) qui consiste à sensibiliser les ménages en situation de précarité énergétique à la maîtrise de leurs dépenses d'énergie. Le dispositif prévoit et organise l'information des ménages et la coordination des partenaires concernés, notamment les donneurs d'alerte et relais locaux.

b) Objectifs

Autant que de besoin, l'opérateur orientera les ménages en situation de précarité énergétique auprès de la structure titulaire du marché d'animation du S.L.I.M.E.

3.3.7. Indicateurs de suivi du « Volet social »

Accès aux aides de droit commun	Nombre de ménages repérés / Nombre d'évaluations sociales réalisées Nombre de commissions sociales animées Nombre de situations sociales évoquées en commission sociale
Accompagnement des ménages auprès du Fonds Solidarité Logement (F.S.L.)	Nombre de dossiers F.S.L. demandés / Nombre de dossiers F.S.L. octroyés
Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.)	Nombre de mesures A.S.L.L. demandées / Nombre de mesures A.S.L.L. mises en œuvre
Intermédiation locative	Nombre de dispositifs d'IM sollicités / Nombre de dispositifs d'IM mis en œuvre
Accompagnement à la maîtrise des dépenses d'énergies (S.L.I.M.E.)	Nombre de diagnostics sociotechniques réalisés au domicile des ménages / Nombre d'interventions réalisées

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne

3.4.1. Identification des ménages en situation de logement indigne

a) Description du dispositif

Le diagnostic technique n'a pas permis d'identifier des logements loués dans des conditions indignes. Néanmoins, tous les logements n'ayant pas été visités, de potentiels cas de non décence (voire d'insalubrité) sont à envisager. Dans ce cas, un rappel à la loi et l'engagement des procédures appropriées devront être envisagés. En outre, le dispositif d'aides financières individuelles permettra de conditionner leur attribution au respect des conditions minimales de décence des logements locatifs.

Concernant les conditions de logement et les soupçons de non décence ou d'insalubrité, il existe un guichet unique sur le territoire : La Commission Pour le Logement Décent (C.P.L.D.).

En cas de non décence, le Pôle Logement de la Caisse d'Allocations Familiale (C.A.F.), réceptionne les plaintes des ménages locataires. Les dossiers sont traités par la C.P.L.D. Des diagnostics techniques sont ensuite réalisés dans les logements ; ils permettent d'avérer ou non le caractère de non décence des logements. Dans le cas de risque d'exclusion, les services sociaux du Département prennent le relais auprès des ménages concernés.

L'objectif de cette action est de résorber l'habitat indigne et insalubre, et de proposer des logements de qualité. Il s'agit de lutter contre les situations de mal logement (insalubrité, péril, non décence...), de développer et coordonner le partenariat sur le repérage et le traitement des situations.

b) Objectifs

En cas de suspicion de non décence de logements, l'opérateur orientera les ménages qui y consentent vers la C.A.F., qui assurera la réalisation des diagnostics techniques. La C.A.F. statuera sur les actions coercitives à engager.

En cas de suspicion d'insalubrité, l'opérateur s'assurera également du consentement de l'occupant à l'engagement d'une procédure à l'encontre du propriétaire, procédera au diagnostic du logement et à la cotation de la grille d'insalubrité.

Un rapport complet sera transmis au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (P.D.L.H.I.) animé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) et à la C.A.F., qui engageront les procédures adaptées.

Dans tous les cas, l'opérateur se positionnera en qualité de médiateur entre le propriétaire et le locataire afin d'inciter à la résolution amiable des situations rencontrées, notamment par l'information et leur orientation vers les dispositifs d'aides financières mobilisables.

Enfin, l'opérateur participera à la lutte contre les « marchands de sommeil », en signalant toute situation de logement indigne, toute infraction au code de l'urbanisme, de la santé publique, des collectivités territoriales, de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation.

Le recours au permis de louer, mis en œuvre par la délibération n° 2019/03/47 du 27 mars 2019 du Conseil Communautaire de la C.C.P.C., pourra être envisagé comme outil dans la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne.

Le P.I.G. départemental « Lutte contre l'Habitat Indigne » ne couvrant pas cette O.P.A.H. – C.D., l'opérateur assistera autant que de besoin au P.L.H.I., et y présentera ses dossiers.

