



OPAH « COPROPRIETES DEGRADEES »

NUMERO DE LA CONVENTION
067 PRO 021

2019 - 2024

La présente convention est établie en délégation de compétences

Entre **l'Eurométropole de Strasbourg**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Robert HERRMANN, Président,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Jean-Luc MARX, Préfet du Bas-Rhin, Délégué local de l'Anah,

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Robert HERRMANN, Président de l'Eurométropole de Strasbourg, et dénommée ci-après « Anah »,

et **PROCIVIS Alsace**, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP-Alsace), sis 11 rue du Marais Vert 67 084 STRASBOURG Cedex, représentée par Monsieur Christophe GLOCK, Directeur Général, et dénommée ci-après « PROCIVIS Alsace »,

et **la Caisse des Dépôts – Banque des territoires**, établissement public à caractère financier, sise 56 rue de Lille, 75356 PARIS, représentée par Alexandre SCHNELL, Directeur Territorial, et dénommée ci-après « Banque des Territoires »,

et **Action Logement Services**, société par actions simplifiées, représentée par Caroline MACE, Directrice Régionale Action Logement Grand Est, et dénommée ci-après « Action Logement Services »,

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

Vu les dispositions et les objectifs du Plan Climat présenté le 6 juillet 2017,

Vu les dispositions du Plan de rénovation énergétique des bâtiments présenté le 24 novembre 2017,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le préfet du Bas-Rhin, la Caf du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg et le Conseil départemental du Bas-Rhin le 26 avril 2010,

Vu le volet Habitat du Plan Local de l'Urbanisme, adopté par l'Eurométropole de Strasbourg, le 16 décembre 2016,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par l'Etat et le Conseil Général, le 26 octobre 2009,

Vu la convention Etat/ Anah du 14 juillet 2010 relative au programme « rénovation thermique des logements rivas »,

Vu la délibération du Conseil de communauté de l'Eurométropole de Strasbourg du 30 juin 2016 validant la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat couvrant la période 2016-2021,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 18 juillet 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avenant 2017 à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre et la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 25 janvier

2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la DREAL en date du 21 octobre 2019,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de 25 octobre 2019, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 octobre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
<i>Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)</i>	8
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i>	8
1.2. <i>Périmètre et champs d'intervention</i>	8
1.3. <i>Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)</i>	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
<i>Schéma synthétique de l'OPAH « copropriétés dégradées »</i>	12
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. <i>Volet juridique et foncier</i>	19
3.2. <i>Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires</i>	20
3.3. <i>Volet social</i>	21
3.4. <i>Volet technique</i>	22
3.4.1 <i>Volet énergie et précarité énergétique</i>	23
3.4.2. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé</i>	23
3.4.3. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i>	24
3.5. <i>Volet urbain et immobilier</i>	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	28
5.1. <i>Financements de l'Anah</i>	28
5.2. <i>Financements de la collectivité maître d'ouvrage</i>	32
5.3. <i>Financements de la Banque des Territoires</i>	33
Article 6 – Engagements complémentaires	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. <i>Pilotage de l'opération</i>	34
7.1.1. <i>Mission du maître d'ouvrage</i>	34
7.1.2. <i>Instances de pilotage</i>	35
7.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i>	35
7.2.1. <i>Équipe de suivi-animation</i>	35
7.2.2. <i>Contenu des missions de suivi-animation</i>	36
7.2.3. <i>Modalités de coordination opérationnelle</i>	36
7.3. <i>Évaluation et suivi des actions engagées</i>	36
7.3.1. <i>Indicateurs de suivi des objectifs</i>	36
7.3.2. <i>Bilans et évaluation finale</i>	37
Chapitre VI – Communication.....	38
Article 8 – Communication.....	38

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	39
Article 9 - Durée de la convention.....	39
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	39
Article 11 – Transmission de la convention.....	39
Annexes.....	41
<i>Annexe 1. Liste des immeubles adressés</i>	41
Annexe 2. Fiche de synthèse de description des copropriétés ; Diagnostic des travaux d'urgence.....	43
<i>Annexe 3. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention</i>	47
<i>Annexe 4. Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Plan de financement prévisionnel du programme de résidentialisation ; Récapitulatif des aides apportées</i>	50

Préambule

Par cette convention, l'Eurométropole de Strasbourg met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (ou OPAH) « copropriétés dégradées » sur 10 copropriétés situées sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le contexte

L'Eurométropole de Strasbourg regroupe 33 communes avec plus de 475 000 habitants, Strasbourg étant la ville centre. Elle compte 18 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont 13 sont situés à Strasbourg.

Parmi ces QPV, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu 3 territoires d'intérêt national, pouvant bénéficier de projets de renouvellement urbain dits « d'intérêt national » :

- Le QPV Neuhof-Meinau à Strasbourg (15 700 habitants) ;
- Le QPV HautePierre à Strasbourg (13 620 habitants) ;
- Le QPV Quartiers Ouest à Schiltigheim-Bischheim (6 050 habitants).

4 territoires d'intérêt régional ont été retenus pour bénéficier de projets de renouvellement urbain dits « d'intérêt régional », dans le cadre des négociations d'élaboration du Contrat de Ville et du Contrat de Plan Etat-Région (CPER), au regard de leurs problématiques urbaines :

- Le QPV Elsau à Strasbourg (4820 habitants) ;
- Le QPV Cronembourg à Strasbourg (8 030 habitants) ;
- Le QPV Lingolsheim à Lingolsheim (2 470 habitants) ;
- Le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden (2 410 habitants).

Au total, ces 7 QPV de l'Eurométropole rassemblent 77 290 habitants, soit 16,4% de la population totale et les 4 QPV de Strasbourg rassemblent 63 010 habitants, soit 23,1% de la population strasbourgeoise.

Les QPV concentrent des difficultés sociales : taux les plus élevés de ménages sous le seuil de bas-revenus, de chômeurs, de bénéficiaires des prestations sociales, de personnes sans diplômes, de très grandes familles et de monoparentalité, etc.

Ces quartiers sont composés de logements sociaux et d'un nombre parfois important de copropriétés. Nombre de ménages modestes, voire pauvres, habitent dans le secteur privé qui joue le rôle de « parc social de fait ».

Dans le cadre de sa délégation de compétences des aides à la pierre (niveau 3), l'Eurométropole de Strasbourg s'implique largement dans la politique de réhabilitation des copropriétés dégradées. Une convention de délégation de compétence a été signée avec l'Etat pour la période 2016-2021.

Elle permet de répondre aux enjeux du volet Habitat du PLUi, qui fait une large place à l'amélioration du parc de copropriétés dégradées. En effet, ce dernier prévoit de :

- répondre aux besoins en logements par un effort de construction et de mobilisation du foncier ;
- mobiliser et maîtriser le foncier en adoptant une stratégie foncière qui permette tout à la fois de disposer des emprises foncières suffisantes, de pouvoir les mobiliser en temps utile, tout en recherchant la maîtrise des prix ;
- développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé conventionnée ;
- remettre sur le marché les logements vacants ;
- améliorer le parc existant notamment du parc en copropriété ;
- lutter contre l'habitat indigne et non décent ;
- améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- promouvoir les écoquartiers et l'aménagement durable.

Les études préalables

L'Eurométropole de Strasbourg s'appuie sur l'étude pré-opérationnelle, effectuée en 2016-2018 dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) par le groupement associatif Alter Alsace Energie et Soliha Alsace sur les 7 QPV - RU.

Pour chaque copropriété, un diagnostic multicritère a été réalisé (gouvernance, profil socio-économique des copropriétaires, situation financière, état du bâti, positionnement sur le marché immobilier, plan de redressement).

Cette étude a permis de repérer les copropriétés qui vont intégrer la présente OPAH « copropriétés dégradées » (cf. ci-après).

Une mission d'AMO « flash » réalisée en septembre 2018 sous pilotage de l'Anah est venue compléter le diagnostic pour la copropriété du Parc d'Ober et a permis d'apporter des éléments d'éclairage complémentaires dans le cadre de la réflexion menée pour définir la stratégie d'intervention à avoir au sein de la nouvelle OPAH.

Le choix de la procédure d'OPAH « copropriétés dégradées »

L'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre du NPNRU révèle que compte tenu des nombreux projets de rénovation urbaine engagés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, de l'occupation de ces copropriétés, du cumul de plusieurs difficultés d'ordre technique, financier, social, juridique et de gestion et des travaux lourds à réaliser, le dispositif d'OPAH « copropriétés dégradées » est le mieux adapté pour contribuer au redressement des copropriétés en difficulté par plusieurs actions :

- rétablissement de la situation financière des copropriétés,
- traitement des problèmes juridiques et de gestion,
- accompagnement des copropriétaires dans leur démarche de réhabilitation,
- insertion urbaine des immeubles dans le quartier.

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)

1.1. Dénomination de l'opération

L'Eurométropole de Strasbourg, l'État et l'Anah décident de réaliser l'OPAH « copropriétés dégradées » sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne :

1/ d'une part 7 copropriétés situées en QPV (ou en frange de QPV*), repérées par l'étude pré-opérationnelle :

Nom de la copropriété	N° immatriculation	Nombre de lots d'habitation	Adresse
Les Marguerites	AD0328211	19	1-3 rue Kellermann à Schiltigheim
La Canardière Bâtiment A Bâtiment B	AA0949388 AB0859280	30 96	26, 28 et 30 rue de Lorraine à Strasbourg (quartier Meinau) 32 rue de Lorraine et 6 à 9 Place de l'île de France à Strasbourg (quartier Meinau) *
Léonard de Vinci	AA9977349	36	11, 13, 15 et 17 rue Watteau et 16 à 19 place Nicolas Poussin à Strasbourg (quartier Elsau) **
Parc d'Ober	Non immatriculée	270	1 à 6, 8, 10, 12, 14 rue Marivaux à Strasbourg (quartier Hautepierre)
Bâtiment T de Cronembourg	AB2071918	40	210 route de Mittelhausbergen à Strasbourg (quartier Cronembourg)
Bâtiment C de Cronembourg	AB4914495	80	194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208 route de Mittelhausbergen à Strasbourg (quartier Cronembourg)
Bâtiment F de Cronembourg	AB4912259	40	15, 17, 19 et 21 rue Curie à Strasbourg (quartier Cronembourg)

* Contrairement aux autres copropriétés de l'OPAH situées dans des QPV, la copropriété La Canardière se situe en frange immédiate du QPV Neuhof-Meinau.

** L'étude pré opérationnelle qui a fléché la copropriété vers l'OPAH portait uniquement sur les lots de la rue Watteau. Les lots rue Nicolas Poussin sont propriété du bailleur Habitation Moderne et ne présentent pas de difficultés particulières ; ils pourront néanmoins être intégrés à la présente OPAH au besoin et notamment dans le cas d'un projet de résidentialisation.

Ces 7 copropriétés cumulent les difficultés communes suivantes : décrochage sur le marché immobilier à l'échelle du quartier, problèmes d'insécurité, faible mobilisation des copropriétaires, tendance à la paupérisation, travaux de rénovation énergétique / mise en sécurité importants à réaliser. Les problématiques de chacune des copropriétés sont décrites dans les synthèses des études pré-opérationnelles jointes en annexe 2 et notamment :

Les Marguerites :

- Problèmes d'impayés, notamment le propriétaire d'un lot qui concentre 64% des impayés,
- Manque de régularité aux réunions des instances de gouvernance de la copropriété,

- Fort sentiment d'insécurité et préoccupation forte des copropriétaires.

La Canardière (bâtiments A et B) :

- Complexité organisationnelle et juridique de l'ensemble immobilier : une décision de la Cours de cassation (cf. 3^e Ch. civ, 14 mars 2019, n° C18-10.217), est venu préciser que les bâtiments A et B, initialement désignés comme deux copropriétés distincts (« Copropriété A » et « Canardière B ») composaient une seule et même copropriété,
- Mauvaise gestion du budget prévisionnel et du montant des provisions trimestrielles, besoins de mise à jour du règlement de copropriété et de la désignation du syndic principal,
- Manque d'entretien du bâti et faible confort thermique (surtout Bâtiment B),
- Charges élevées alors que forte représentation d'occupants modestes.

