

Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur le territoire de la Communauté de communes Cœur de Savoie

2024 - 2027

La présente convention est établie entre :

- La Communauté de communes Cœur de Savoie, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représentée par *Béatrice SANTAIS, Présidente*,
- et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, représenté par Monsieur François RAVIER, Préfet de la Savoie, délégué local de l'Anah dans le département de la Savoie, agissant dans le cadre des articles R.321.1 à R321.22 du Code de la Construction et de l'Habitation, dénommée ci-après « l'Anah »

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

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes Cœur de Savoie, maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Savoie, en date du

TABLE DES MATIERES

Préambule	4
Article 1er – Dénomination	5
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention	5
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	6
Article 4 - Volets d'actions	8
1. Affiner le repérage des copropriétés non-organisées et/ou fragiles	8
2. Programme de sensibilisation :	9
3. Réalisation de diagnostics flash	10
4. Accompagnement juridique vers un « fonctionnement normalisé ».....	11
5. Diagnostic approfondi multicritère	12
5.a. Diagnostic approfondi multicritère.....	12
5.b. Accompagnement personnalisé	13
6. Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques).....	14
Article 5- Synthèse des objectifs chiffrés du programme.....	14
Article 6 - Financement du programme	14
Article 7 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	15
Article 8 - Conduite de l'opération	15
1. Pilotage	15
2. Schéma organisationnel et missions du POPAC Cœur de Savoie	17
Article 9 – Communication	17
Article 10 – Durée de la convention	18
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	18
Article 12 - Transmission de la convention	18
Annexes	19
1. Carte des 41 communes de la Communauté de communes Cœur de Savoie	19
2. Données à communiquer à l'ANAH	19

Préambule

L'habitat privé constitue une priorité forte pour la Communauté de Communes de Cœur de Savoie.

En effet, et bien qu'il n'existe pas à ce jour de PLH à l'échelle de l'EPCI, Cœur de Savoie s'est fixé pour ambition depuis sa création le 1^{er} janvier 2014 de faire du logement et de la valorisation de l'habitat un axe stratégique d'intervention prioritaire.

A ce titre, la Communauté de communes Cœur de Savoie est engagée dans une démarche TEPOS (Territoire à Énergie Positive) depuis 2015, labélisée TEPCV (territoire à énergie positive pour la Croissance Verte) en juillet 2016, intégrant fortement la thématique de la rénovation énergétique de l'habitat. Son plan Climat Air Energie, adopté le 10 décembre 2020 et révisé par délibération du 14 décembre 2023, démontre également la volonté de la collectivité d'intervenir sur ce volet.

Dans ce contexte, Cœur de Savoie anime depuis 2017 un dispositif de rénovation énergétique de l'habitat, « *J'éco rénove en Cœur de Savoie* ». D'abord expérimental avec le soutien de la Région, celui-ci est rapidement devenu un dispositif socle pour la politique de l'habitat en Cœur de Savoie.

Il participe ainsi au déploiement, depuis janvier 2021, du Service Public de Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) via l'expérimentation de la plateforme territoriale de rénovation énergétique de la Savoie (PTRE73) coordonnée par le Département.

Fin 2022, le dispositif *J'éco rénove en Cœur de Savoie* est notablement élargi dans le cadre de la mise en place d'une OPAH sur l'ensemble du territoire de Cœur de Savoie. Son orientation généraliste et son organisation fédératrice (création d'un guichet Cœur de Savoie des aides à l'habitat communales, intercommunales et Départementales) permet d'aller dans le sens de la création du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH).

L'OPAH Cœur de Savoie 2022-2027 intègre les différents volets disponibles dont la rénovation énergétique des copropriétés mais ne possède pas, à ce jour de volet « copropriétés dégradées ».

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle menée par le bureau d'études Villes Vivantes, il avait été mis en avant la présence de plus de 660 copropriétés pour un peu moins de 3 000 logements sur le territoire. Parmi celles-ci, un volume important de petites copropriétés de fait, parfois désorganisées : ce volume reste à préciser mais un diagnostic visuel a d'ores et déjà permis de qualifier 37 copropriétés de « dégradées ». Le diagnostic réalisé a permis de mettre en avant la nécessité d'accompagner ces petites copropriétés à la structuration et à l'apurement de leurs problématiques juridiques et financières comme un préalable souvent nécessaire à la mise en œuvre de programmes de travaux de rénovation (travaux lourds ou énergétiques).

Par ailleurs, les communes de Valgelon-La Rochette, Montmélian et Saint-Pierre d'Albigny font partie des 14 collectivités de Savoie retenues pour bénéficier du dispositif "Petites Villes de demain". Les communes PVD, parmi les plus concernées par la problématique « copropriétés » en Cœur de Savoie se doivent d'agir pour l'amélioration de l'habitat : cette thématique est un volet principal de la convention PVD valant ORT.

En complément de l'OPAH et pour en améliorer son efficacité, la Communauté de communes Cœur de Savoie a donc souhaité se doter d'un outil de connaissance fine et d'accompagnement des copropriétés de son territoire. Suivant les orientations délivrées par la délégation locale de l'ANAH, le dispositif POPAC semblait le plus à même de répondre aux besoins recensés par la collectivité.



Article 1^{er} – Dénomination

La Communauté de communes Cœur de Savoie décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés « POPAC Cœur de Savoie »

A côté de l'OPAH qui porte sur les logements individuels et la rénovation énergétique des copropriétés, le POPAC sera un outil de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté visant à rendre possible la réalisation de travaux d'amélioration.

Article 2- Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est défini sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Cœur de Savoie qui est également le périmètre de l'OPAH Cœur de Savoie.

L'étude pré-opérationnelle OPAH a montré l'importance des enjeux liés aux copropriétés sur l'ensemble des 41 communes notamment au niveau des petites copropriétés (moins de 10 logements) voir des très petites copropriétés (moins de 4 logements).