3.4.2. Indicateurs de suivi du « Volet lutte contre l'habitat indigne »

Lutte contre l'habitat indigne	Nombre de diagnostics réalisés Nombre total de logements visités / Nombre de procédures prises Nombre total de procédures prises / Nombre de procédures levées Nombre de situations résolues : avec subvention de l'Anah / sans subvention de l'Anah Montant total et moyen des travaux Nombre et motifs des situations bloquées
--------------------------------	---

PROJET

3.5. Volet technique et financier

Le Montcalm a fait l'objet d'un diagnostic technique et énergétique global en se basant :

- Sur l'analyse des documents existants : plans partiels.
- Sur les visites des parties communes et de logements.

À ce titre, l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs a fait l'objet d'un examen.

Concernant les parties privatives, et sur la base des enquêtes ménages réalisées, un échantillon de logements a fait l'objet d'une visite technique complète. Une attention particulière a été portée sur les menuiseries, les ventilations, les équipements sanitaires, les installations électriques et les émetteurs de chaleur.

Un programme de travaux a été défini afin de remédier aux dysfonctionnements repérés.

Le programme de travaux retenu relatif aux parties communes se présente en quatre tranches (ce qui ne préjuge pas nécessairement de leur engagement distinct) :

- Tranche 1 : Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes
- Tranche 2 : Travaux de réparation
- Tranche 3 : Travaux d'amélioration
- Tranche 4 : Travaux d'amélioration permettant d'atteindre un gain de performance énergétique global de 51 %.

Les travaux ne seront subventionnés et entrepris qu'à la condition du redressement préalable de la situation financière de la copropriété. Il s'agit de souligner que l'A.G. demeure seule décisionnaire lors du vote des travaux.

3.5.1. Réaliser les travaux d'urgence

a) Descriptif du dispositif

Le diagnostic technique et les observations du syndic ont mis en évidence certains travaux devant être réalisés de manière prioritaire, afin de garantir la sécurité des usagers et la salubrité des logements.

Il n'y a à ce jour pas de travaux d'urgence (au sens de l'Anah) à conduire sur la copropriété du Montcalm.

Toutefois, durant toute la période de redressement économique du syndicat préalable à l'engagement du programme complet de rénovation, il s'agira de veiller et d'identifier les situations attentatoires à la sécurité ou à la santé des occupants qui nécessiteraient l'engagement de travaux d'urgence.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances de la copropriété (syndic et/ou conseil syndical) dans la veille « technique » des bâtiments. À ce titre une **commission « Entretien » se tiendra trimestriellement** afin d'effectuer la visite des parties communes, de relever et d'engager les travaux urgents ou autres interventions d'entretien courant.

c) Modalités de financement des travaux d'urgence

Le financement des travaux d'urgence à 100 % H.T. par l'Anah est conditionné à un engagement des collectivités pour un co-financement de l'ensemble des autres travaux qui devront être entrepris à plus long terme (autres travaux des copropriétés dégradées).

Concernant ce cofinancement, il n'est pas indiqué de taux minimal pour les collectivités.

3.5.2. Réaliser les travaux en parties-communes

a) Descriptif du dispositif

Il s'agira d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux.

Le diagnostic technique a permis d'établir une liste de travaux à réaliser et de hiérarchiser les priorités.

• Tranche 1 : travaux prioritaires

Ils visent principalement la mise en conformité du bâti face au risque incendie et autres désordres, comprenant :

- Reprise des façades extérieures
- Cloison coupe-feu 1h (CF)
- Menuiseries intérieures CF
- Exutoire de désenfumage
- Eclairage de sécurité des parties-communes

Le montant total des travaux prioritaires et des honoraires de maîtrise d'œuvre est estimé à **354 900 € H.T.**

• Tranche 2 : travaux de réparation

Ils visent une intervention sur des postes endommagés qui remplissent partiellement leur fonction, comprenant notamment :

- Purge et étanchéité des toitures terrasse
- Réfection des collecteurs et des descentes d'eaux pluviales
- Réfection des cages d'escaliers
- Reprise de la voirie