Léonard de Vinci :

- Complexité organisationnelle et juridique de l'ensemble immobilier : notamment, construction et aménagement des lots garages et parkings non conformes à l'esquisse, modification de la destination de certains lots, gestions d'entrées différenciées au fonctionnement spécifique (les entrées rue Watteau sont gérées par l'Immobilière de la Marne, celles Place Nicolas Poussin appartiennent à Habitation moderne),
- Problèmes d'impayés (dont 2 locaux commerciaux qui représentent plus de la moitié du montant total),
- Charges de copropriété relativement élevées sûrement liées au bâtiment énergivore,
- Dégradation du bâti, manque d'isolation, détection d'amiante en façade, défaillances en sécurité incendie,
- Mauvaise gestion des espaces extérieurs : places de parkings non délimitées, problème de propreté,
- Fort sentiment d'insécurité et préoccupation forte des copropriétaires : dégradation/ vandalisme, trafic en pied d'immeuble, nuisances liées à l'environnement du bâtiment, présence des commerces en difficulté en rez-de-chaussée.

Parc d'Ober :

- Positionnement de la copropriété sur le marché du logement : caractère monolithique de l'offre constituée essentiellement de T1 et T2, dominante locative (78%), taux de vacance (18%), taux de rotation locative important,
- Complexité organisationnelle et juridique de l'ensemble immobilier, hyperspécialisation des charges,
- Lourds problèmes d'impayés avec concentration sur deux bâtiments, actions de recouvrement tardives questionnant la posture du syndic,
- Charges relativement élevées, en particulier liées au chauffage (bâtiment énergivore), alors que forte représentation d'occupants modestes,
- Mauvaise gestion des espaces extérieurs : problème de propreté,
- Problématiques importantes de dégradation et de vandalisme dans l'immeuble, sentiment d'insécurité.

Les 3 copropriétés de Cronenbourg (Bâtiments C, F et T) :

- Problème juridique du « syndicat des copropriétaires du groupe d'habitation de la Résidence de Cronenbourg » qui n'est plus géré mais n'a pas été dissout : il a été repris par une ASL fictive, dont les statuts n'ont pas été déposés et gère fictivement les dépenses des équipements communs et le raccordement au réseau de chauffage commun,
- Problème juridique du « syndicat de copropriété des garages » raccordé au réseau de chauffage des autres bâtiments et dont les dépenses sont gérées fictivement, aucune participation aux frais d'entretien et de réparation de l'air et de circulation,
- Lourds problèmes d'impayés, concentration en particulier chez les propriétaires bailleurs du bâtiment F,
- Manque d'entretien du bâti et des parties communes (bâtiments C et T), défaillance sécurité incendie (bâtiment F),
- Charges de copropriété élevées alors que forte représentation des ménages modestes (bâtiments F et T),
- Fort sentiment d'insécurité, dégradations, délinquance et vandalisme (surtout bâtiments F et T).

➤ Estimation des situations présumées d'insalubrité ou de danger :

Certaines situations sont présumées de danger sur certaines copropriétés notamment :

- Canardière A : mise en conformité sécurité incendie et électricité, mise en sécurité des sous-sols et des caves, problème de sécurité dû à l'alimentation au fioul
- Canardière B : chaudière qui risque de lâcher à tout moment, mise en conformité sécurité incendie et électricité, mise en sécurité des sous-sols et des caves,
- Les Marguerites : mise en conformité sécurité incendie, électricité et réseaux, forte problématique d'insécurité aux abords de la copropriété et des espaces communs privatifs,
- Parc d'Ober : incivilités / feux de poubelles à proximité des logements.

Le diagnostic de ces situations présumées de danger, tiré du diagnostic multicritères réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle, est disponible en Annexe 2.

2/ et d'autre part 3 copropriétés de la précédente OPAH (2012-2017), en effet :

Par délibération du 27 janvier 2012, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé une OPAH copropriétés dégradées dans le cadre d'une convention avec l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), signée pour une durée de trois ans, et prolongée de deux ans (2012-2017). Cette OPAH portait sur 6 copropriétés à Strasbourg, soit 894 logements : Spender et Victor Hugo à Koenigshoffen, Einstein à Cronembourg, La Tour à la Meinau, Eléonore 1 et Eléonore 2 à HautePierre.

Cette OPAH s'est terminée en juillet 2017, et l'Eurométropole de Strasbourg a mis en place un POPAC « suivi de travaux » d'une durée de trois ans pour prendre le relais de l'OPAH à compter d'août 2017, afin d'accompagner les copropriétés ci-dessus dans le suivi des travaux votés. Les copropriétés La Tour, Spender et Einstein ont achevé leurs travaux sur les bâtiments. La réception des travaux des copropriétés Victor Hugo, Eléonore 1 et 2 est prévue fin 2019 / début 2020.

Cette première OPAH s'est principalement concentrée sur les problématiques de rénovation énergétique des bâtiments, notamment afin de réduire les charges supportées par les ménages occupants. Cependant, les copropriétés Spender (numéro d'immatriculation AB0135657), Eléonore 1 (numéro d'immatriculation AA0668947) et Eléonore 2 (numéro d'immatriculation AA0663997) ont des besoins importants en résidentialisation (insécurité aux abords de la copropriété, aménagement des espaces extérieurs, échanges fonciers, gestion des stationnements,...).

C'est dans ce contexte que ces 3 copropriétés soit 746 lots (dont 2 commerces) sont également intégrées dans l'OPAH au sein d'un lot dédié à la résidentialisation. La résidentialisation permettra d'achever le redressement global des copropriétés commencé lors de la première OPAH (2012-2017) qui avait permis de traiter les volets précarité énergétique et aide au redressement des copropriétés.

L'OPAH sera ainsi scindée en deux volets : 1 lot « accompagnement à la réhabilitation de 7 copropriétés dégradées » et 1 lot « résidentialisation » pour les 3 copropriétés issues de la première OPAH (2012-2017).

1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

Les copropriétés qui font l'objet de l'OPAH sont décrites plus précisément dans la fiche de synthèse en annexe 2.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les grands enjeux de l'OPAH « copropriétés dégradées » sont, d'une part, de stopper le processus de dégradation en cours et de dévalorisation et, d'autre part, de permettre le traitement global et coordonné de l'ensemble des difficultés de ces copropriétés (juridique, de gestion, financière,...).

Axes d'intervention :

L'OPAH « copropriétés dégradées » s'appuie sur plusieurs outils :

- préventif : sensibilisation des copropriétaires aux droits et devoirs d'un propriétaire, meilleure implication du conseil syndical et meilleure gestion de la copropriété, sensibilisation aux économies d'énergie
- curatif : programme de travaux de réhabilitation des bâtiments / résidentialisation, assainissement des comptes de la copropriété par une meilleure gestion des impayés,
- incitatif : solvabilisation des copropriétaires avec la recherche de subventions de l'Eurométropole de Strasbourg, de l'Anah, de la Région et du Conseil départemental sur les travaux envisagés, recherche de financements, éco prêt à taux 0, certificats d'économie d'énergie, etc.
- coercitif : intervention du service Hygiène Santé de la Ville de Strasbourg en cas de logement indigne ou d'équipements dangereux, intervention du service Police du Bâtiment en cas de mise en place d'arrêtés de péril, etc.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Les principaux objectifs de cette opération sont présentés dans ce paragraphe puis déclinés en thématiques dans les différents volets d'actions (article 3). Il s'agit d'une feuille de route que se fixe l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires signataires. Un calendrier prévisionnel des actions figure en annexe 3.

Il est nécessaire de travailler sur :

- l'éclaircissement de la situation juridique avec des instances viables et transparentes,
- l'amélioration des relations et de l'implication des différents représentants de la copropriété,
- le traitement des difficultés financières (ex : charges impayées),
- la mise en œuvre d'un programme de travaux conciliant urgence/ sécurisation, finance et énergie,
- la résidentialisation des abords de la copropriété (gestion optimale des locaux poubelles, des parkings, traitement des nuisibles, redéfinition des espaces/ cheminements,...)
- la maîtrise des charges passant par des économies d'énergie,
- l'éradication de l'habitat indigne,
- l'insertion des copropriétés dans leur environnement urbain,
- l'accompagnement des ménages pour que les actions engagées se fassent dans leur intérêt et dans la limite de leurs capacités financières,
- l'aide aux personnes âgées pour favoriser le maintien à domicile,
- le maintien de la mixité sociale avec un équilibre des populations modestes et des classes moyennes.

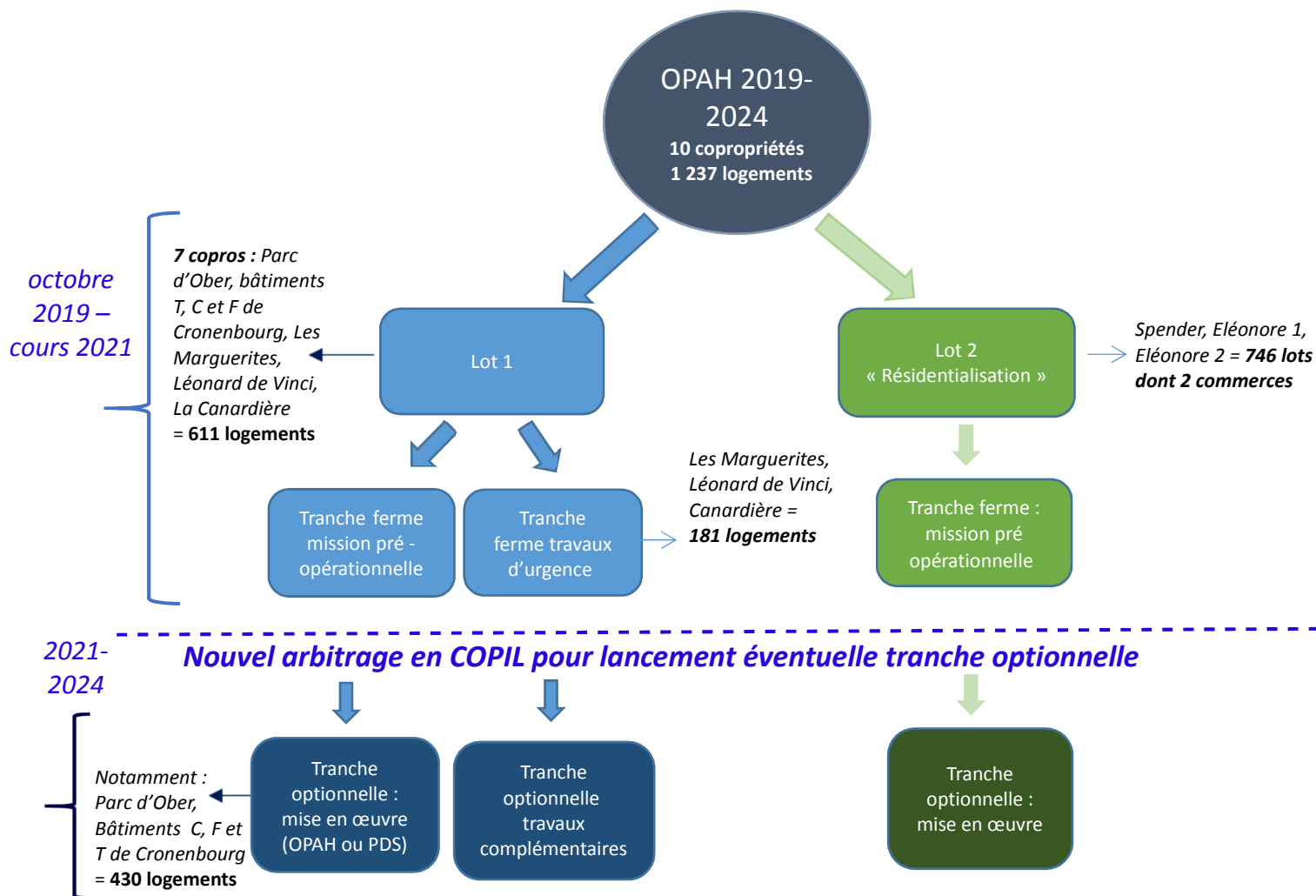
Afin de mener cette OPAH Copropriétés dégradées, un prestataire a été sélectionné par appel d'offre sur chacun des deux lots pour prendre en charge le suivi-animation du dispositif : Urbanis est l'opérateur en charge du Lot 1 et COPRO+ est en charge du Lot 2.