Celles-ci concernent l'ensemble des typologies d'habitat recensés sur le territoire, y compris en secteur diffus :

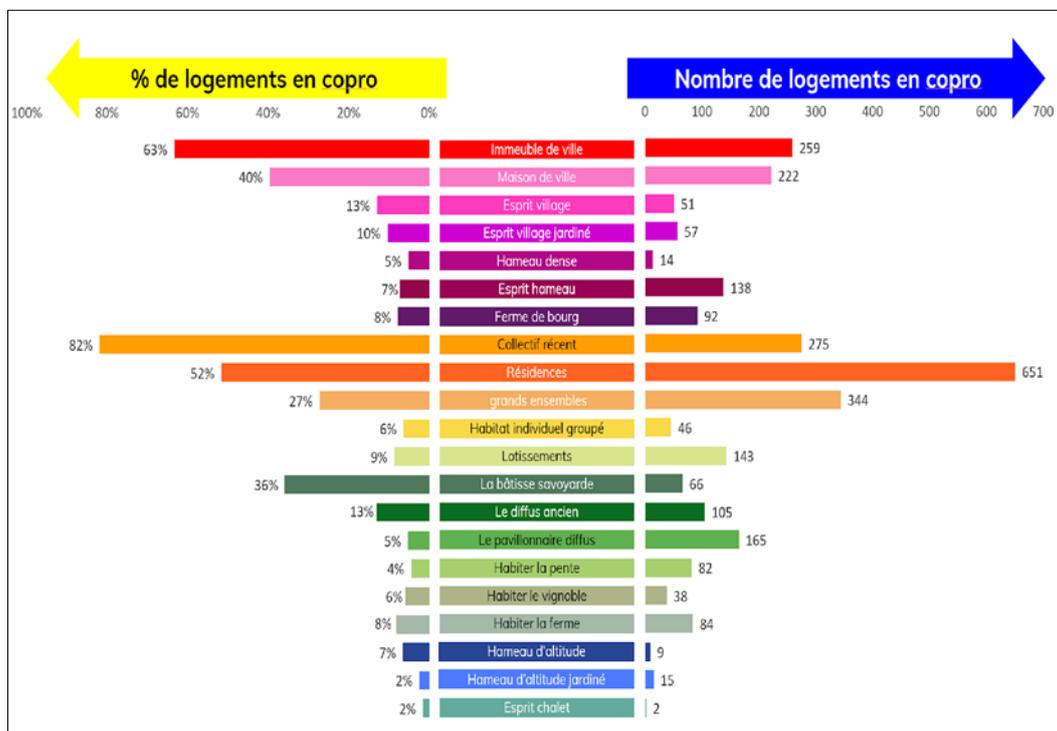


Figure 1 – Les copropriétés à travers l'analyse des cadres de vie - Villes Vivantes

Dans ce périmètre, les 3 communes « Petites Villes de Demain » représentent un enjeu particulier puisqu'elles accueillent 44% des copropriétés représentant 60% des logements en copropriété du territoire.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'étude pré-opérationnelle OPAH qualifie de double les enjeux liés aux copropriétés en Cœur de Savoie :

« *Les copropriétés : un double enjeu d'accompagnement et de requalification*

- *Avec 2 908 logements, les copropriétés représentent 15% du parc de logements de la Communauté de communes.*
- *Sur les communes de Montmélian, Saint-Pierre d'Albigny et Valgelon-La Rochette, la proportion grimpe à plus de 20%, représentant 1 747 logements (289 immeubles).*
- *Les copropriétés de Cœur de Savoie représentent près de 17 % (256 logements) du stock de biens vacants du périmètre d'étude. Cette vacance est particulièrement prégnante à l'échelle des petites copropriétés (11% de vacance pour les copropriétés de moins de 10 logements).*
- *1 623 logements sont situés dans des copropriétés de petites tailles (<10 logements), dont près de 60% dans des copropriétés de moins de 4 logements.*
- *162 copropriétés sont identifiées comme « fragiles » au sens de l'Anah, dont 50 relevant d'un très fort potentiel de fragilité.*
- *37 copropriétés sont identifiées comme visuellement dégradées, représentant 95 logements (17%). »*

En lien avec ce diagnostic global, les objectifs de rénovation identifiés dans le cadre de l'OPAH s'élèvent à 15 copropriétés pour 250 logements entre 2023 et 2027.

Parallèlement, il est acté par Cœur de Savoie et l'ensemble de ses partenaires (ASDER, SOLIHA, ADIL) le fait que le non-fonctionnement « normalisé » des copropriétés constitue un frein à toute réflexion et mise en œuvre de projet de travaux sur le bâti.

Un volet spécifique d'actions avait été fléché dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sans qu'il puisse être mis en œuvre dès 2022 pour des raisons financières.

Par ailleurs, l'ADIL73 intervient de longue date sur la problématique des copropriétés, sachant que cette thématique représente 15% de l'ensemble de ses consultations juridiques et financières délivrées au niveau départemental, soient environ 900 consultations chaque année. Ainsi, par ce biais, l'ADIL73 a identifié l'importance du traitement des petites copropriétés non organisées pour lutter contre la dégradation des centres anciens et la lutte contre les logements vacants. Dès 2018, des sessions d'informations ont été organisées à son initiative sur la problématique de l'immatriculation, puis des cycles ont eu lieu sur « Les fondements de la gestion des copropriétés » à destination des syndics bénévoles ou des copropriétés sans syndics.

Dans ce cadre, la Communauté de communes Cœur de Savoie a développé un partenariat fort avec l'ADIL73 depuis de nombreuses années. Actuellement, l'ADIL réalise les permanences juridiques sur le territoire (Valgelon-La Rochette) et participe régulièrement aux « Matinées rénovation » organisées par *J'éco rénove en Cœur de Savoie*. Elle a été associée en tant qu'expert aux travaux de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH et participe aux comités de pilotage et techniques de celle-ci depuis son démarrage.

Forte de ces liens et de sa connaissance du territoire, l'ADIL 73 a proposé à la Communauté de communes un programme d'actions correspondant aux enjeux et objectifs recensés et visant à la mise en œuvre du POPAC Cœur de Savoie. Ce programme a été validé par Cœur de Savoie et l'ADIL73 retenu pour le mettre en œuvre.