Le montant total des travaux de réparation est estimé à **624 500 € H.T.**

• Tranche 3 : travaux d'amélioration

- Éclairage extérieur
- Reprise éclairage dans les parties communes
- Abris conteneurs

Le montant total des travaux d'amélioration est estimé à **42 000 € H.T.**

• Tranche 4 : travaux d'amélioration énergétique

Cette tranche regroupe plus particulièrement les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

- Isolation extérieure façade et toit terrasse
- Isolation intérieure des parties-communes
- Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) collective

Le montant total des travaux d'amélioration, hors menuiseries, est estimé à **422 800 € HT.**

Le montant total des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés) est estimé à : **1 444 200 € H.T. soit 1 602 300 € T.T.C.** :

Travaux prioritaires	354 900 €
Travaux de réparation	624 500 €
Travaux d'amélioration	42 000 €
Travaux d'amélioration énergétiques	422 800 €
TOTAL H.T.	1 444 200 €
TOTAL T.T.C.	1 602 300 €

Les montants T.T.C. par logement (+ cave), des travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés), en dehors de toute aide publique, sont approximativement de :

Minimum / logement	Moyenne / logement	Maximum / logement
15 800 €	21 700 €	35 000 €

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera la copropriété dans le choix de la maîtrise d'œuvre et la définition du programme de travaux. Avec l'appui du syndic il mettra en œuvre une information individualisée des copropriétaires quant à la nature des travaux, leur coût et leur financement.

L'opérateur accompagnera les instances de la copropriété dans la rédaction des résolutions mises au vote de l'A.G. et mobilisera avec l'appui du conseil syndical les copropriétaires afin de favoriser la participation à l'A.G. décisionnaire.

Si nécessaire, les documents réglementaires : règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division seront modifiés et adaptés en amont du vote des travaux.

3.5.3. Modalité de financement des travaux en parties communes

a) Descriptif du dispositif

Compte tenu des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et du besoin de solvabiliser au mieux les plus modestes, il a été décidé de recourir à la possibilité donnée par l'Anah de mixer ses aides au syndicat avec ses aides individuelles pour le financement des travaux en parties communes.

Ce dispositif permet d'appliquer le taux de financement différencié en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes d'une part, et de favoriser le conventionnement des logements par les copropriétaires bailleurs, d'autre part.

Par ailleurs, l'Anah dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés offre la possibilité de majorer ses aides au syndicat dans le cas où une collectivité cofinancerait à hauteur d'au moins 5 % du montant H.T. des travaux au syndicat de copropriétaires.

Cette possibilité a été ici retenue.

La Communauté de Communes de Petite Camargue apportera une aide au syndicat des copropriétaires et une aide supplémentaire aux Propriétaires Occupants dont les revenus se situent au-dessus des revenus de l'Anah.

La ville de Vauvert octroiera une subvention au syndicat des copropriétaires.

Le Département du Gard, apportera une aide aux propriétaires occupants à hauteur de sa participation dans le cadre du « P.I.G. Départemental Habiter mieux », (soit 500 € / logement pour les ménages modestes et très modestes).

La Région Occitanie interviendra par une aide individuelle via l'octroi des éco chèques aux propriétaires éligibles.

Les taux sont appliqués sur l'assiette subventionnable, à savoir le montant H.T. des travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et Sécurité-Protection de la Santé (S.P.S.), dans la limite du plafond des dépenses subventionnables par l'Anah. Cette assiette s'entend :

- Sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat
- Sur la quote-part individuelle pour le calcul des aides individuelles selon statut du propriétaire

Principes de financement retenus

		Anah		CCPC	Vauvert	Département du Gard	Région Occitanie
		Subvention	Prime Habiter Mieux				
Syndicat des copropriétaires		6 % + 10 %	2 000 €/logt	5 %	5 %		
Propriétaires Occupants	Très modestes	60 %				500 €/ lgt	1 500 €/ logt
	Modestes	50 %					
	Autres			30 %			
Propriétaires Bailleurs	Conventionnement Très Social	55 %				1 000 €/ logt	
	Conventionnement Social	45 %					
	Conventionnement Intermédiaire	15 %					
	Autre						

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention, selon le statut du propriétaire et la copropriété