Lors de la tranche ferme, il est chargé, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg, de réaliser les études pré opérationnelles complémentaires et définir des stratégies d'actions pour chacune des copropriétés des deux lots. Cette phase doit durer 18 mois maximum pour le lot 1 et 9 mois pour le lot 2.

Le temps restant sera dédié aux tranches optionnelles (mise en œuvre opérationnelle) jusqu'à la fin du dispositif.

A l'issue des diagnostics réalisés dans le cadre de la tranche ferme, l'opérateur étudiera la possibilité de réorienter une ou plusieurs copropriétés vers un plan de sauvegarde si celui-ci s'avère plus adapté aux difficultés de la(es) copropriété(s) et à la stratégie de redressement. Au tel cas, il accompagnera la collectivité dans la rédaction de la convention de plan de sauvegarde et la mise en place des commissions ad hoc (spécialité de la commission, composition, désignation des membres,...).

Schéma synthétique de l'OPAH « copropriétés dégradées »



Article 3 – Volets d'action

La stratégie d'intervention spécifique à chaque copropriété et le calendrier en découlant seront finalisés à partir des derniers éléments recueillis dans le cadre de la mission pré-opérationnelle complémentaire réalisée durant la première année du marché de suivi-animation de l'OPAH-CD : cette stratégie sera mise en œuvre opérationnellement lors du reste du temps imparti.

Des premières pistes d'action sont néanmoins ressorties de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2016-2018. Elles sont listées dans le tableau ci-dessous :

Pré-programme d'actions par copropriétés du lot 1

(d'après l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre du NPNRU et de retours plus récents sur la situation des copropriétés)

	Volet juridique et foncier	Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	Volet social	Volet technique	Volet urbain et immobilier
Les Marguerites (19 logts)	Mise à jour du règlement de copropriété (changement de destination)	<p>Accompagnement et soutien du conseil syndical</p> <p>Appui au syndic qui se démobilise</p> <p>Remobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, etc...</p> <p>Lutte contre les impayés en réactivant les procédures contentieuses en lien avec le syndic</p> <p>Traitement des situations individuelles d'impayé par un accompagnement dédié</p> <p>Poursuite du travail de réduction des charges par l'investissement (travaux d'économie d'énergie)</p>	<p>Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Prévention de l'accession à la copropriété des publics fragiles en lien avec l'ADIL, les banques, les professionnels de l'immobilier...</p> <p>Accompagnement des mutations par des actions d'information et de formation</p>	<p>Diagnostic sécurité incendie (coût estimé : 1350€ HT)</p> <p>Mise en conformité sécurité incendie, électricité, cages d'escaliers (revêtements, garde-corps escalier, remplacement boîtes aux lettres et interphones) et réseaux (coût estimé : 99 000€ HT)</p> <p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes et des commerces (coût estimé : 280 000€ HT)</p>	<p>Traitement des espaces verts et du stationnement</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p> <p>Lutte contre les incivilités et la délinquance de proximité par la résidentialisation ?</p>
La Canardière (Bâtiments A et B) (126 logts)	<p>Régularisation de la situation juridique de la copropriété au regard de la décision de la Cour de Cassation de mars 2019, avec nouvelle désignation d'un / de syndic(s)</p> <p>Mise à jour du règlement de copropriété, avec</p>	<p>Maintien du rôle moteur du conseil syndical</p> <p>Conservation de la mobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, et autour d'un projet de travaux, en lien avec le conseil syndical</p> <p>Suivi des procédures contentieuses en lien avec le syndic et aide aux instances de gérance lors des ventes forcées</p> <p>Réduction des charges par l'investissement</p>	<p>Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Prévention de l'accession à la copropriété des publics fragiles en lien avec l'ADIL, les banques, les professionnels de l'immobilier...</p> <p>Accompagnement des mutations par des actions d'information et de</p>	<p>Mise en conformité sécurité incendie, cages d'escaliers (revêtement, garde-corps, escalier), électricité et réseaux (coût estimé : bâtiment A : 146 000 € HT // bâtiment B : 318 000€ HT)</p> <p>Bâtiment A : diagnostic sécurité incendie, mise en sécurité des sous-sols et</p>	<p>Association de la copropriété aux actions NPNRU</p> <p>Actions complémentaires à définir : marketing territorial en relation avec les actions</p>

	<p>scission éventuelle</p>	<p>(travaux d'économie d'énergie) et la négociation des contrats</p> <p>Traitement des situations individuelles d'impayé par un accompagnement dédié</p> <p>Sensibilisation des occupants à la maîtrise des charges</p>	<p>formation juridique et budgétaire sur l'acquisition et la vie en copropriété</p>	<p>des caves, problème de sécurité dû à l'alimentation au fioul (passe au sol dans un petit tuyau et n'est pas protégée)</p> <p>Bâtiment B : chaudière qui risque de lâcher à tout moment, mise en sécurité des sous-sols et des caves</p> <p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes (coût estimé : bâtiment A : 263 000€ HT // bâtiment B : 802 000€ HT)</p>	<p>d'aménagement du quartier et les dispositifs sur les copropriétés</p>
<p>Léonard de Vinci (36 logts)</p>	<p>Clarification foncière et juridique (règlement de copropriété, équipements communs, modifications de destinations de lots, mise à jour des conditions du contrat d'assurance...)</p> <p>Réalisation d'un portage (le cas échéant, partiel) en vue d'un recyclage ou d'une démolition partielle ?</p>	<p>Maintien du rôle moteur du conseil syndical et du syndic</p> <p>Conservation de la mobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, et autour d'un projet travaux</p> <p>Suivi des procédures contentieuses et appui aux instances de gérance</p> <p>Traitement des situations individuelles d'impayé par un accompagnement spécifique</p> <p>Réduction des charges par l'investissement (travaux d'économie d'énergie) et la négociation des contrats</p>	<p>Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Accompagnement des mutations par des actions d'information et de formation</p> <p>Action dans le processus d'évolution de peuplement et de fonctionnement par un suivi et une intervention sur les conditions de mutations et d'occupation des logements (veille logements locatifs)</p> <p>Initiation d'actions transversales visant tous les occupants (propriétaires/locataires)</p>	<p>Diagnostic sécurité incendie (coût estimé : 5400€ HT)</p> <p>Mise en sécurité (incendie) des communs et des escaliers (revêtements) (coût estimé : 60 000€ HT)</p> <p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes et privatives (coût estimé : 725 000€ HT hors résidentialisation)</p>	<p>Traitement des espaces verts et du stationnement</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p> <p>Sécurisation de l'immeuble et de ses abords, gestion des espaces extérieurs : étude d'un scénario de résidentialisation</p>

<p>Parc d'Ober (270 logts)</p>	<p>Clarification juridique, foncière et organisationnelle : analyse des statuts de l'ASL et de son périmètre, analyse juridique du règlement de copropriété, de l'EDD et des tantièmes « spéciaux », analyse du mode de décision</p> <p>Requalification de la copropriété : recyclage partiel éventuel (bâtiments E, B, C en particulier) ou total de la copropriété via un portage ciblé ou par acquisition publique ?</p>	<p>Mobilisation des copropriétaires en les informant et sensibilisant sur leurs droits et devoirs</p> <p>Recherche de maîtrise des charges par la négociation des contrats et la baisse de la sinistralité (baisse des incivilités en lien avec les actions du volet social)</p> <p>Lutte contre les impayés en agissant le plus en amont possible en mettant un plan d'actions en place sur les impayés de charges des copropriétaires mais également des locataires</p> <p>Traitement des situations individuelles par un accompagnement social renforcé</p>	<p>Suivi des mutations (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Actions d'information et de communication ciblées sur les problèmes résidentiels en lien avec les acteurs locaux de proximité</p> <p>Développement de la convivialité entre habitants (locataires et propriétaires) au sein de la copropriété</p> <p>Mise en place d'une démarche de veille et d'accompagnement pour les logements locatifs</p> <p>Promotion de la propriété occupante (solvable et participant à la vie de la copropriété)</p> <p>Initiation d'actions transversales visant tous les occupants (propriétaires / locataires), en particulier sensibilisation à l'économie d'eau et d'énergie</p>	<p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes : façade, dalle, menuiseries (coût estimé : 920 000€ HT)</p>	<p>Traitement des espaces verts et du stationnement</p> <p>Résidentialisation ?</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p>
<p>Cronenbourg « Bâtiment C » (80 logts) et « Garages »</p>	<p>Traitement des problématiques juridiques (notamment création ASL pour le chauffage), avec clef de répartition des frais (notamment d'entretien de l'air et de circulation)</p>	<p>Révision des mesures de sécurité incendie défailtantes</p> <p>Maintien et accompagnement du rôle moteur du conseil syndical renouvelé</p> <p>Mobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, etc... avec appui du conseil syndical</p>	<p>Prévention de l'accession à la copropriété en proposant un produit-financier spécifique pour pouvoir « capter » les acquéreurs potentiels et tenter de freiner les risques des accessions trop fragiles (partenariat avec PROCIVIS Alsace) en collaboration avec les</p>	<p>Diagnostic sécurité incendie et amiante (coût estimé : 3000€ HT)</p> <p>Mise en conformité cages d'escalier (revêtements, garde-corps escalier) et réseaux (coût estimé : 239 000€ HT)</p>	<p>Traitement des espaces extérieurs, clarifier leur statut</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p> <p><i>A noter qu'un</i></p>

		<p>Promotion de l'investissement qualitatif des copropriétaires, notamment dans les conseils syndicaux</p> <p>Mobilisation du syndic et renforcement de ses modalités de gestion</p> <p>Assainissement financier : « action choc » de recouvrement des charges :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un plan d'actions global sur les impayés de charges des copropriétaires, sur le suivi des comptes et des contrats - Lutte contre les impayés en suivant les procédures contentieuses (appui au syndic pour le traitement des impayés) - Traitement des situations d'impayé par un accompagnement social individualisé <p>Réduction des charges par l'investissement (travaux d'économie d'énergie/chauffage) et la négociation des contrats</p>	<p>professionnels (ADIL, banques)</p> <p>Accompagnement des mutations en mobilisant les partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Développement de la convivialité entre habitants (locataires et propriétaires) au sein des copropriétés</p> <p>Accompagnement et assistance des ménages en difficulté selon leur situation sociale et leur statut (modalités de saisine des prestataires sociaux, lien avec le FSL...)</p> <p>Mise en place d'une démarche de veille et d'accompagnement sur les logements locatifs.</p>	<p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes (coûts estimés : 601 000€ HT)</p>	<p><i>travail de coordination avec la collectivité devra être réalisé en vue de l'aménagement de la piste cyclable rue du Rieth (bâtiments C et T) : cela implique l'acquisition d'une partie de parcelles située tout le long de la rue du Rieth.</i></p>
<p>Cronenbourg « Bâtiment F » (40 logts)</p>	<p>Traitement des problématiques juridiques (notamment création ASL pour le chauffage), avec clef de répartition des frais (notamment d'entretien de l'air et de circulation)</p>	<p>Révision des mesures de sécurité incendie défailtantes</p> <p>Maintien et accompagnement du rôle plutôt actif du conseil syndical</p> <p>Mobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, etc... avec appui du conseil syndical</p>	<p>Prévention de l'accession à la copropriété en proposant un produit-financier spécifique pour pouvoir « capter » les acquéreurs potentiels et tenter de freiner les risques des accessions trop fragiles (partenariat avec PROCIVIS Alsace) en collaboration avec les professionnels (ADIL, banques)</p> <p>Accompagnement des mutations en mobilisant les partenaires</p>	<p>Diagnostic sécurité incendie et amiante (coût estimé : 3000€ HT)</p> <p>Mise en conformité sécurité cages d'escaliers (revêtements, garde-corps escalier), électricité des communs et réseaux (coût estimé : 240 000€ HT)</p> <p>Travaux dans les parties</p>	<p>Traitement des espaces extérieurs, clarifier leur statut</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p>