Les enjeux du programme portent sur la mise en place d'une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés fragiles ayant un désir de rénovation mais dont les difficultés font obstacle à l'accompagnement proposé dans le cadre de l'OPAH.

Ces enjeux sont identifiés de la façon suivante :

- Enclencher une dynamique avec les copropriétés du territoire et l'ensemble des acteurs concernés ;
- Amplifier la dynamique de rénovation des copropriétés ;
- Sécuriser juridiquement et financièrement les projets ;
- Lutter contre le mal-logement et réduire le taux d'effort énergétique des occupants ;

La mission réalisée dans le cadre du POPAC permettra à la fois d'accompagner les copropriétés qui n'ont pas encore amorcé de réflexion sur la rénovation de leur bâti et celles qui sont en cours de réflexion.

Dans les deux cas, l'objectif du POPAC sera double :

- sécuriser les copropriétés dans leur environnement tant du point de vue juridique et organisationnel que du point de vue financier.
- amener ces copropriétés à s'inscrire dans des projets de rénovation, et notamment jusqu'au passage de relais avec l'AMO dans le cadre de l'OPAH sur les volets énergie ou copropriété dégradée (volet à inscrire au titre de l'OPAH si nécessaire)

Globalement, les ambitions du programme visent à repérer et avoir une meilleure connaissance des copropriétés en difficultés, identifier et mesurer leurs fragilités, leur proposer un accompagnement permettant de commencer à résoudre les difficultés recensées.

Les fragilités recensées pourront être d'ordre divers :

- Fragilité juridique : documents inexistantes ou non à jour, absence d'assemblée générale, servitudes, urbanisme, procédures, ...
- Fragilité de gestion : opacité de l'organisation de la copropriété, organisation complexe absence de syndic, syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou procédures de travaux inexistantes...
- Fragilité technique : dégradations des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomènes d'insalubrité ou de péril ;
- Fragilité sociale et financière : part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents voire indécents

Article 4- Volets d'actions

Le programme à mettre en œuvre au titre du POPAC Cœur de Savoie se décline autour de 6 volets d'actions :

1. Repérage des copropriétés non-organisées et/ou fragiles
2. Programme de sensibilisation
3. Réalisation de diagnostics flash
4. Accompagnement juridique vers un « fonctionnement normalisé »
5. Diagnostic approfondi multicritère et accompagnement personnalisé
6. Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

1. Affiner le repérage des copropriétés non-organisées et/ou fragiles

La pertinence de l'action préventive repose sur un repérage fin, exhaustif et en temps réel des copropriétés manifestant les signes précurseurs de fragilité afin d'agir instantanément et efficacement. Pour cela, il est nécessaire d'une part de déterminer les signaux révélant des présomptions de difficulté et d'autre part de mobiliser des sources variées et complémentaires de repérage.

Concernant les signes de fragilité, ceux-ci peuvent prendre différentes formes : indicateurs statistiques issus de fichiers ou informations des acteurs, mais également données plus qualitatives sur la vie de la copropriété : syndic ne répondant pas aux appels des copropriétaires ou défaillant, conflits entre copropriétaires, absence de décision en AG...

Ainsi, différents types de repérage seront utilisés et croisés par l'ADIL73 :

- Les données issues de l'études OPAH (37 copropriétés dégradées repérées)
- Depuis cette année, le CEREMA a mis à dispositions des acteurs concernés une nouvelle base de données, dénommée COPROFF, croisant des fichiers fonciers avec le Registre National des copropriétés (RNC).
- Une rapide consultation de ce fichier fait état de 629 copropriétés présentes sur le territoire dont seulement 231 (37%) sont immatriculées.
- Les contacts identifiés par les différents partenaires en sus des consultations ADIL : opérateurs OPAH (SOLIHA et ASDER), communes, travailleurs sociaux, agences immobilières, notaires, guichet unique habitat indigne, France Services, etc...
- Des campagnes de communication : flyers, article dans la presse locale, etc...
- Les personnes ayant participé aux actions de sensibilisation.

Les copropriétés repérées seront centralisées dans une **base de suivi** qui renseignera l'ensemble des données et les différentes actions menées pour chacune d'entre elles (données et informations recueillies, moyen mis en œuvre, etc.).

Le tableau de suivi précisera pour chaque copropriété repérée :

- Les coordonnées de la copropriété (adresse, numéro d'immatriculation) ;
- Les caractéristiques de la copropriété : nombre de lots, date d'achèvement ;
- Les coordonnées du syndic ;
- Les éléments motivant la réalisation d'un éventuel diagnostic flash

Au fil de ce repérage, l'ADIL73 proposera au comité de suivi une liste de copropriétés, qui pourront faire l'objet d'un diagnostic flash tel qu'attendu dans le paragraphe 3 pour servir l'objectif d'accompagnement inscrit dans le POPAC.

Le cas échéant, la base de suivi sera alimentée des informations issues des phases de diagnostics et d'accompagnement :

- Les éléments du diagnostic flash (voir paragraphe 3)
- Les informations nécessaires à la qualification des copropriétés fragiles au sens de l'Anah (étiquette énergétique, taux d'impayés, type de chauffage, taux de participation aux AG, ...)
- Les différentes étapes de l'accompagnement : présentation au conseil syndical, participation aux AG, réunion de travail avec le syndic, ...
- Les éléments motivant la réalisation d'un diagnostic multicritères
- L'avancement éventuel du projet de rénovation ;
- Les éventuelles autres aides mobilisées ...

Cet outil servira de support d'orientation au comité de suivi et une présentation synthétique de la base de suivi sera faite annuellement au comité de pilotage.

Par ailleurs, les éléments recueillis dans les différentes phases du programme décrites à suivre viendront alimenter la base de suivi ainsi que les données attendues par l'Anah et mentionnées en annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 relative aux VOC et POPAC (cf annexe 2).

L'objectif quantitatif en nombre de copropriétés faisant l'objet d'un repérage est estimé à 90 sur les 3 ans.