		Reste à charge moyen
Propriétaires Occupants	Très modestes	2 200 €
	Modestes	3 100 €
	Autres	9 100 €
Propriétaires Bailleurs	Conventionnement Très Social	3 000 €
	Conventionnement Social	5 100 €
	Conventionnement Intermédiaire	11 100 €
	Autres	15 200 €

b) Objectifs

L'opérateur assistera le syndic :

- Dans la rédaction des résolutions afférentes aux travaux soumis aux votes des copropriétaires.
- Dans la recherche des financements complémentaires collectifs (subventions et/ou prêts).
- Dans la constitution et la gestion des demandes de financement auprès des partenaires signataires de la convention de l'O.P.A.H. – C.D.
- Dans la recherche de solution de préfinancement des aides publiques. A ce titre, l'opérateur pourra solliciter le partenariat avec les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (S.A.C.I.C.A.P.) sur la durée de sa convention nationale (2018-2022). La poursuite du partenariat pourra être rendu possible sous réserve d'une reconduction de cette convention après 2022. A ce titre, l'opérateur devra :
 - ✓ Assurer le suivi de la réalisation des travaux relevant d'un financement ou d'un préfinancement de la S.A.C.I.C.A.P., selon une programmation initiale en collaboration avec le syndic
 - ✓ Assurer la mise en place et le suivi de l'avance en lien avec F.D.I. S.A.C.I.C.A.P.
 - ✓ Effectuer la transmission des éléments permettant l'analyse financière de la situation du ménage dans le cadre d'une demande de financement du « reste à charge ».

L'opérateur accompagnera les copropriétaires :

- Dans la recherche de financements complémentaires individuels.
- Dans le montage des dossiers de financements individuels auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur suivra et fera respecter pour le compte des partenaires, la programmation financière établie par la présente convention. Une fois le programme de travaux engagé, une **commission « Technique »**, organisée et pilotée par l'opérateur, se tiendra trimestriellement afin de suivre le déroulement du chantier et le déblocage des aides.

3.5.4. Réaliser les travaux en parties-privatives

a) Descriptif du dispositif

Il s'agira dans le cadre de l'O.P.A.H. – C.D. de réaliser en premier lieu les travaux en parties communes. Néanmoins, il conviendra d'encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation dans leurs logements.

A titre d'information, le montant H.T. (moyenne sur l'ensemble des types de logements) des travaux pouvant être réalisés en parties privatives est :

<i>Réfection complète de l'électricité</i>	<i>6 000 €</i>
<i>VMC individuelle</i>	<i>1 300 €</i>
<i>Remplacement des menuiseries</i>	<i>5 400 €</i>
<i>Réfection complète Salle de bain et WC</i>	<i>3 500 €</i>
<i>Remplacement chaudière murale gaz, Eau chaude sanitaire et chauffage</i>	<i>3 500 €</i>
<i>Remplacement corps de chauffe</i>	<i>1 300 €</i>

b) Objectif

Il n'a pas été fixé d'objectifs à la réalisation des travaux en parties privatives.

Cependant, l'opérateur aura la charge de recenser les éventuels besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financements.

Les partenaires financiers envisageront l'intégration du remplacement des menuiseries en parties privatives, au titre des travaux d'intérêt commun (finançable au même titre que les travaux en parties communes), si leur volume et le coût inhérent est compatible avec les enveloppes financières définies.

3.5.5. L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (A.R.A.)

a) Descriptif du dispositif

L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (A.R.A.) a une vocation sociale.

Elle permet de s'adapter aux différentes situations sociales rencontrées et aux besoins des ménages les plus en difficultés.

Dans les situations les plus fragiles, la complexité des démarches à engager, le manque de solvabilité, l'absence de fonds propres amènent les propriétaires à ne pas finaliser leurs projets.

À ce titre, l'accompagnement des propriétaires occupants nécessite une approche globale et un travail de proximité afin d'amener ces derniers à mettre en œuvre un projet global de réhabilitation intégrant l'amélioration du cadre de vie, mais également la mise aux normes et la maîtrise des charges.

Depuis 2006, l'Anah finance l'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005).