		<p>Promotion de l'investissement qualitatif des copropriétaires, notamment dans les conseils syndicaux</p> <p>Mobilisation du syndic et renforcement de ses modalités de gestion (en particulier traitement des impayés)</p> <p>Assainissement financier : « action choc » de recouvrement des charges :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un plan d'actions global sur les impayés de charges des copropriétaires, sur le suivi des comptes et des contrats - Lutte contre les impayés en réactivant/suivant les procédures contentieuses (appui au syndic pour le traitement des impayés) - Traitement des situations d'impayé par un accompagnement social individualisé <p>Réduction des charges par l'investissement (travaux d'économie d'énergie) et la négociation des contrats</p>	<p>(travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Développement de la convivialité entre habitants (locataires et propriétaires) au sein des copropriétés</p> <p>Accompagnement et assistance des ménages en difficulté selon leur situation sociale et leur statut (modalités de saisine des prestataires sociaux, lien avec le FSL...)</p> <p>Mise en place d'une démarche de veille et d'accompagnement sur les logements locatifs.</p>	<p>communes de rénovation énergétique et de mise en conformité des réseaux (coût estimé : 360 000€ HT)</p>	
<p>Cronenbourg « Bâtiment T » (40 logts)</p>	<p>Traitement des problématiques juridiques (notamment création ASL pour le chauffage), avec clef de répartition des frais (notamment d'entretien de l'air et de circulation)</p>	<p>Maintien et accompagnement du rôle moteur du conseil syndical et du syndic</p> <p>Mobilisation des copropriétaires par des actions collectives, des formations, etc... avec appui du CS</p> <p>Promotion de l'investissement qualitatif des copropriétaires, notamment dans les conseils syndicaux</p>	<p>Prévention de l'accession à la copropriété en proposant un produit-financier spécifique pour pouvoir « capter » les acquéreurs potentiels et tenter de freiner les risques des accessions trop fragiles (partenariat avec PROCIVIS Alsace) en collaboration avec les professionnels (ADIL, banques)</p>	<p>Réfection cage d'escaliers (revêtements, garde-corps escalier) (coût estimé : 17 000€ HT)</p> <p>Travaux de rénovation énergétique des parties communes (coûts estimés : 373 000€ HT)</p>	<p>Traitement des espaces extérieurs, clarifier leur statut</p> <p>Intégration de la copropriété aux actions NPNRU</p> <p><i>A noter qu'un</i></p>

		<p>Mise en place d'un plan d'actions global sur les impayés de charges des copropriétaires, sur le suivi des comptes et des contrats</p> <p>Lutte contre les impayés en réactivant/suivant les procédures contentieuses (appui au syndic pour le traitement des impayés)</p> <p>Traitement des situations d'impayé par un accompagnement social individualisé</p> <p>Réduction des charges par l'investissement (travaux d'économie d'énergie) et la négociation des contrats</p>	<p>Accompagnement des mutations en mobilisant les partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...)</p> <p>Développement de la convivialité entre habitants (locataires et propriétaires) au sein des copropriétés</p> <p>Accompagnement et assistance des ménages en difficulté selon leur situation sociale et leur statut (modalités de saisine des prestataires sociaux, lien avec le FSL...)</p> <p>Mise en place d'une démarche de veille et d'accompagnement sur les logements locatifs.</p>		<p><i>travail de coordination avec la collectivité devra être réalisé en vue de l'aménagement de la piste cyclable rue du Rieth (bâtiments C et T) : cela implique l'acquisition d'une partie de parcelles située tout le long de la rue du Rieth.</i></p>
--	--	---	---	--	--

Pré-programme d'actions par copropriétés du Lot 2 « résidentialisation »

(d'après les études urbaines réalisées dans le cadre du NPNRU)

Pour rappel, les volets précarité énergétique et aide au redressement des copropriétés du lot 2 ont déjà été traités dans le cadre de la première OPAH (2012-2017). La résidentialisation permettra d'achever le redressement global des copropriétés commencé lors de l'OPAH antérieure.

	Volet urbain et immobilier
Spender (253 lots dont 2 commerces)	Création de percées transversale qualifiantes (échappées visuelles et liaisons piétonnes) Végétalisation et fleurissement Valorisation de l'espace vert central Requalification de l'espace minéral situé au niveau de l'allée des Comtes Traitement et individualisation des seuils, mise à distance de la chaussée circulée Création de nouveaux usages dans des espaces de vie (aires de jeux, espaces de rassemblement) Gestion qualitative du stationnement : différencier les surfaces selon les usagers, organiser les aires de stationnement, privilégier un traitement qualitatif (diversification des matériaux) Révision de la gestion de la collecte des déchets
Eléonore 1 et 2 (169 et 324 logts)	Restructuration de l'entrée de ville, identification des entrées des quartiers, valorisation des franges Mise en relation des équipements publics à travers un réseau de liaisons, de la plaine de jeux au centre-ville, renforcement de la perméabilité entre les quartiers pour désenclaver les copropriétés Confortation des « lieux d'intensité », travail sur une échelle de proximité, restructuration des espaces publics (jardin Eléonore) Poursuite de l'amélioration de l'attractivité Diversification des formes et des fonctions urbaines

Toutes les actions à mener (dont les objectifs sont résumés dans les volets ci-après) sont détaillées dans le contrat passé avec l'opérateur.

3.1. Volet juridique et foncier

À partir des éléments avancés par les études préalables et avant tout travaux, l'opérateur approfondit les actions à mener et traite les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés et au maintien des bâtiments sous le régime de la copropriété.

De fait, le volet juridique et foncier implique de mettre ou remettre en place des instances de gestion, un règlement de copropriété et des assemblées générales en travaillant à leur amélioration et à leur pérennité.

Ce travail implique également la clarification du périmètre foncier de la copropriété, la cession d'une partie du foncier à une collectivité locale, l'étude de l'opportunité et de l'intérêt un éventuel portage/recyclage de la copropriété ou encore de son raccordement à un réseau d'énergie renouvelable.

L'Eurométropole de Strasbourg pourra étudier la possibilité d'un portage immobilier provisoire. Il consiste en l'acquisition temporaire de lots à usage d'habitation principale, en leur éventuelle remise en état, puis en une revente à des propriétaires privés, occupants de préférence ou bailleurs.

En fonction des besoins des copropriétés, ce volet implique également de :

- clarifier les structures juridiques, y compris pour la gestion des chaufferies (en particulier, bâtiments de Cronembourg ou de la Meinau) ;
- dissoudre /créer une Association Syndicale Libre (notamment, bâtiments de Cronembourg) ;
- scinder un syndicat de copropriété pour créer des syndicats de copropriété par bâtiment ou au contraire, créer un syndicat unique pour tous les bâtiments (en particulier, Canardière).

Objectifs

- approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés,
- clarifier durablement la situation juridique et foncière des copropriétés,
- avoir une transparence de la gestion de la copropriété,
- faciliter les prises de décisions de travaux,
- répartir réellement les charges entre tous les copropriétaires,
- créer un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic,
- assainir la situation de la copropriété.

Indicateurs : Mise en place d'instances de gestion, analyses juridiques, analyses des contrats, procédures judiciaires engagées, taux et recouvrement des impayés, mise à jour des règlements de copropriété, raccordement au réseau de chauffage urbain, intervention des bailleurs pour des opérations de portage / recyclage, foncier cédé.

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

Ce volet consiste à mettre en place les actions visant à améliorer les relations entre les représentants de la copropriété (instances de gouvernance de la copropriété), mais aussi à assurer la transparence des modes de gestion. De plus, il vise à préparer et à informer les différentes instances dans le but d'aboutir au vote des travaux, en intégrant le plus possible la rénovation énergétique.

Il implique notamment de développer le rôle du conseil syndical (voire de le mettre en place le cas échéant) des copropriétés pour aider ces dernières à s'approprier les projets de travaux et les accompagner dans la compréhension des aides financières mobilisables.

Pour cela, l'opérateur assiste le conseil syndical dans ses tâches et le prépare à porter le projet de travaux devant l'ensemble des copropriétaires pour être moteur dans les décisions à prendre. Il développe la vie en copropriété et informe de l'avancée de l'OPAH via la création de nouveaux outils de gestion et de communication.

De plus, il implique d'analyser et assainir durablement la situation financière de la copropriété auprès des fournisseurs et des copropriétaires par un suivi détaillé des impayés. Ce travail implique également de rechercher une meilleure maîtrise des charges via l'analyse des éventuels problèmes techniques ou comportementaux engendrant des impayés d'énergie ou d'eau.

L'accompagnement de la réflexion des instances de la copropriété par l'opérateur se fait également sur d'autres thèmes tels que la revalorisation du cadre de vie de la copropriété, la formation des copropriétaires aux usages et à la citoyenneté (intégrer le conseil citoyen).

L'opérateur s'appuiera dans ce but sur des associations qui pourront les suivre au niveau comptable, juridique, etc. (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement 67, Eco quartier, ASIB, etc.) afin d'organiser la sortie des copropriétés de l'OPAH.

Objectifs

- Informer et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;
- faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, les rassurer sur les coûts et les performances ;
- encourager le conseil syndical à remplir son rôle ;
- faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation à volet énergétique / de résidentialisation ;
- responsabiliser les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes.
- mobiliser les syndics et renforcer les modalités de gestion.

Indicateurs : taux de participation aux assemblées générales et aux réunions d'information, nombre de conseillers syndicaux, rotation des syndics chargés des copropriétés, nombre de réunions avec le conseil syndical et le syndic, outils de gestion et de communication mis en place, tableau de suivi des contrats et carnet d'entretien complétés.

3.3. Volet social

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

Ainsi, ce volet exige de maintenir au maximum les ménages dans leurs logements, notamment via la mobilisation des dispositifs du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées.

Il implique d'assurer un accompagnement social auprès des copropriétaires et des locataires, notamment :

- un accompagnement individuel des ménages en difficulté selon leur situation sociale et leur statut,
- voire un accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité.

Si besoin, il peut mener à aider à déposer une demande de logement voire de reloger ou d'héberger temporairement les ménages insolvables dans le parc social ou par portage immobilier, en lien avec l'équipe relogement du NPNRU (poste dédié au sein du Service Habitat et chef-fe-s de projet opérationnel au sein des directions de projet) et Action Logement Services.

En général, des actions d'information et de prévention devront être menées, en portant une attention particulière envers les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite, en les orientant vers les structures compétentes. Pour les propriétaires bailleurs, cela implique de les informer des dispositifs qui existent pour pratiquer des loyers accessibles et se sécuriser contre les loyers impayés.

Ce volet implique également d'aider les ménages à financer leurs travaux en les conseillant et en les assistant dans le montage de leurs prêts et de leurs dossiers de subventions, notamment en mobilisant :

- le fonds de solidarité pour le logement, les aides financières pour le maintien dans leur logement et les partenaires type Action Logement Services,
- les aides de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- les aides de PROCIVIS Alsace qui propose des avances (versement à l'opérateur dans le cadre d'un prêt sans intérêt et sans frais des subventions accordés par l'Anah et Eurométropole de Strasbourg) et des prêts à 0% pour les propriétaires occupants sous plafonds de ressources (voir conditions PROCIVIS),
- le crédit d'impôt transition énergétique, disposition fiscale permettant aux ménages de déduire de leur impôt une partie des dépenses réalisées pour les travaux énergétiques (qu'il soit imposable ou non),
- l'éco-prêt à taux zéro individuel ou collectif (cumulable avec le crédit d'impôts sous condition de ressources) qui permet de financer la fourniture et la pose, par un professionnel, des matériaux et équipements nécessaires à la réalisation des travaux énergétiques,
- les prêts bancaires (collectifs ou individuels),
- les aides des autres collectivités ou autres organismes.