2. Programme de sensibilisation :

Ce volet d'accompagnement comporte la mise en place d'actions pédagogiques envers les copropriétés et les copropriétaires de Cœur de Savoie dont les objectifs sont :

- améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
- comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : état physique, fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de déqualification ;
- repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;
- connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés ;

- les sensibiliser à l'émergence d'un projet de rénovation partielle, globale ou énergétique, dans le cadre des dispositifs existants, en partenariat avec les opérateurs de l'OPAH (SOLIHA et ASDER)

Ces actions pourront adopter divers formats : accueil téléphonique et/ou physique, ateliers thématiques collectifs et/ou individuels, plaquettes, séances de formation, etc. Elles se déclineront sur différentes communes et différents secteurs du territoire afin d'être au plus près des copropriétés et des copropriétaires.

Un programme d'actions annuel sera établi avec un contenu nourri de thématiques, générales ou pratiques, opérationnelles et ciblées (ex : création d'un syndic bénévole) en fonction des besoins exprimés par les copropriétaires rencontrés.

Il s'agira également de favoriser le partage d'expériences et l'échange de bonnes pratiques entre les instances de gestion des copropriétés, via des ateliers, forums ou clubs de copropriétés qui pourront être partagés avec les territoires voisins.

A titre d'exemple, et en fonction des difficultés rencontrées, l'ADIL73 organisera des réunions et ateliers sur des thématiques ciblées telle que :

- Atelier d'immatriculation de sa copropriété,
- Les fondements de la gestion d'une copropriété
- Création et animation d'un « Club copropriété ». Les sujets pourront porter sur l'actualité réglementaire, ou permettre de faire un focus sur un/des sujet(s) particulier(s) en fonction des besoins et de l'actualité juridique. Exemple de sujets : « Organiser son AG » ; « Syndic bénévole, syndic coopératif késako ? » ; etc...

L'objectif quantitatif en nombre de copropriétés faisant l'objet d'actions de sensibilisation est estimé à une quarantaine sur les 3 ans.

3. Réalisation de diagnostics flash

Ces « diagnostics flash » seront réalisés sur la base du 1er repérage et à la demande du comité de suivi. Le ciblage des copropriétés pourra s'effectuer sur la base de différents critères à affiner avec le comité de suivi (critères de priorisation), tels que :

- Absence de syndic
- Taille de la copropriété
- Conflits entre copropriétaires
- Taux d'impayés
- Absence d'assemblée générale
- Immeuble en cours de dégradation
- Signalement habitat indigne
- Localisation de l'immeuble

Les diagnostics flash permettront d'avoir un premier niveau de connaissance des problématiques de la copropriété, en ayant un premier contact suite au repérage.

Cette mission nécessitera une visite de site, un contact avec le syndic et une sensibilisation des acteurs de la copropriété. Elle fera l'objet d'une fiche synthétique dont les éléments seront répertoriés dans la base de suivi.

Pour les copropriétés dont le diagnostic flash conclurait qu'il n'est pas nécessaire d'intervenir dans le cadre du POPAC et pour lesquelles un projet de travaux devrait et pourrait être engagé dans de bonnes conditions, l'ADIL73 orientera les syndicats de copropriétaires vers le dispositif OPAH Cœur de Savoie.

Un objectif de 20 à 25 diagnostics flash sur 3 ans est estimé.

A l'issue du diagnostic flash et selon les besoins identifiés, une orientation sera formulée par le Comité de suivi. Deux types de missions pourront être envisagées dans le cadre du POPAC : soit un accompagnement juridique vers un « fonctionnement normalisé », soit la réalisation d'un diagnostic multicritère approfondi.

4. [Accompagnement juridique vers un « fonctionnement normalisé »](#)

Cette action est proposée car la démobilitation voire l'inexistence d'organe de gestion constitue un frein majeur à la réalisation de projets et de travaux. Ce fonctionnement normalisé constitue par conséquent un prérequis indispensable à la prise de décision permettant la réalisation de travaux. L'accompagnement proposé vise à la définition d'un plan d'accompagnement avec les acteurs de la copropriété puis à sa réalisation en pas-à-pas.

Les sujets peuvent porter sur :

- Mise en route de la copropriété : organisation d'une première AG, choix d'un syndic, assurance, immatriculation, etc.
- Point sur les documents de la copropriété et leur actualisation (état descriptif de division, règlement de copropriété),
- Analyse de situations juridiques complexes pour déterminer la marche à suivre pour les débloquent. Exemple : contentieux, charges (recouvrement, répartition)

Cet accompagnement ne constitue en aucun cas l'exercice d'un mandat de syndic. L'ADIL73 se positionnera en conseil et appui du syndic bénévole, ou des copropriétaires en cas d'absence de syndic, qui réaliseront les actions par eux-mêmes.

De la même manière, l'ADIL73 ne se positionnera pas en substitution d'autres acteurs professionnels tels qu'avocats ou notaires.

En revanche l'ADIL apportera une analyse fine des situations et aide à la définition des étapes permettant de traiter les problèmes rencontrés. Chaque accompagnement donnera lieu à la signature d'une Charte avec le Conseil Syndical afin de confirmer sa volonté d'engagement dans la démarche.

Le nombre de ces accompagnements est estimé à 9 sur les 3 ans.

5. Diagnostic approfondi multicritère et accompagnement personnalisé

5.a. Diagnostic approfondi multicritère

Cette action sera réservée à des copropriétés repérées comme particulièrement fragiles avec un fort enjeu pour la collectivité (par exemple située en centre-bourg avec une problématique de sécurité ou d'attractivité) et pour lesquelles les copropriétaires auront manifesté leur adhésion à la démarche.

Il sera réalisé sur préconisation des membres du comité de suivi et aura pour objet l'analyse poussée du fonctionnement de la copropriété en vue de l'élaboration de scénarios de redressement.

Sur les volets techniques et sociaux de cette mission, en complément de l'intervention de l'ADIL et dans un souci de cohérence des dispositifs et de fluidité dans les interventions, la collectivité mobilisera son opérateur OPAH : SOLIHA. Ce partenariat entre acteurs sera organisé à l'initiative de la collectivité et coordonné sur le terrain par le conseiller-juriste de l'ADIL.