La délibération n°2014-24 du 07/10/2014 de l'Anah et l'Instruction du 06/02/2015 relatives au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation accompagnée reconnaissent que la participation du ménage aux travaux permet d'optimiser l'impact du projet, mais surtout permet l'adhésion et la participation active du ménage en faisant jouer les mécanismes d'inclusion sociale.

Les travaux réalisés en A.R.A. sont ceux que les propriétaires occupants décident de réaliser eux-mêmes -en cohérence avec la finalité du projet global-, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées.

Au-delà des projets individuels de travaux en parties privatives portés par les propriétaires occupants, l'A.R.A. peut être mise en œuvre sous la forme de chantiers participatifs dans les parties communes.

Elle est alors, par son rôle fédérateur et la dynamique engagée, un vecteur important de cohésion sociale au sein de la copropriété.

b) Objectifs

Le recours à l'A.R.A. et ses modalités de mise en œuvre (parties communes et/ou privatives, calcul des coûts sur parties communes, etc.), seront évalués dans le cadre de l'animation de l'O.P.A.H. – C.D. en lien avec le service de la Politique de la ville (appel à projet du Contrat de ville) de la ville de Vauvert.

L'opérateur accompagnera les instances, l'opérateur de l'A.R.A. et les partenaires financiers dans la mise en œuvre de ce dispositif.

3.5.6. Indicateurs de suivi du « Volet technique et financier »

Les travaux prioritaires	Vote des travaux par nature (urgents, prioritaires, d'entretien courant) / Vote de la Maîtrise d'œuvre Types et montants des travaux réalisés % d'économies d'énergies escomptées Nombre de commissions techniques Montants des aides financières accordées par financeur et type de propriétaires Nombre de propriétaires aidés, par financeur Nombre de conventionnements sociaux / très sociaux
Réaliser les travaux en parties communes	
Modalité de financement des travaux en parties communes	
Modalités de financement des travaux en parties privatives	Montant des aides financières accordées par financeurs Montant des travaux par logement traité
L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (A.R.A.)	Nombre d'actions d'A.R.A. sollicitées / Nombre d'A.R.A. mises en œuvre

3.5.7. Volet énergie et précarité énergétique (mise en œuvre du programme Habiter Mieux)

a) Descriptif du dispositif

Un audit énergétique a été réalisé en 2018 par le bureau d'étude thermique Sergie.

Cette démarche a permis de proposer des scénarios d'intervention permettant un gain énergétique minimal pour prétendre aux aides de l'Anah et permettant la définition des enveloppes d'aides financières afférentes.

Le volet « Energie et précarité énergétique » du dispositif d'O.P.A.H. – C.D. visera à concrétiser les travaux d'économie d'énergie avec un gain énergétique > 50 %, à savoir l'isolation thermique par l'extérieur, isolation intérieure des parties communes et une V.M.C. collective.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera la copropriété :

- Dans la réalisation de son programme de travaux thermiques.
- À déployer une ingénierie financière en mobilisant les subventions.

Objectifs quantitatifs du Volet Energie et précarité énergétique

Nombre prévisionnel de logements à réhabiliter avec une aide de l'Anah	
Nombre de logements (Propriétaires Occupants)	Nombre de logements (Propriétaires Bailleurs)
25	37

3.5.8. La Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.)

a) Descriptif du dispositif

Pour répondre aux difficultés des copropriétés en difficulté rencontrées en matière de gestion de bas d'immeuble et d'entretien des parties communes, il est possible de mobiliser des aides de l'Anah au titre de la G.U.P.

Cette aide est définie par la délibération du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018. Elle permet de financer des prestations « de bas d'immeuble selon les besoins de chaque copropriété : coordination des relations entre la copropriété, l'opérateur et les services des collectivités locales, organisation de la vie collective durant la phase d'attente... »

b) Objectifs

Le recours à des actions de G.U.P., leur définition et leurs modalités de mises en œuvre seront évaluées par les partenaires dans le cadre de l'animation de l'O.P.A.H. – C.D. en lien avec le service Politique de la ville de Vauvert en charge de la G.U.S.P.

Un lien devra être fait avec les actions déjà mises en œuvre dans le cadre du N.P.R.U.