Sur la base des retours aux enquêtes sociales et des tableaux de calcul, des simulations de **mixage des aides** pourront être produites dans le programme d'action. Cet outil consiste à combiner l'aide au syndicat de copropriété et les aides individuelles aux copropriétaires éligibles aux aides Anah. Il prend alors la forme d'une subvention « socle commun » au syndicat (et donc à tous les copropriétaires) et d'une subvention individuelle à certains copropriétaires sous condition de ressource ou de maîtrise de loyer. Ainsi, cet outil permet plus d'équité et un meilleur équilibre dans les aides en adaptant le taux de subvention au profil et aux engagements de chacun.

Si la situation le nécessite, il s'agira également de devoir remédier à certains problèmes liés au logement tels que des situations de sur-occupation, des conflits locataire/propriétaire voire de mettre en place des actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil.

Ces diverses actions devront se faire en collaboration avec les centres médico sociaux de secteur, les travailleurs sociaux du périmètre concerné et les associations gérant les problèmes d'endettement (UDAF, CRESUS, service CIL-PASS Assistance d'Action Logement Services, etc.).

Objectifs

- Porter une assistance spécifique aux ménages en difficulté,

- identifier la capacité financière d'investissement pour les propriétaires et s'assurer que les travaux soient raisonnablement supportables,
- réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges,
- favoriser le maintien des populations en place,
- inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs,
- repérer les propriétaires bailleurs indécents, les situations de logement indigne, logements vacants et logements en vente.

Indicateurs : nombre de ménages en impayé de charges, nombre de permanences et nombre de ménages accompagnés, taux de mutation, nombre d'expulsions, nombre de relogement, nombre de décohabitations, nombre de prêts aidés accordés, nombre d'aides, nombre de conventionnement des propriétaires bailleurs, nombre de situations « indécents » repérées.

3.4. Volet technique

Ce volet technique implique le vote et le financement des travaux d'urgence (priorité), mais également des autres travaux identifiés comme concourant au redressement de la copropriété (transition énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat, résidentialisation et résorption de l'habitat indigne et très dégradé).

Il sera donc mis en place un accompagnement à la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation des parties communes et d'amélioration des logements comprenant :

- l'accompagnement à la définition d'un programme pluriannuel de travaux en parties communes, en concertation avec les copropriétaires et en cohérence avec leur capacité financière,
- l'incitation et l'aide à la réalisation de travaux d'amélioration des logements (parties privatives) pour un meilleur confort et une meilleure sécurité,
- l'accompagnement dans le choix des professionnels et la réalisation des devis,
- la détection des problèmes d'insalubrité et la prise des mesures nécessaires,
- l'élaboration d'un projet de requalification des abords des copropriétés.

L'OPAH visera à élaborer un programme de travaux comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser et leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités sera établie, en distinguant les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité) et les autres travaux, dont ceux visant à réduire les charges.

Les solutions techniques s'inscrivant dans le développement durable devront être privilégiées. En lien avec les objectifs du Plan Climat, les copropriétés seront incitées à étudier l'intégration du matériau bois dans leurs travaux de rénovation lorsque le projet s'y prête.

Objectifs

- Sensibiliser les copropriétés aux enjeux de la transition énergétique et à la valorisation du bien immobilier induite par des travaux d'économie d'énergie,
- favoriser la réalisation d'un programme de travaux de qualité, complet, pérenne et hiérarchisé par rapport à l'urgence et l'opportunité des travaux,
- accompagner les copropriétaires dans la consultation des entreprises,
- réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges,
- étaler le programme de travaux selon les capacités financières des propriétaires,
- viser la rénovation globale de l'immeuble et non des travaux ponctuels,
- obtenir un meilleur confort et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment,
- requalifier durablement la copropriété en concertation avec les copropriétaires.

Indicateurs de suivi : nombre de réunions de suivi des travaux, nombre et nature des travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés, qualité des travaux par rapport au développement durable, nombre et nature des travaux effectués sur les parties privatives, nombre de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs, respect des calendriers de travaux, respect des budgets travaux votés / dépassement, état des lieux après travaux (ressenti des occupants, impact sur les charges,...).

3.4.1 Volet énergie et précarité énergétique

Au travers des nouvelles dispositions du programme Habiter Mieux de l'Anah, validées lors du Conseil d'Administration du 27 novembre 2017 et précisées dans l'instruction de l'Anah du 10 avril 2018, l'OPAH « copropriétés dégradées » vise à éradiquer les passoires énergétiques occupées par des ménages modestes.

➤ Aide à la réalisation d'évaluations énergétiques des bâtiments

Avec l'aide de l'opérateur, les copropriétaires seront fortement encouragés à réaliser un audit énergétique afin d'identifier et hiérarchiser les travaux les plus pertinents ainsi que d'estimer les gains énergétiques réalisables et les coûts des travaux.

A côté de cet audit, l'opérateur se chargera d'identifier les éventuels problèmes techniques ou comportementaux engendrant des impayés ou une consommation excessive d'énergie et de rechercher de solutions adaptées pour réduire les factures. Il devra également examiner la piste d'un **contrat de performance énergétique** (CPE) avec un exploitant ou une société de services, qui a pour objet de garantir dans la durée l'amélioration de l'efficacité énergétique (ce contrat pouvant porter sur l'installation de chauffage, son exploitation et sa maintenance, mais aussi sur le renforcement de l'isolation du bâti, la télégestion de l'installation, jusqu'à la sensibilisation des habitants à des comportements plus économes en énergie).

Après travaux et selon le calendrier des réalisations, l'opérateur réalisera une évaluation des actions engagées après une première période de chauffe (ressenti des occupants, consommation réelle énergétique, estimation des gains...).

➤ Accompagnement social, technique et financier :

Sur le sujet de l'énergie et de la précarité énergétique, un accompagnement social, technique et financier sera mis en place. Les ménages seront assistés à titre gratuit dans le montage de leur dossier de subventions par l'opérateur. Celui-ci devra aider à l'élaboration d'un programme de travaux favorisant la maîtrise des charges, participer et accompagner la consultation des entreprises, faire le relais entre propriétaires et professionnels du bâtiment ainsi que participer à la réception des travaux et à la levée des réserves éventuelles.

Les copropriétaires pourront également bénéficier de conseils et d'assistance technique via l'accompagnement des partenaires EIE (Espace Info Energie) et de l'éco conseiller FNAIM, ces postes étant à ce jour cofinancés et jusqu'en 2020 par la Région Alsace, l'ADEME (pour les postes EIE) et l'Eurométropole de Strasbourg (pour l'éco conseiller).

Objectifs

- Accompagner la copropriété dans les travaux ambitieux allant jusqu'à la rénovation énergétique de niveau BBC lorsque cela est possible,
- Accompagner la copropriété dans les travaux de résidentialisation,
- inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie,
- réduire ou maîtriser le coût des charges,
- débloquer certaines situations et inciter des propriétaires qui ne se chauffaient pas du tout ou très peu (avec des chauffages d'appoint) à investir dans des installations adaptées à leur logement,
- lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires,
- contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat.

Indicateurs de suivi : assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies, analyse des résultats par rapport aux objectifs (consommation conventionnelle et consommation réelle), analyse des niveaux de performance obtenus (étiquette énergétique), analyse des gains énergétiques et économiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et de leur impact sur les charges, pertinence des travaux votés en assemblée générale, coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

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

Avant toute définition ou démarche de rénovation énergétique globale, un des objectifs de l'OPAH est de traiter en priorité les situations d'habitat indigne.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi Molle » donne une définition de l'habitat indigne : « *constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* ». La lutte contre l'habitat indigne consiste non seulement à accompagner les ménages concernés mais aussi à traiter cet habitat.

Ainsi, le cas échéant, ce volet implique la mise en œuvre :

- d'un repérage des situations de logement indigne ou de sécurité défailante devant alors être remontées,
- d'un diagnostic social, technique et juridique au travers d'une grille de dégradation ou d'insalubrité Anah lors d'une visite des lieux,
- d'une prise de contact avec le propriétaire et le locataire pour les informer de leurs droits et devoirs respectifs,
- d'une médiation entre propriétaires et locataires pour aboutir à la réalisation de travaux,
- du déclenchement de procédures coercitives (arrêtés, procédure de travaux d'office) si nécessaires,
- de l'accompagnement dans la réhabilitation ou, le cas échéant, le relogement du locataire.

Objectifs

- La santé et la sécurité pour les occupants.
- L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé.
- La protection des occupants et des personnes vulnérables (personnes en précarité sociale ou économique, personnes âgées ou handicapées...).
- L'évitement et la prévention des accidents (monoxyde de carbone, incendies, etc.).

Indicateurs : nombre d'intervention publique, nombre de logements signalés au Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND), nombre de plaintes, nombre d'accidents.

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

Ce volet consiste à développer les actions à mettre en place, le cas échéant, en vue d'adapter les parties communes et/ou le(s) logement(s) pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Pour les parties privatives, les dossiers devront transiter par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) qui sollicitera différents financements (CAF, caisse de retraite, Action Logement Services...). Outre ces subventions, les travaux d'adaptation des logements peuvent être financés par diverses sources telles que le crédit d'impôt existant sur les équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et les personnes handicapées, la TVA à 5.5 % sur les élévateurs et les équipements spéciaux, la subvention Action Logement Services, les prêts de PROCIVIS Alsace et/ou les aides de la CRAV.

En ce qui concerne les parties communes, les copropriétaires seront sensibilisés sur le fait de rendre accessible leur immeuble aux normes handicapées. Le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'aides de l'Anah pour le financement des travaux d'accessibilité portant sur les parties communes selon les taux de subvention en vigueur au moment du dépôt du dossier. Il pourra se faire conseiller par un architecte conseiller du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou du Conseil d'Exposition Permanent - Centre de ressources, d'Information et de Conseil en Aides Techniques et accessibilité (CEP CICAT).

Objectifs

- Permettre une adaptation du logement à la personne
- maintenir les personnes à leur domicile,

- réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne,
- éviter les chutes,
- faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Indicateurs : nombre de dossiers « autonomie et handicap », nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie, nombre de subventions « aide à l'adaptation du logement au vieillissement » d'Action Logement Services.

3.5. Volet urbain et immobilier

En vue d'améliorer le cadre de vie des habitants mais également la position des copropriétés dans leur environnement urbain et sur le marché immobilier local, plusieurs actions doivent être menées conjointement par l'ensemble des partenaires engagés dans l'opération.

➤ Amélioration du cadre de vie de la copropriété et de son insertion dans le quartier

Les actions permettant d'améliorer l'insertion des copropriétés dans leur environnement urbain ainsi que le cadre de vie des habitants peuvent prendre diverses formes et notamment :

- réhabilitation des parties communes extérieures et projet de résidentialisation,
- réaménagement ou création d'espaces publics
- cession à la collectivité de parties communes à usage public (notamment : voirie, espaces verts),
- aménagement liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par des transports collectifs,
- traitement des nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes,...)
- résorption de la vacance.

L'opérateur aura la charge d'identifier les actions à mener en fonction du diagnostic posé sur chaque copropriété, en lien avec le conseil syndical. Il concourra à leur mise en œuvre en portant les actions internes à la copropriété en lien avec les instances de gouvernance et acteurs de la copropriété ou, sur les actions nécessitant l'intervention et la décision d'acteurs extérieurs, en faisant le lien avec les acteurs externes avec l'appui du chef de projet copropriétés du Maître d'ouvrage (service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg) et en lien avec la direction de projet en charge du pilotage du projet de rénovation urbaine.

➤ Aide à la Gestion Urbaine de Proximité :

La délibération de l'Anah n°2018-34 du 28 novembre 2018 a créé une aide à la gestion urbaine de proximité (GUP). Cette aide est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes.

Cette aide, qui vise à prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété, complète les actions menées dans le cadre de l'OPAH. Elle n'est pas une aide au fonctionnement courant de la copropriété.