Le diagnostic approfondi se basera sur la méthodologie de l'Anah et couvrira l'ensemble des analyses suivantes réparties entre intervenants :

ADIL73 :

- Organisation foncière et juridique
- Fonctionnement du syndicat de copropriété : règlement, conseil syndical, présence d'un syndic, taux de présence en assemblée générale, ...
- Gestion financière et administrative : comptes, impayés, montant des charges, nombre de débiteurs
- Analyse immobilière
- Environnement de la copropriété (situation et cadre de vie)

SOLIHA :

- Etat technique et patrimonial qualifiant, au besoin, les volets « habitat indigne » (grille de cotation) et « énergie » (évaluation)
- Profils socio-économiques des propriétaires et occupants (enquête sociale via un questionnaire)

Le diagnostic doit permettre de :

- définir et mesurer l'ensemble des indicateurs, exogènes et endogènes, permettant de repérer les signes de fragilité et identifier les risques d'aggravation,
- d'établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété,
- de proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'actions préventives à mettre en place,
- d'orienter vers les dispositifs et vers les aides de droit commun mobilisables dans le cadre du POPAC, en particulier les aides à la gestion et aux expertises complémentaires de l'Anah,
- de mesurer la motivation de la copropriété à s'engager dans un parcours d'accompagnement pour une véritable amélioration de sa situation.

Le nombre de diagnostics multicritères envisagé est de 5 sur les 3 ans.

5.b. Accompagnement personnalisé

Suite à ces diagnostics, le comité de suivi pourra décider d'un accompagnement spécifique : en fonction de la situation rencontrée, celui-ci fera des préconisations personnalisées et ciblées pouvant aller jusqu'à l'accompagnement au montage de dossier pour la mobilisation d'aides spécifiques ou la mobilisation de partenaires « exceptionnels » (ex : commune/PVD). Cet accompagnement sera réalisé dans le cadre du partenariat ADIL-SOLIHA piloté par la collectivité.

A titre indicatif et en fonction des difficultés pointées, il pourra concerner tout ou partie de cinq axes d'intervention identifiés :

ADIL :

- Sur le plan du fonctionnement : appui aux instances de gestion, le cas échéant aide au choix d'un (nouveau) syndic, appui à l'organisation d'une gestion minimale et à jour
- Sur le plan juridique : réorganisation juridique de la copropriété (mise à jour des règlements de copropriétés, des états descriptifs de division...), recours à des mesures judiciaires. La copropriété pourra être incitée à engager des expertises spécifiques ponctuelles avec la mobilisation de l'aide au redressement de l'ANAH.
- Sur le plan financier et de gestion : maîtrise des dépenses courantes par l'accompagnement à la renégociation des contrats (contrats d'entretiens...), aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement des dettes, prévention et traitement des impayés, appui à la création d'une avance de trésorerie permanente...

SOLIHA :

- Sur le plan technique : premier chiffrage des travaux de remise à niveau technique et appui à l'élaboration d'un plan patrimonial (et sensibilisation à la tenue d'un carnet d'entretien). Le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre, pré-simulation et orientation pour la mise en place d'une AMO « copropriété dégradée » et d'un plan de financement. A noter que le diagnostic multicritère réalisé pourra valoir étude pré-opérationnelle d'un dispositif opérationnel de redressement en le complétant par la définition d'une stratégie de redressement incluant un programme de travaux indispensables.
Cette mission sera articulée par SOLIHA avec celles prévues dans le cadre de l'OPAH sans qu'il puisse y avoir de doublon, l'ASDER restant chargé de la phase mobilisation et accompagnement des copropriétés jusqu'à la phase « avant-projet ».
- Sur le plan social : orientation sociale et budgétaire individualisée de manière à prévenir la dégradation des situations et aider à leur solvabilisation : aide à l'amélioration du traitement des impayés de manière individuelle, propriétaires ou locataires dont la fragilité peut déstabiliser les copropriétés fragiles, publics spécifiques (personnes âgées, personnes très modestes...). Mise en relation avec les services compétents (services sociaux, mairies, CAF, caisse de retraite, France services, ...)

Dans le cas où les actions préventives prévues dans le POPAC seraient jugées insuffisantes ou inadaptées au regard des conclusions du diagnostic, l'ADIL73 informera les copropriétés concernées et préconisera des dispositifs adaptés à sa problématique (cas des copropriétés en difficulté nécessitant une intervention curative publique plus conséquente). Celles-ci devront alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet éventuel d'un dispositif de redressement à définir. Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

6. Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

En cas de détection d'une situation de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, un signalement sera automatiquement effectué aux partenaires concernés (Communauté de communes, mairie, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, CAF, ARS).

Concernant les situations d'indignité dans le logement, l'utilisation de la plateforme « Histologe », déjà largement utilisée sur le territoire, sera priorisée pour saisir l'ensemble des partenaires et faciliter les échanges d'information.

Dans le cas d'un repérage de situations difficiles, que ce soit d'ordre individuel avec des ménages en difficultés sociales, d'ordre collectif avec des situations de copropriétés dépassant le cadre de la prévention du POPAC, l'ADIL73 et la collectivité effectueront un signalement auprès des partenaires compétents : travailleurs sociaux, mairie, ...

Article 5- Synthèse des objectifs chiffrés du programme

Les objectifs chiffrés élaborés au regard des éléments de contexte connus et décrits en article 3 sont synthétisés ci-dessous. Ils pourront être réajustés par le comité de pilotage au fil du programme.

	Repérage	Sensibilisation	Diagnostic flash	Accompagnement juridique vers un fonctionnement normalisé	Diagnostic multicritère
Nombre de copropriétés sur 3 ans	90	40	20 à 25	9	5

Article 6- Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	oct. – déc. 2024	2025	2026	Janv. – sept. 2027	Total sur 3 ans
Coût prévisionnels (HT)	6 250 €	30 500 €	30 500 €	24 250 €	91 500 €
Dont ADIL73	6 250 €	25 000 €	25 000 €	18 750 €	75 000 €
Dont SOLIHA (HT)	-	5 500 €	5 500 €	5 500 €	16 500 €
<i>Financement Anah prévisionnel</i>	3 125 €	15 250 €	15 250 €	12 125 €	45 750 €
<i>Reste à la charge du maître d'ouvrage (HT)</i>	3 125 €	15 250 €	15 250 €	12 125 €	45 750 €

1 Si les 3 ans de la durée de la convention courent sur 4 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des coûts et financements relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1ère et 4ème années.