PROJET

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'O.P.A.H. – C.D. vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 5 bâtiments (A, B/C1/C2, D, E1/E2,- F) de 62 logements.
- Réhabilitation de parties privatives : la décision de réalisation de travaux en parties privatives relevant de chaque copropriétaire et leur financement attaché aux règles de droit commun définies par les partenaires financiers au moment de la demande d'aide, la présente convention ne fixe pas d'objectifs particuliers.

Objectifs de réalisation de la convention

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Logements de propriétaires occupants (PO)						
• Dont logements indignes ou très dégradés						
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
• Dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de propriétaires bailleurs (PB)						
Logements traités dans le cadre d'aides au Syndicat De Copropriétaires (SDC) :						
Total des logements Habiter Mieux						
• Dont PO					25	25
• Dont PB					37	37
• Dont logements traités dans le cadre d'aide au SDC					62	62

Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

Les chiffres ci-après sont considérés comme des objectifs prévisionnels.

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 la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du C.C.H., 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 le délégataire de compétence.

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

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivé par l'opérateur, qu'après justification du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

Les crédits de la prime « Habiter Mieux » sont gérés par l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'instruction de l'Anah du 10 avril 2018.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement (A.E.) de l'Anah pour l'opération sont de **1 195 400 €** selon l'échéancier suivant :

A.E. prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont Aides aux travaux	0 €	159 700 €	0 €	281 000 €	333 200 €	773 900 €
Dont Aides à l'ingénierie	84 300 €	84 300 €	84 300 €	84 300 €	84 300 €	421 500 €
Total	84 300 €	244 000 €	84 300 €	365 300 €	417 500 €	1 195 400 €

Les aides à la gestion seront sollicitées au titre :

- Des dépenses inhérentes à la mise à jour des Règlements de Copropriétés et des Etats Descriptifs de Division, (cf.3.3.1).
- De l'engagement des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires en impayés de charges (cf.3.3.2.1).
- A toutes autres actions relatives au redressement des copropriétés et au déroulement de l'O.P.A.H. – C.D. nécessitant un engagement supplémentaire du syndic qui ne seraient pas compris dans son contrat.

Les montants prévisionnels seront répartis de la façon suivante :

Aides aux travaux

A.E. prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux	0 €	159 700 €	0 €	281 000 €	333 200 €	773 900 €
Dont aides au syndicat		57 400 €		100 900 €	75 100 €	233 400 €
Dont aides individuelles		102 300 €		180 100 €	134 100 €	416 500 €
Dont aide « Habiter mieux »					124 000 €	124 000 €

Aides à l'ingénierie

A.E. prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides à l'ingénierie	84 300 €	421 500 €				
Dont aides au suivi animation	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Dont aides à la gestion (1)	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	171 500 €

(1) Le montant des aides à l'ingénierie indiqués ici, représentent les montants pouvant être engagés par l'Anah (calculés sur le plafond des coûts subventionnables).

5.2. Financements Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.)

5.2.1. Règles d'application

La C.D.C. peut intervenir en co-financement des dépenses liées au suivi animation à hauteur maximale de 25 % du coût de cette ingénierie.

En tout état de cause, la participation de la C.D.C. ne peut dépasser celle de la collectivité, maître d'ouvrage.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la C.D.C. pour l'opération sont de 125 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi Animation	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Total	25 000 €	125 000 €				

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, Communauté de Communes de Petite Camargue

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes de Petite Camargue s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux en parties communes :

- Au syndicat bénéficiant à tous les copropriétaires, quel que soit leur statut.
- Aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah.

La C.C.P.C. s'engage à financer la mission de suivi-animation déduction faite de l'ensemble des subventions qu'elle pourrait percevoir à ce titre des autres partenaires de l'O.P.A.H. – C.D.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 135 350 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes		22 100 €		39 000 €	29 000 €	90 100 €
Suivi Animation	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
Total	45 000 €	67 100 €	45 000 €	84 000 €	74 000 €	315 100 €

5.4. Financement de la ville de Vauvert

5.4.1. Règles d'application

La ville de Vauvert s'engage à financer les quotes-parts individuelles de travaux en parties communes :

- Au syndicat bénéficiant à tous les copropriétaires, quel que soit leur statut.