Les actions de la GUP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, notamment la gestion de l'attente durant le dispositif, l'acceptation des travaux et l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

Elle permet d'entretenir les parties communes et de couvrir des prestations dites « de bas d'immeuble » suivantes par la coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et conseil syndical), l'opérateur et les services des collectivités locales, l'organisation de la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.), la facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et, le cas échéant, l'organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

L'aide à la GUP pourra être mobilisée sur les copropriétés de l'OPAH. Elle est versée à la Collectivité maître d'ouvrage à hauteur de 50% des prestations subventionnables et dans la limite de 900€ HT de dépenses par logement et par an. Les besoins en GUP de chaque copropriété devront être affinés et résulter d'un travail entre l'opérateur, les copropriétés et leur syndic et les directions de territoire concernées. Le contenu de ces actions et leur financement

seront renvoyés à un avenant ultérieur après ces études complémentaires.

L'opérateur et la Collectivité pourront s'appuyer, pour la mise en œuvre de la GUP, sur les associations locales présentes au sein des quartiers (exemple : l'association Par enchantement très active sur la copropriété Spender).

➤ **Prévention des risques liés aux mutations immobilières :**

Les prix de vente étant relativement bas sur les copropriétés dégradées, le risque est d'attirer des populations très modestes en recherche de logements qui ne seraient pas en capacité d'honorer les charges et les travaux.

L'Eurométropole de Strasbourg organisera l'information des nouveaux accédants (communication du règlement de copropriété aux accédants avant la vente et actions d'informations et de sensibilisation juridiques et budgétaires sur l'acquisition et la vie en copropriété). Cette information pourra s'effectuer en s'appuyant sur le partenaire local : l'association Eco quartier Strasbourg.

Par ailleurs, des actions visant à intervenir sur le marché de l'immobilier et favorisant la mixité sociale pourront être mises en place. Ce double objectif concerne aussi bien l'accession à la propriété que le marché locatif.

Objectifs

- Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local,
- améliorer le cadre de vie des habitants,
- promouvoir la propriété occupante (solvable et participant à la vie de la copropriété),
- empêcher l'arrivée de marchands de sommeil,
- freiner l'arrivée de ménages très peu solvables,
- requalifier l'offre de logements, restructurer des logements,
- permettre le retour à des valeurs de marché de la copropriété.

Indicateurs : campagne d'information aux copropriétaires arrivants, nombre de propriétaires occupants, nombre de ventes, prix de vente, suivi des statuts d'occupation et de la copropriété, bilan de l'accueil des nouveaux accédants, état de la vacance et nombre de logement remis sur le marché.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

L'OPAH concerne 10 copropriétés (7 pour la réhabilitation et éventuellement résidentialisation et 3 pour le volet résidentialisation).

Sur les 7 copropriétés intégrant le volet réhabilitation :

La réhabilitation des parties communes correspond à 16 bâtiments et 611 logements. Elle débutera par le lancement des missions pré opérationnelles complémentaires, les audits énergétiques et le lancement des études par les bureaux d'étude pour la présentation de scénarii de travaux.

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

L'Eurométropole de Strasbourg abondera de 10% les aides de l'Anah. Elle se laisse le droit de déroger à la liste des travaux recevables par l'Anah au niveau national et d'envisager la possibilité de subventionner sur ses fonds propres d'autres travaux comme les aires de jeux, etc.

La réhabilitation des parties privatives, occupées par leur propriétaire ou par un propriétaire bailleur, n'a pas encore été quantifiée. Les objectifs seront précisés par voie d'avenant suite aux conclusions des études pré opérationnelles complémentaires.

Objectifs de réalisation de la convention

	Copropriétés concernées	Oct - décembre 2019	2020	2021	2022	2023	Janvier - sept 2024	TOTAL
Logements de propriétaires occupants (parties privatives)	Lot 1							
dont logements indignes ou très dégradés 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 (parties privatives)	Lot 1							
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (parties communes)	Lots 1 et 2							
dont logements Habiter Mieux	Lot 1	/	40 (6,5%) *	177 (29%)	177 (29%)	177 (29%)	40 (6,5%)	611
dont logements traités dans le cadre des travaux d'urgence	Les Marguerites, La Canardière, Léonard de Vinci	56 (31%) **	125 (69%)	/	/	/	/	181
dont logements traités dans le cadre de la résidentialisation ***	Lot 2	/	/	247 (33%)	246 (33%)	160 (21%)	93 (12%)	746

* Les travaux sur parties communes en 2020 correspondent à ceux du Bâtiment T de Cronenbourg (40 logements) prévus au printemps 2020 et dont le montant prévisionnel est estimé à 670 000€ HT.

** Les travaux d'urgence réalisés fin 2019 correspondent au remplacement de la chaudière défectueuse de la copropriété La Canardière.

*** Les travaux de 2021 et 2022 concernent les copropriétés Eléonore 1 et 2, ceux de 2023 et 2024 concernent la copropriété Spender.

Le nombre de logements à traiter et le montant des travaux à budgéter doivent être actualisés au cours de l'étude pré opérationnelle complémentaire. Celle-ci étudiera en priorité le volet des travaux d'urgence. Les objectifs de réalisation actualisés seront inscrits par voie d'avenant à la convention de l'OPAH.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

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 code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et 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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Aides aux travaux sur parties communes :

L'étude pré opérationnelle avait permis d'estimer une enveloppe de travaux sur chacune des copropriétés. Ces études étaient essentiellement axées sur la rénovation énergétique.

Dans le cadre des études pré opérationnelles complémentaires, l'opérateur devra confirmer / préciser les besoins de travaux de chacune des copropriétés et préciser les montants. Il hiérarchisera les travaux par ordre de priorité et distinguera les travaux de rénovation énergétique des travaux de sécurité, travaux d'urgence, etc.

Les coûts d'opération définitifs dépendront des conclusions de la mission pré opérationnelle complémentaire prévue dans le cadre marché de suivi – animation (tranche ferme mission pré opérationnelle) et des travaux sur les parties communes votés par chaque copropriété. Ils seront précisés par voie d'avenant(s) à la convention de l'OPAH.

L'Anah finance 35% du montant HT des travaux réalisés par les syndicats d'immeubles se trouvant dans le périmètre d'une OPAH-CD (pas de plafond de travaux). Dans le cadre du Plan national « Initiative copropriétés », toute subvention complémentaire d'une collectivité territoriale (d'au moins 5% du montant HT des travaux) est bonifiée par l'Anah selon le principe du 1 pour 1 et vient en déduction du reste à charges des copropriétaires. L'Eurométropole de Strasbourg cofinance à hauteur de 10% les travaux. L'aide de l'Anah est donc de 35% + 10% du montant HT des travaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime « Habiter Mieux » par l'Anah. Pour les syndicats de copropriété en difficulté, celle-ci est de l'ordre de 1500€ par lot d'habitation principale, majorée de 500€ si une collectivité participe également au financement des travaux.

L'obtention de la prime Habiter Mieux est assujettie aux conditions suivantes :

- un gain de performance énergétique minimum de 35 % pour les syndicats de copropriétaires, attesté par une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes), avant et projetée après travaux,
- l'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des Certificats d'économie d'énergie (CEE),
- la réalisation des travaux par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

	Nbre logts	Coût prévisionnel HT (hors travaux d'urgence, résidentialisation, menuiseries extérieures privatives, honoraires et assurances)	Subventions Anah (35% + 10% de majoration)	Prime Habiter Mieux (1500€ + 500€ par lot d'habitation principale)	EMS (10%)	Reste à charges **
Canardière (Bâtiments A et B)	126	1 360 000 €	612 000€	252 000€	136 000€	360 000€
Léonard de Vinci	36	790 000€	355 500€	72 000€	79 000€	283 500€
Les Marguerites	19	380 000€	171 000€	38 000€	38 000€	133 000€
Parc d'Ober*	270	920 000€	322 000€	405 000€	/	193 000€
Bâtiment T	40	670 000€	301 500€	80 000€	67 000€	221 500€
Bâtiment C	80	840 000€	378 000€	160 000€	84 000€	218 000€
Bâtiment F	40	630 000€	283 500€	80 000€	63 000€	203 500€
TOTAL	611	5 590 000€	2 423 500€	1 087 000€	467 000€	1 612 500€

* Le coût prévisionnel des travaux résultant de l'étude pré-opérationnelle semble, dans le cas de la copropriété du Parc d'Ober, très sous-estimé. Comme pour les autres copropriétés, le coût des travaux et le montant des subventions associées feront l'objet d'une actualisation lors des études pré-opérationnelles complémentaires : les montants actualisés seront indiqués par voie d'avenant à cette convention.

** Afin de diminuer le reste à charges des propriétaires, il existe plusieurs financements complémentaires (FSL, aides, prêts à taux zéro, crédits d'impôts...), détaillés à l'article 3.3 portant sur le volet social.

Le total des financements Anah pour les travaux en parties communes réalisés par les syndicats s'élève donc à titre prévisionnel à 3 510 500€. Ces estimations ne tiennent pas compte :

- des aides individuelles pour le financement des travaux sur parties communes (si les travaux permettent un gain de performance énergétique de 25% pour les propriétaires occupants et 35% plus atteinte de l'étiquette D pour les propriétaires bailleurs),
- des éventuelles aides complémentaires des autres Collectivités (alors majorées par l'Anah selon le principe du 1 pour 1) et des partenaires.

Le **mixage des aides** pourra être mis en place en fonction des simulations réalisées dans le programme d'actions. Il consiste à combiner l'aide au syndicat de copropriété (prenant la forme d'une subvention « socle commun ») et les aides individuelles aux copropriétaires éligibles aux aides Anah.

A noter, les travaux des menuiseries peuvent aussi intégrer les travaux des parties communes dans le cadre de la loi Grenelle 2, c'est-à-dire lorsque ces travaux sur les menuiseries relèvent de travaux privatifs d'intérêt commun : ils sont alors subventionnables par l'Anah en aide au syndicat dans le cadre de l'OPAH.

Aides aux travaux sur parties privatives :

Dans le cadre du dispositif « Habiter mieux » de l'Anah, les copropriétaires peuvent, pour les travaux effectués sur les parties privatives (changement de fenêtres, chaudière, volets, etc.), bénéficier de subventions individuelles Anah (entre 45 et 60 % du montant HT des travaux) en fonction du gain énergétique après travaux et du plafond de loyer (pour les propriétaires bailleurs).

Ces aides n'ont pas été chiffrées à ce jour et seront précisées par voie d'avenant à la convention de l'OPAH.

Financement des travaux d'urgence :

Dans le cadre du plan Initiative copropriétés, la copropriété pourra bénéficier du financement jusqu'à 100% des travaux d'urgence, en fonction de leur caractère d'urgence (examen au cas par cas du contexte et de la situation financière par

l'autorité décisionnaire, soit le président de la CLAH).

Un diagnostic démontrant la nécessité des travaux d'urgence se trouve en Annexe 2.

Selon le premier diagnostic de l'étude pré-opérationnelle de 2017 et les retours des acteurs du terrain, 3 copropriétés sont concernées par des travaux d'urgence : Les Marguerites, La Canardière et Léonard de Vinci, soit 181 logements. Les montants des travaux d'urgence sont estimés à 375 000€ HT, divisés entre :

Copropriété	Travaux	Coût estimé
Les Marguerites (19 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	3000€ HT
	Mise aux normes de l'électricité des parties communes	42 000€ HT
La Canardière (126 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	13 000€ HT
	Mise aux normes de l'électricité des parties communes	63 000€ HT (bât A) 105 000€ HT (bât B)
	Bâtiment A : problème de sécurité dû à l'alimentation au fioul (passe par un petit tuyau et n'est pas protégée)	27 000€ HT
	Bâtiment B : travaux de chaufferie (remplacement de la chaudière)	117 000€ HT
Léonard de Vinci (36 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	5000€ HT

Les montants sont ici indicatifs : les études complémentaires préciseront les travaux à effectuer et les montants affectés.

Aides à la résidentialisation :

Les travaux de résidentialisation des 3 copropriétés de l'OPAH 1 (Spender, Eléonore 1 et Eléonore 2) n'ont pas été chiffrés à ce jour. Ils bénéficieront, dans le cadre de l'OPAH, des mêmes niveaux de subventions que ceux exprimés dans le lot 1 (en sus pour les copropriétés Eléonore 1 et 2, les appels de fonds ASERH).