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

Article 7- Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel à transmettre :

- Un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété,
- une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer les exploitations et publications réalisées en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah :

pole-coproprietes@anah.gouv.fr,

et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 8- Conduite de l'opération

1. Pilotage

L'opération est pilotée par la Communauté de communes Cœur de Savoie, maître d'ouvrage. L'ADIL assurera les rôles suivants : animateur de la démarche, de la communication et de la gouvernance en lien avec le maître d'ouvrage. Notamment l'animateur-juriste s'assurera de la bonne articulation de ses missions avec l'opérateur SOLIHA et avec les autres dispositifs mis en œuvre sur le territoire (PVD, OPAH).

Le maître d'ouvrage reste commanditaire et pilote des missions de SOLIHA au même titre que celles de l'ADIL73. Il veillera à la bonne relation de partenariat entre les différents acteurs du POPAC, de l'OPAH et du SPRH (Service public de rénovation de l'habitat) en cours de construction et à la complémentarité des missions de chacun sans qu'il y ait de doublon.

L'ADIL sera notamment en charge :

- du repérage actif, de l'information et de la sensibilisation
- de la réalisation et de la mise à jour de la base de suivi

- de l'expertise juridique
- de la réalisation des diagnostics flashes
- de la réalisation des accompagnements visant au retour à un fonctionnement normalisé
- de la réalisation de la partie juridique, administrative et financière des diagnostics multicritères et des accompagnements spécifiques et de la coordination du diagnostic synthétisant les données ADIL et SOLIHA

SOLIHA sera notamment en charge :

- Des parties sociales et techniques des diagnostics multicritères et des accompagnements spécifiques. Celles-ci devront éventuellement permettre au diagnostic multicritère de servir d'étude pré-opérationnelle de dispositif de redressement de copropriétés.

Comité de pilotage :

Le COPIL sera composé à minima de représentants élus de la Communauté de communes, des quatre villes principales de Cœur de Savoie (dont 3 Pettes Villes de Demain) : Montmélian, Saint-Pierre d'Albigny, Valgelon-La Rochette et Porte de Savoie, de l'ANAH, de l'ADIL73, de SOLIHA et de l'ASDER (Espace Conseil France Rénov' et opérateur associé à SOLIHA dans le cadre de l'OPAH)

Le COPIL permettra de :

- Prendre connaissance du bilan du programme ;
- Suivre les orientations de l'opération ;
- Arbitrer d'éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou permettant de remédier à des difficultés pouvant apparaître en cours d'opération.

Il se réunira une fois par an pour établir un bilan annuel du dispositif et les perspectives à venir.

Comité de suivi :

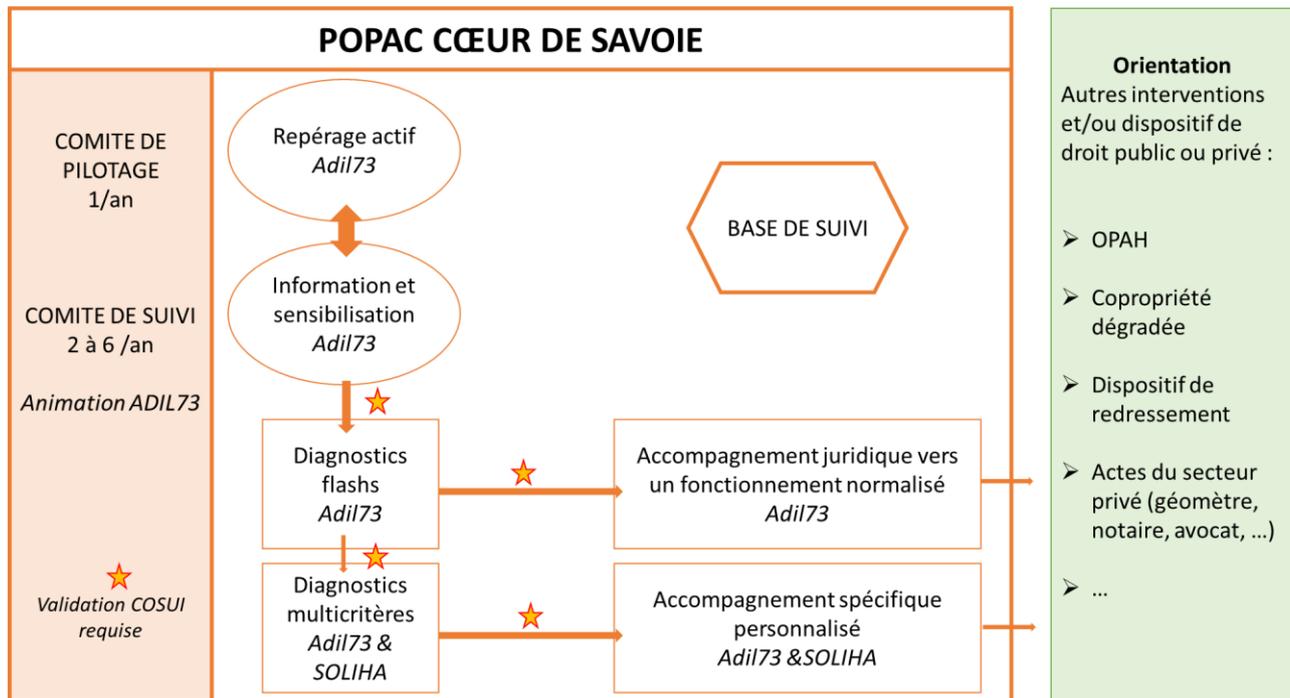
Le comité de suivi sera composé de techniciens de la Communauté de communes, d'un élu des communes où se situent les copropriétés, de l'ADIL73 et au besoin de l'opérateur OPAH ainsi que l'ASDER. Il pourra associer l'ANAH et les syndicats et/ ou acteurs concernés en tant que de besoin.