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Vauvert à l'opération est de 72 200 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes		17 750 €		31 200 €	23 250 €	72 200 €
Total						72 200 €

5.5. Financement du Département du Gard

5.5.1. Règles d'application

Le Département du Gard intervient à hauteur de sa participation dans le cadre du « P.I.G. Départemental Habiter mieux », soit 500 € / logement pour les propriétaires occupants sous les revenus des plafonds de l'Anah.

- Au syndicat bénéficiant à tous les propriétaires occupants modestes.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Gard à l'opération est de 11 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes					11 000 €	11 000 €
Total					11 000 €	11 000 €

5.6. Financement de la Région Occitanie

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la loi pour la transition énergétique et la croissance verte (TECV) de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région Occitanie porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'écochèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la Région en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

5.6.1 Règles d'application

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25 % sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires écochèque et donc Reconnus Garants de l'Environnement (R.G.E.) à partir du 1er octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'écochèque logement est de 1 500 €.

Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'écochèque logement est de 1 000 €.

L'écochèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (P.R.E.H.) de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise De l'Energie (A.D.E.M.E.).

Les décisions d'attribution des écochèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels, en amont du démarrage de leurs travaux.

5.6.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Occitanie à l'opération est de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes					60 000€	60 000 €
Total					60 000 €	60 000 €

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 6 - Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage 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.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de suivi ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes de Petite Camargue, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

À cet effet, il est recommandé de mettre en place :

- Un **comité de pilotage organisé par la C.C.P.C.**, qui sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an, lors de la présentation des bilans étapes, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif de l'O.P.A.H. – C.D., en présence de l'équipe de suivi-animation.
- Un **comité technique organisé par la C.C.P.C.**, qui sera en charge de la conduite opérationnelle en présence de représentants techniques et financiers de la collectivité ainsi que de tout autre partenaire intéressé au déroulement de l'animation. Il se réunira au moins tous les 6 mois.

L'opérateur en charge de l'O.P.A.H. – C.D. assurera le secrétariat des différents comités de pilotage et technique (organisation, convocation, rédaction et diffusion des comptes-rendus) en lien avec le maître d'ouvrage.

- Des **commissions de suivi spécifiques** en fonction de la nécessité opérationnelle. Leurs compositions et fréquences sont récapitulées en Annexe 1 de la présente convention.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de fonctionnement pérenne.

Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur sera chargé, en lien avec les différents volets d'action de l'opération, des missions de suivi-animation suivantes :

- La mise en place d'actions de conseil et d'accompagnement des copropriétaires et locataires en vue de favoriser le redressement de la situation financière, l'amélioration de la gestion, la maîtrise des charges de copropriété, et la résolution des difficultés sociales de logement.
- Le suivi social des ménages et la coordination des actions à mener avec les partenaires sociaux.
- Le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux en lien avec les copropriétaires et le syndic : aide à l'élaboration du cahier des charges pour la consultation des bureaux d'études techniques, conseil et analyse dans le choix des devis, suivi de la réalisation des travaux jusqu'à la fin de chantier.
- En lien avec le syndic, lors du chiffrage de la maîtrise d'œuvre sur les travaux à prévoir, s'assurer que le montant prend en compte la capacité contributive des ménages et leur solvabilité maximale.
- Le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions individuelles et collectives et prêts jusqu'au solde pour les travaux en parties-communes et privatives, en parallèle d'un conseil personnalisé aux copropriétaires.
- Les missions de suivi-animation de l'O.P.A.H. – C.D. incluent les missions d'accompagnement relatives à la prime Habiter Mieux.
- La mobilisation du préfinancement des subventions publiques auprès d'un organisme bancaire.
- L'organisation du portage foncier de lots si nécessaire.
- Les actions de communication et de conseil en direction du syndicat des copropriétaires et de ses instances représentatives.
- Les actions d'information et de formation auprès des copropriétaires.
- Le pilotage de la mise en œuvre partenariale, le suivi permanent de l'avancement du dispositif sous l'autorité des comités de suivi.
- La production de bilans selon les modalités du cahier des charges de sa mission.
- Le secrétariat des comités de pilotage et des comités techniques (organisation, convocations, préparation des présentations, rédactions et diffusions des comptes-rendus) en lien avec le maître d'ouvrage.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Le conseil syndical, le syndic et le maître d'œuvre de la copropriété
- Les services compétents des collectivités
- Les services instructeurs des demandes de subventions
- Les services en charge des procédures coercitives
- Les acteurs du secteur social
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur les thématiques spécifiques (A.D.I.L., etc.)