Les montants définitifs de travaux dépendront des études complémentaires réalisées dans le cadre marché de suivi – animation (tranche ferme mission pré opérationnelle) et des travaux votés en assemblée générale. **Ils seront précisés par voie d'avenant(s) à la convention de l'OPAH.**

Aides à l'ingénierie :

Marché de suivi-animation :

L'Anah cofinance le marché de suivi-animation avec l'Eurométropole de Strasbourg et la Banque des Territoires.

Les hypothèses de calcul sont élaborées sur le coût prévisionnel annuel maximum du marché public. Le marché a été estimé à un coût maximum de :

- 470 000 € HT par an pour la part forfaitaire (345K € HT pour le lot 1, 125K € HT pour le lot 2),
- Pour la part à bons de commande :
 - maximum de 40 000€ HT par an pour le lot 1,
 - maximum de 15 000€ HT par an pour le lot 2.

Soit un montant maximum (forfaitaire + à bons de commande) pour les deux lots qui s'élève à 525 000€ HT par an.

Dans le cas d'une OPAH « copropriétés dégradées », l'Anah subventionne à hauteur de 50% le marché de suivi-animation. Son aide est limitée par un plafond annuel de 150 000€ HT + 500€ HT par logement, ce qui donne pour les deux lots : 150 000 + 500*1357 = 828 500€ HT. Le coût du marché de suivi-animation est en-dessous de ce plafond annuel.

L'Anah prend donc en charge à 50% le coût de suivi-animation pour un montant maximum de 262 500€ par an.

Financement chef de projet :

L'Anah verse au maître d'ouvrage (Eurométropole de Strasbourg) une subvention pour le financement du poste de chef de projet de l'OPAH copropriétés dégradées.

Le taux de subvention est de 50%. La subvention est versée pendant toute la durée du dispositif, soit 5 ans. La prolongation du financement dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH pourra être indiquée par voie d'avenant à cette convention.

Le montant prévisionnel de subvention versée à la Collectivité pour le financement du chef de projet s'élève donc à 17 240€/an, soit 86 200€ sur les 5 ans de l'opération (103 440€ sur 6 ans en comptant la phase d'évaluation). Il est précisé que ces montants ont été calculés sur la base d'un chef de projet affecté à 80% de son temps de travail annuel au dispositif OPAH.

Aide à la GUP :

Le financement de la GUP fera l'objet d'un avenant à la convention, après l'étude pré-opérationnelle complémentaire.

Aide au redressement : Les hypothèses de calcul sont élaborées sur un estimatif des besoins de 1000 € par an.

Total des aides Anah : les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah **connus à ce jour** (hors aides parties privatives, aides individuelles sur les parties communes et résidentialisation) pour l'opération sur 5 ans sont de 5 279 200 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles (en €)	Oct. – décembre 2019	2020	2021	2022	2023	Janvier – sept 2024	Total
	217 718	889 053	1 420 915	1 420 915	1 420 915	530 334	5 279 200
Aides aux travaux parties communes (hors résidentialisation)	/	228 183 (6,5%)	1 018 045 (29%)	1 018 045 (29%)	1 018 045 (29%)	228 182 (6,5%)	3 510 500
dont aides aux syndicats (dont prime Habiter Mieux)	/	228 183 (70 655)	1 018 045 (315 230)	1 018 045 (315 230)	1 018 045 (315 230)	228 183 (70 655)	3 510 500 (1 087 000)
dont aides individuelles							
Aides aux travaux parties privatives	/	/					
Aides – travaux d'urgence	117 000 (31%)	258 000 (69%)	/	/	/	/	375 000
Aides à la résidentialisation	/	/					
Aides à l'ingénierie	69 935 (5%)	279 740 (20%)	279 740 (20%)	279 740 (20%)	279 740 (20%)	209 805 (15%)	1 398 700
dont financement du marché de suivi- animation	65 625	262 500	262 500	262 500	262 500	196 875	1 312 500

dont financement du chef de projet	4 130	17 240	17 240	17 240	17 240	12 930	86 200
Aide au redressement	250 (5%)	1000 (20%)	1000 (20%)	1000 (20%)	1000 (20%)	750 (15%)	5000

Les aides aux travaux de parties privatives et communes (y compris résidentialisation) seront précisées par avenant à cette convention à l'issue des études pré-opérationnelles complémentaires.

A ces montants s'ajoute le financement du chef de projet sur l'année suivant l'OPAH (phase d'évaluation), soit 17 240€.

Les montants prévisionnels totaux des autorisations d'engagement de l'Anah sont donc de 5 296 440€.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à cofinancer :

- le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'Anah et de la Banque des Territoires,
- les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires à hauteur de 10 % pour les parties communes
- les travaux de résidentialisation.

L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires occupants** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 25%. L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires bailleurs** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% plus atteinte de l'étiquette D. Ces aides sont versées selon les règles prévues au programme d'action adopté annuellement. L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires bailleurs** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% plus atteinte de l'étiquette D. Ces aides sont versées selon les règles prévues au programme d'action adopté annuellement. L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires bailleurs** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%.

Ces aides sont versées selon les règles prévues au programme d'action adopté annuellement.

5.2.2 Montants prévisionnels de financement par l'Eurométropole

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'opération sont de 1 779 500 €, selon l'échéancier ci-dessous. Cette enveloppe n'intègre pas les aides en parties privatives et les aides à la résidentialisation qui seront précisées par voie d'avenant.

AE prévisionnelles (en €)	Oct – déc 2019	2020	2021	2022	2023	Janvier – sept. 2024	Total
	65 625	295 190	397 930	397 930	397 930	229 565	1 779 500
Aides aux travaux parties communes (hors résidentialisation)	/	32 690 (7%)	135 430 (29%)	135 430 (29%)	135 430 (29%)	32 690 (7%)	467 000
Aides aux parties privatives							

Aides à la résidentialisation							
Aides à l'ingénierie	65 625 (5%)	262 500 (20%)	262 500 (20%)	262 500 (20%)	262 500 (20%)	196 875 (15%)	1 312 500

A ces montants s'ajoutent les financements du poste de chef de projet sur 6 ans (5 ans de l'OPAH plus la phase d'évaluation), soit au total 103 440 € financés par l'Eurométropole de Strasbourg.

Les montants prévisionnels totaux des autorisations d'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg connus à ce jour sont donc de 1 882 940€.

5.3. Financements de la Banque des Territoires

5.3.1 Règles d'application

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Banque des Territoires participe au financement de l'ingénierie de la mission animation de l'OPAH « copropriétés dégradées ». Le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'Anah.

Le montant total HT de financement de la Banque des Territoires fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Banque des Territoires et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

5.3.2. Montants prévisionnels des financements de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Engagements de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg est le maître d'ouvrage de l'OPAH « copropriétés dégradées ».

L'Eurométropole de Strasbourg assure la mise en place de l'OPAH. A ce titre, l'Eurométropole :

- signe le marché de suivi-animation,
- encadre l'équipe chargée du suivi animation,
- cofinance la mission de suivi animation sur une durée de cinq ans,
- garantit la cohérence et la continuité dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif,
- mène en priorité les travaux d'urgence, lance les procédures de police adéquates et engage, en cas de défaillance du syndic des copropriétaires, la réalisation sans délai des travaux d'office, comme le précise l'instruction Anah relative à la mise en œuvre du plan Initiative copropriétés du 26 mars 2019,
- assure le suivi (y compris dans le cadre du plan Initiative copropriétés) et l'évaluation de l'opération,
- supervise la mise en œuvre d'un plan de communication destiné à tous les publics,
- abonde les aides de l'Anah.

L'Eurométropole met en place les réunions techniques et de pilotage de l'OPAH.

6.2 Engagements de PROCIVIS Alsace

Conformément à l'article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux conventions signées avec l'Etat le 16 avril 2007 et le 19 juin 2018, PROCIVIS Alsace s'engage à affecter un tiers des ressources issues des résultats financiers de ses filiales : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion), à son activité « Missions Sociales ».

La convention signée le 19 juin 2018 détermine les modalités d'actions renforcées des « Missions Sociales » en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté et limite les engagements sur une période de 5 ans.

L'intervention des aides « Missions Sociales » est double :

- avances sans frais des subventions publiques, notamment Anah et Eurométropole ;
- prêts sans intérêts et sans frais aux copropriétaires occupants.

Les modalités de mise en œuvre de ces aides ainsi que les engagements financiers correspondants seront contractualisés ultérieurement.

L'enveloppe réservée est de 1 000 000 € (solde net décaissé).

6.3. Engagements de la Banque des Territoires et Action Logement

La Banque des Territoires s'engage à cofinancer le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'Anah et du financement de l'Eurométropole.

Dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, un partenariat avec la Banque des Territoires et Action Logement a été mis en place pour permettre le recyclage des copropriétés (portage, gestion, financement, etc). Ils travailleront en complémentarité des opérateurs locaux et de l'EPF d'Alsace.

6.4 Engagement d'Action Logement Services

Dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale 2018-2022, du plan Initiative Copropriétés, et du Plan d'Investissement Volontaire, Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux. Pour les situations les plus précaires, Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'Eurométropole est le 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.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité technique

Ce comité est en charge de la conduite opérationnelle et a pour mission d'examiner l'ensemble des situations repérées et de formuler des propositions d'actions pour résorber les dysfonctionnements constatés. Il suit la mise en œuvre de l'OPAH.

L'Eurométropole de Strasbourg organise ce comité qui se réunira *a minima* 4 fois par an. Il est composé de :

- l'Eurométropole,
- l'opérateur (accompagné de ses éventuels sous-traitants),
- la délégation locale de l'Anah (DDT67),
- des techniciens des collectivités (service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg, directions de territoire, des travailleurs sociaux de secteurs, des services de la Région Grand Est, etc.),
- PROCIVIS Alsace
- la Banque des Territoires
- Action Logement Services.

Ce comité peut être élargi aux partenaires du programme et acteurs susceptibles d'être mobilisés (ADIL67, Eco-conseiller FNAIM, CAF, CD67, CEP CICAT, ...). Les modalités de convocation et de compte-rendu sont à l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg.

Des comités techniques spécifiques pourront être mis en place selon le besoin (insalubrité, relogement, accompagnement, portage, scission, recyclage...).

Le comité de pilotage

Le comité de pilotage s'assure de la mise en œuvre de l'OPAH et des réorientations éventuelles à assurer. Il se réunit au moins une fois par an sous la co-présidence du vice-président en charge de l'habitat et du vice-président en charge du renouvellement urbain à l'Eurométropole de Strasbourg et du représentant local du Préfet.

Les maires des communes concernées sont également conviés au comité de pilotage.

Ce comité est composé des personnes représentant :

- le prestataire,
- le service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg,
- les directions de projet NPNRU concernées,
- la délégation locale de l'Anah (DDT67),
- la Direction Régionale de l'équipement et de l'aménagement Grand Est (DREAL)
- la Région Grand Est,
- PROCIVIS Alsace,
- la CAF,
- les associations de quartier concernées,
- la Banque des Territoires,
- Action Logement Services
- le CD67.

Le comité de pilotage peut être élargi en fonction des partenariats développés par l'opérateur.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Par délibération du 25 janvier 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé un marché public passé en procédure d'appel d'offres pour le suivi animation de cette OPAH. Le marché sera conclu pour une période de trois ans, reconductible 2

ans.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur mettra tout en œuvre pour assurer l'application des actions de partenariat définies dans la convention.

L'équipe choisie mettra en œuvre les préconisations issues des études préalables et pré-opérationnelles. Celles-ci comporteront des missions de base spécifiques aux copropriétés :

➤ **Actions d'animation, d'information et de coordination :**

L'opérateur continuera de mettre en œuvre la politique de communication déjà lancée depuis plusieurs mois par l'Eurométropole de Strasbourg. Les propriétaires et les syndics de copropriétés ainsi que tous les partenaires seront informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés.

Cela consistera notamment à :

- mener des actions d'information, de formation, de soutien aux différents conseils syndicaux et copropriétaires en matière de gestion immobilière et de contrôle des syndics,
- sensibiliser les copropriétaires sur l'intérêt d'améliorer la performance énergétique de leur immeuble,
- assister les syndics de copropriété en difficulté.