Le comité de suivi permettra de :

- Établir un état d'avancement du programme sur l'ensemble de ses volets d'actions ;
- Définir les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic et/ou d'un accompagnement ;
- Rendre compte des difficultés rencontrées et des solutions pour y remédier ;
- Rendre un avis ou un arbitrage concernant différents points spécifiques.

Il se réunira autant que de besoin et à minima tous les semestres.

2. Schéma organisationnel et missions du POPAC Cœur de Savoie



Article 9 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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 le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site 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.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

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'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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 (via le service instructeur des aides).

Article 10 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature.

Article 11 – 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 annuellement, 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 12- Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires et copie en est donnée aux partenaires de la Communauté de communes sur cette opération (ADIL73, SOLIHA, ASDER)

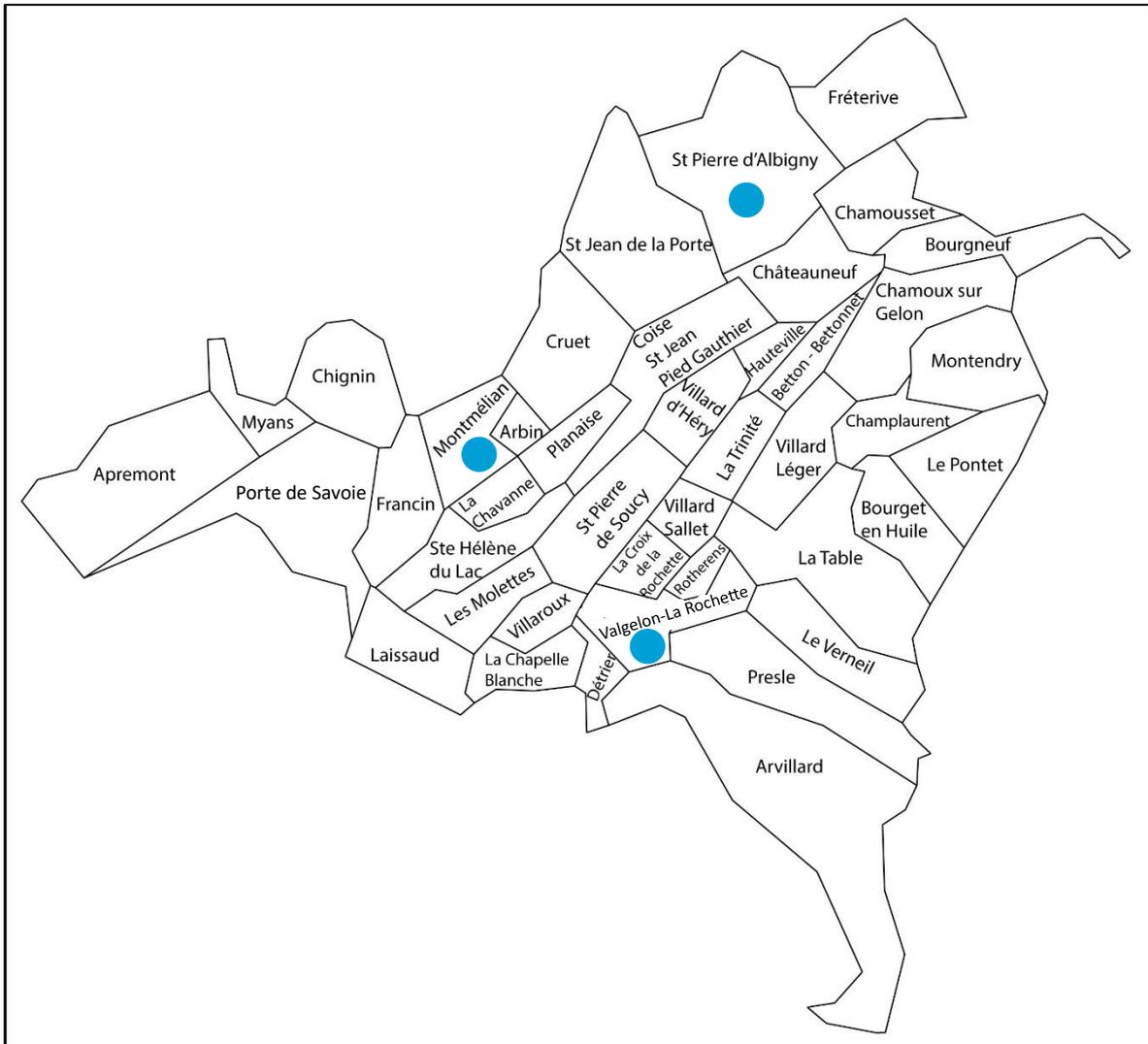
Fait en 2 exemplaires à _____, le _____

Pour l'Anah, M. le Préfet,
délégué local de l'Anah dans
le département de la Savoie,
Monsieur François RAVIER

Pour la Communauté de Communes
Cœur de Savoie, la Présidente,
Madame Béatrice SANTAIS

Annexes

1. Carte des 41 communes de la Communauté de communes Cœur de Savoie



● Communes Petites Villes de Demain

2. Données à communiquer à l'ANAH

Annexe n° 4 à l'instruction du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

Données à communiquer dans le cas d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ou d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

1/4

Le présent document précise les indicateurs permettant la collecte puis la transmission (attribué la subvention) de données requises ou optionnelles. Le type de donnée recueillie doit être conforme aux indications de la présente annexe.

Les indicateurs sont classés ci-après par axe d'observation, en précisant les sources de recueil des données :

- caractéristiques principales ;
- positionnement de la copropriété sur le marché local du logement ;
- profil socio-économique des occupants ;
- état du bâti et gestion technique ;
- gestion financière et administrative ;
- organisation et fonctionnement de la copropriété.