L'équipe de suivi animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment avec le N.P.R.U. des Costières financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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. Les indicateurs devront être validés par les instances de pilotage (Anah et maître d'ouvrage).

Ils porteront au moins sur :

- L'état d'avancement des actions de suivi animation (communication, partenariat, formation, ...)
- L'évolution des indicateurs financiers et économiques des copropriétés
- L'évolution de la composition des syndicats de copropriétaires
- L'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation aux A.G., décisions prises, etc...)
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social
- Le volume et la nature des travaux engagés
- Le nombre de logements aidés
- Le volume des aides mobilisées
- Les financements complémentaires engagés

L'opérateur sera chargé de la réalisation des éléments permettant le suivi de ces indicateurs.

6.3.2. 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. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces bilans devront à minima faire état des indicateurs décrits au point 6.3.1, ci-dessus.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, 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.

Le bilan final du programme devra être présenté sous forme de rapport au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) 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 ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs au point 6.3.1 ci-dessus.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les dynamiques de peuplement au sein des copropriétés 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.

Chapitre VI - Communication

Article 7 - 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'Anah sur l'ensemble des documents et ce, dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'O.P.A.H. – C.D.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, 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 subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des O.P.A.H. – C.D., pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « *Travaux réalisés avec l'aide de l'Anah* ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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 celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la D.D.T.M. (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, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence 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'O.P.A.H. – C.D., ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et 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 8 - Communication des autres partenaires de l'O.P.A.H. – C.D.

Les termes de l'article 7 s'appliquent de manière identique au bénéfice des autres partenaires de l'OPAH-CD, signataires de la présente convention.

Particulièrement, pour ce qui concerne la participation du Département : la communication autour du dispositif « Habiter Mieux » devra être élaborée en étroite collaboration avec le Département. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo du Département.

Le Département devra être associé pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif et sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

Il en sera de même pour la Région Occitanie au titre des « Eco-chèques » complémentaire du dispositif « Habiter mieux ».

PROJET

Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la présente convention.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Vauvert, le jj/mm/aa

Pour la Communauté de communes de Petite Camargue, maître d'ouvrage Jean-Paul FRANC, Président	Pour l'Anah, Didier LAUGA, Préfet du Gard, Délégué départemental
Pour l'Etat, Didier LAUGA, Préfet du Gard	Pour la commune de Vauvert, Jean DENAT, Maire
Pour la région Occitanie, Carole DELGA, Présidente	Pour le Département du Gard, Denis BOUAD, Président

PROJET

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des commissions de suivi spécifique

Commissions	Objet	Constitution	Art.de référence	Fréquence
Impayés	Mise en place d'un tableau de bord Suivi des situations individuelles Mise en œuvre de solutions adaptées Suivi des procédures contentieuses	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical - Syndic - Opérateur 	3.1.2.1	4 fois par an
Gestion	Mise en place d'un tableau de bord et des dettes et de leur apurement Examen et renégociation des contrats Préparation des A.G. ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical - Syndic - Opérateur 	3.1.2.2	2 fois par an
Entretien	Visites des immeubles Engagement des travaux d'urgence Engagement des travaux d'entretien courant	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical et /ou Syndic - Opérateur 	3.5.1	4 fois par an
Sociale	Examen des situations individuelles complexes Orientation et mises en œuvre de l'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - CCPC - DDTM - CMS de Vauvert - CAF - CCAS de Vauvert - Opérateur 	3.3	Autant que de besoin
Technique	Rédaction du cahier des charges de maîtrise d'œuvre et analyse des offres Engagement des travaux Respect de la programmation financière	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical et /ou Syndic - Opérateur 	3.5.3	4 fois par an, en phase travaux
Annexe	A définir autant que de besoin			Autant que de besoin