Il est possible que certaines sources soient difficiles à exploiter ou à recueillir sur certains territoires ; le maître d'ouvrage devra donc trouver une source différente. Il est rappelé, enfin, que dans le cadre de la mise en place du registre d'immatriculation des copropriétés, certains indicateurs pourront être obtenus par ce registre.

Dans le cadre d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC), le bilan nécessaire au paiement de la subvention (cf. annexe n°3) doit comporter le socle minimal des données (cf. § 1. ci-dessous) concernant la dernière année du dispositif ainsi que l'indication de l'évolution de chacune des données sur la durée de l'observation. Si elles ont été recueillies, les données complémentaires (cf. § 2. ci-dessous) doivent également être fournies.

Dans le cadre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), les données suivantes doivent être communiquées à l'appui du bilan annuel à fournir préalablement au paiement du solde de la subvention annuelle :

- les données correspondant au socle minimal des indicateurs (cf. § 1. ci-dessous) pour toutes les copropriétés identifiées à la suite des actions de repérage (les données jointes au bilan de la dernière année du dispositif devront comprendre en outre l'indication de l'évolution de chacune des données sur la durée du dispositif) ;
- ainsi que les données complémentaires (cf. § 2. ci-dessous) pour les seules copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères et/ou d'un accompagnement renforcé par une ou des missions d'aide à la résolution des premières difficultés, et celles accompagnées au titre de la sortie d'un dispositif opérationnel de redressement.

1. Socle minimal de données

Date de mise à jour :

DONNEES	SOURCES
Caractéristiques principales :	
Adresse - code FANTOIR	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Identifiant cadastral	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Date de construction	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Nombre et destination des lots principaux	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Contexte urbain : quartier ancien / quartier politique de la Ville ; contexte réglementaire ou contractuel spécifique : PSMV, CUCS, ZUS, PRU...	recueil données de la politique locale
Composition de l'ensemble immobilier : nombre de bâtiments, pour chaque bâtiment nombre d'étages	visite

Organisation juridique de l'ensemble immobilier : présence de syndicats secondaires (oui/non - nombre), présence d'une ASL (oui/non) , présence d'une AFUL (oui/non)	contact instance de gestion
Nombre de logements et part PO/PB/HLM	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Positionnement de la copropriété sur le marché :	
Nombre et dates des ventes ; prix de vente et prix de vente au m ² en moyenne par an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Écart aux moyennes des ventes du quartier en €/m ² /an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Profil socio-économique des occupants :	
Statut d'occupation : nombre de PO, nombre de locataires, nombre de locataires HLM, logement vacant	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Exonération à la taxe d'habitation	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Nombre de bénéficiaires des minima sociaux CAF	fichiers CAF (seuil minimal de 100 allocataires)
Nombre de demandeurs de logements sociaux	données détenues par les services locaux (collectivités ou État) ou les bailleurs sociaux
État du bâti et gestion technique :	
Procédures administratives (ex : Infractions au RSD, péril, insalubrité, saturnisme, sécurité des équipements communs) : nombre de procédures parties communes, nombre de procédures parties privatives, nombre de logements concernés	données détenues par les services locaux (collectivités ou État)
État général parties communes par catégorie : état réseaux / état clos / état couvert / état équipements / état menuiseries extérieures / état ascenseur	visite - cotation simplifiée Bon/Moyen/Mauvais ou indicateurs de dégradation Anah ou coefficient d'insalubrité
Travaux au cours des 10, 15, 20 dernières années : gros œuvre (oui/non), étanchéité/isolation (oui/non/sans objet), réseaux (oui/non), autres équipements communs (oui/non/sans objet)	contact instance de gestion
Gestion financière et administrative :	
Montant du budget année N-1	contact instance de gestion
Montant des charges au m ² année N-1	contact instance de gestion
Montant des impayés de charge année N-1	contact instance de gestion
Taux d'impayés de charge / budget annuel année N-1	contact instance de gestion
Nombre de copropriétaires débiteurs année N-1	contact instance de gestion
Organisation et fonctionnement :	
Existence d'un règlement de copropriété (oui/non)	contact instance de gestion
Taux de participation aux AG	contact instance de gestion
Gestion : syndic (oui/non), si oui : syndic professionnel / bénévole / autre administrateur provisoire (oui/non)	contact instance de gestion

2. Données complémentaires

NB : ces données sont facultatives dans le cadre d'un dispositif de VOC. Elles sont obligatoires dans le cadre d'un POPAC pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères et/ou d'un accompagnement renforcé ou d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif opérationnel de redressement – cf. paragraphe introductif).

DONNEES	SOURCES
Caractéristiques principales :	
Gardien (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Ascenseur (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Chauffage collectif (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Espaces extérieurs (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Parking souterrain (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Catégories cadastrales des logements (1 à 8) [attention à la faible pertinence de cette donnée sur certains territoires]	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Positionnement de la copropriété sur le marché :	
Écart à la médiane des ventes de la commune ou de l'EPCI : en €/m ² /an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Montant du loyer à la relocation en €/m ²	OLAP ou études loyers locaux lorsque ces outils existent
Nombre de ventes par an : taux de rotation copropriétaires (sur 1 an, 2 ans, 5 ans)	fichiers fonciers locaux (DVF ou Majic II)
Profil socio-économique des occupants :	
Taille moyenne des ménages (données terrain)	donnée terrain
Revenu fiscal de référence des ménages	donnée terrain
Moyenne d'âge des ménages	donnée terrain
Gestion financière et administrative :	
Charges courantes annuelles par poste en €/m ² année N-1 : chauffage, eau, entretien, honoraires syndic	contact instance de gestion
Montant des dettes fournisseurs année N-1	contact instance de gestion
Fonds de prévoyance (oui/non) et montant N-1	contact instance de gestion
Etat du bâti et gestion technique :	
Types et montants des travaux en cours (Décisions de travaux des 5 dernières années)	contact instance de gestion
Programmation de travaux dans les années à venir (oui/non) si oui, types et montants des travaux	contact instance de gestion
Procédures en cours (garantie décennale, sinistres, difficultés d'assurance...)	contact instance de gestion
Organisation et fonctionnement :	
Mandataire ad hoc (oui/non)	données détenues par les services locaux