➤ **Mission de conseil et d'assistance :**

Notamment approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement de leurs copropriétés (travail sur l'évolution des règlements de copropriété et l'accompagnement des syndics dans la préparation des assemblées générales) :

- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages,
- Aide à la décision et AMO technique à la copropriété,
- Assistance administrative et financière.

Globalement, un soin sera apporté au suivi des immeubles et de leurs occupants ainsi qu'au pilotage de la stratégie opérationnelle.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra tenir l'Eurométropole de Strasbourg informée en permanence des effets de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus afin qu'elle puisse prendre elle-même sans délai toutes mesures complémentaires adéquates ou les proposer au groupe de pilotage sans attendre les bilans annuels.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Ils feront l'objet d'un reporting régulier dans le cadre du suivi régional du Plan Initiative copropriétés.

Rappel des indicateurs :

Indicateurs de redressement de la copropriété :

- taux de participation aux AG,
- résultats des votes,
- budget de la copropriété,
- procédures judiciaires engagées,
- recouvrement des impayés,
- évolution des charges,
- taux d'impayés,
- état de l'immeuble.

Indicateurs du suivi social :

- demandes de relogements, ventes forcées, expulsions,
- nombre de ménages en impayés de charges,
- nombre de ménages accompagnés,
- nombre de ménages éligibles aux aides Anah,
- analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées.

Indicateurs de réalisation des travaux de réhabilitation :

- nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés,
- nombre de logements et nature des travaux effectués sur les parties privatives,
- nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs,
- les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés,
- le nombre de grilles de dégradation et conventionnement,
- le nombre d'évaluations énergétiques en parties privatives
- le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

Indicateurs de lutte contre la précarité énergétique :

- analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie,
- ressenti des copropriétaires, comportements.

Indicateurs de lutte contre l'habitat indigne :

- nombre de logements indignes repérés et traités,
- dangers liés au gaz, à l'amiante ou à l'électricité résolus,
- nombre de postes ventilation traités.

Indicateurs pour l'autonomie dans l'habitat :

- entrées et ascenseurs rendus accessibles,
- nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie
- nombre de subventions « aide à l'adaptation du logement au vieillissement » d'Action Logement Services.

Indicateurs de réalisation des travaux de résidentialisation :

- nature des travaux (clôture, plantations, aménagement, ...),
- financements sollicités et nombre de dossiers de prêts montés par copropriété,
- nombre de places de stationnement par résidence.

Indicateurs du suivi immobilier :

- suivi des statuts d'occupation,
- état de la vacance,
- nombre de propriétaires occupants,
- nombre et prix de ventes, taux de mutation.

Une attention particulière sera portée aux indicateurs d'alerte qui démontrent que la copropriété entre dans un cercle vicieux.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ;
- impact sur le redressement et la gestion des copropriétés ;
- impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers ;

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux 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 annuel est présenté lors du comité de pilotage.

Bilan final

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

Le rapport d'évaluation devra présenter de manière précise la méthodologie de la démarche et une description des sources analysées.

Il devra mettre en exergue les effets induits par l'opération et ceux non attendus.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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'OPAH.

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 de presse municipale ou de 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 OPAH, 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 Services.

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 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'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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 à partir de la date de signature du Préfet. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

Les prévisions financières seront actualisées et précisées à l'issue des études pré opérationnelles complémentaires. Elles seront alors inscrites par voie d'avenant à la convention d'OPAH.

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 3 exemplaires à Strasbourg, le : **19 DEC. 2019**

Pour le maître d'ouvrage,

Robert HERRMANN
Président de l'Eurométropole de
Strasbourg

de Strasbourg
par délégation,

Syamak AGHA BABAEI

Autres partenaires
Vice-Président

Pour l'Etat,

Préfet du Bas-Rhin, Délégué
local de l'Anah

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général

Yves SEGUY

Pour l'Anah,

Robert HERRMANN
Président de l'Eurométropole de
Strasbourg de Strasbourg
par délégation,

Syamak AGHA BABAEI
Vice-Président

Pour PROCIVIS Alsace,

Christophe GLOCK
Directeur Général

Pour la Banque des Territoires,

Alexandre SCHNELL
Directeur Territorial

Pour Action Logement Services,

Caroline MACE
Directrice Régionale Action Logement
Grand Est

Annexes

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

	Nom de la copropriété	N° immatriculation	Nombre de lots	adresse
Lot 1	Les Marguerites	AD0328211	19	1-3 rue Kellermann à Schiltigheim
	La Canardière	AA0949388	30	26, 28 et 30 rue de Lorraine à Strasbourg (quartier Meinau)
	Bâtiment A	AB0859280	96	32 rue de Lorraine et 6 à 9 Place de l'île de France à Strasbourg (quartier Meinau)
	Bâtiment B	AB0859280	96	32 rue de Lorraine et 6 à 9 Place de l'île de France à Strasbourg (quartier Meinau)
	Léonard de Vinci	AA9977349	36	11, 13, 15 et 17 rue Watteau et 16 à 19 place Nicolas Poussin à Strasbourg (quartier Elsau)
	Parc d'Ober	Non immatriculée	270	1 à 6, 8, 10, 12, 14 rue Marivaux à Strasbourg (quartier HautePierre)
	Bâtiment T de Cronenbourg	AB2071918	40	210 route de Mittelhausbergen à Strasbourg (quartier Cronenbourg)
	Bâtiment C de Cronenbourg	AB4914495	80	194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208 route de Mittelhausbergen à Strasbourg (quartier Cronenbourg)
Lot 2 « résidentialisation »	Bâtiment F de Cronenbourg	AB4912259	40	15, 17, 19 et 21 rue Curie à Strasbourg (quartier Cronenbourg)
	Spender	AB0135657	251 + 2 commerces	29 au 35, 40 à 42 rue Herrade et 32 à 44, rue Géroldseck (quartier Koenigshoffen)
	Eléonore 1	AA0668947	169	Quartier HautePierre
	Eléonore 2	AA0663997	324	Quartier HautePierre

Annexe 2. Fiche de synthèse de description des copropriétés ; Diagnostic des travaux d'urgence

- Les 7 copropriétés du lot 1

	Volet juridique et foncier	Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	Volet social	Volet technique	Volet urbain et immobilier
Cronenbourg « Bâtiment C » (80 logts) et « Garages »	D'importants problèmes juridiques : ASL « fictive » mais équipements communs sur terrain n'appartenant pas au syndicat	Taux d'impayés important (37%) mais en baisse Charges dans la moyenne mais chauffage important Participation AG en augmentation (62%) Mobilisation des occupants (38% retour enquête)	51% de PO Ancienneté de 5 à 15 ans (prêts en cours) Familles avec enfants, monoparentales Peu d'actifs Ménages à ressources modestes	Insatisfaction concernant le confort des logements Travaux sur parties privatives : fenêtres, volets : situations variables Travaux sur parties communes : résidentialisation, sécurité incendie, réseaux EU/EV/EP et d'économie d'énergie (isolation façades, dalle basse, ventilation)	Localisation favorable et appréciée des occupants Satisfaction par rapport aux commerces et surtout transports en commun Espaces verts non fréquentés Sentiment d'insécurité
Cronenbourg « Bâtiment F » (40 logts)	D'importants problèmes juridiques : ASL « fictive » mais équipements communs sur terrain n'appartenant pas au syndicat	Taux d'impayés alarmant (67%) Charges dans la moyenne mais chauffage et entretien général importants Faible participation AGO (40%) Mobilisation des propriétaires occupants (33% retour enquête) mais nulle pour les bailleurs Très bonne identification des instances	62% de PO Des ménages sans enfants mineurs Des disparités socio-économiques importantes Une part importante de propriétaires ayant un endettement immobilier Des difficultés à payer les charges	Insatisfaction concernant le confort des logements Travaux sur parties privatives : fenêtres, volets : situations variables Travaux sur parties communes : résidentialisation, sécurité incendie, conformité électrique, réseaux EU/EV/EP et d'économie d'énergie (isolation façades, dalles basse/haute, ventilation)	Localisation favorable et relativement appréciée des occupants Satisfaction par rapport aux commerces et surtout transports en commun Espaces verts non fréquentés Dégradations, vandalisme

<p>Cronenbourg « Bâtiment T » (40 logts)</p>	<p>D'importants problèmes juridiques : ASL « fictive » mais équipements communs sur terrain n'appartenant pas au syndicat</p>	<p>Taux d'impayés en baisse (22% - principalement 2 copropriétaires) Charges plutôt élevées (chauffage) Participation AG en baisse (40%) Très bonne mobilisation des occupants (57% enquête) mais faible pour bailleurs (16%) Bonne identification des instances de gérance mais syndic peu apprécié</p>	<p>36% de PO Majorité d'acquisition récente (prêts en cours) Ménages plutôt sans enfants Très peu d'actifs Ménages à ressources faibles</p>	<p>Insatisfaction concernant le confort des logements Travaux sur parties privatives : fenêtres, volets : situations variables Travaux sur parties communes : résidentialisation, réseaux EU/EP et d'économie d'énergie (isolation façades, dalle basse, ventilation)</p>	<p>Localisation favorable et relativement appréciée des occupants : satisfaction par rapport aux commerces et surtout transports en commun Stationnement moyennement apprécié Espaces verts peu satisfaisants Dégradations, vandalisme, délinquance, incivilités</p>
<p>Léonard de Vinci (36 logts)</p>	<p>Règlement de copropriété, esquisse et assurance à mettre à jour</p>	<p>Taux d'impayés en forte augmentation (25%) portant principalement sur 2 copropriétaires (dont locaux commerciaux) Bonne participation AG (50%) bien qu'en baisse Bonne implication du conseil syndical et connaissance des instances Charges élevées</p>	<p>54% de PO Majorité de retraités Peu de PO éligibles Anah</p>	<p>Travaux sur parties privatives : fenêtres, volets : situations variables Travaux sur parties communes : principalement travaux d'économie d'énergie (isolation façades, dalle basse, ventilation)</p>	<p>Fort sentiment d'insécurité : dégradations, vandalisme, délinquance, incivilités Insatisfaction générale par rapport au quartier, aux espaces extérieurs et au stationnement</p>
<p>Le Parc d'Ober (270 logts)</p>		<p>Taux d'impayés stable (30% - 23 copropriétaires ont une dette \geq 1 an de charges dont 1 pour 23% de l'impayé) Charges relativement élevées</p>	<p>22% de PO 20 personnes morales Propriétaires récents (\leq15 ans)</p>	<p>Insatisfaction concernant le confort des logements (chauffage élect. Peu performant) et l'état des parties communes Travaux sur parties privatives : fenêtres,</p>	<p>Insatisfaction par rapport au quartier, mais satisfaction par rapport au stationnement, aux commerces et aux</p>

		<p>malgré chauffage ind. (entretien et assurances)</p> <p>Très faible participation AG (30% à 44%)</p> <p>CS peu identifié par rapport au syndic</p>	<p>Des ménages d'1 personne mais sur-occupation qd enfants</p> <p>Majorité d'actifs mais taux chômage de 27%</p> <p>Part importante de ménages modestes Anah</p> <p>Des difficultés à payer les charges</p>	<p>volets : situations variables</p> <p>Travaux sur parties communes : résidentialisation, sécurité incendie, conformité électrique, réseaux EU/EV/EP et d'économie d'énergie (isolation façades, dalles basse/haute, ventilation)</p>	<p>services</p> <p>Insatisfaction par rapport aux espaces extérieurs</p> <p>Des loyers au prix du marché</p>
<p>La Canardière (Bâtiments A et B) (126 logts)</p>	<p>Mise à jour du règlement de copropriété</p>	<p>Bâtiment A : impayés (18%) en légère baisse (78% sur 1 lot – procédure en cours) // Bâtiment B : impayés (33%) en augmentation (fonds bloqués chez notaire ; 5 ventes forcées)</p> <p>Charges élevées (chauffage, entretien)</p> <p>Bâtiment A : participation AG en augmentation (61%) // Bâtiment B : très faible participation AG (26%)</p> <p>CS bien représenté et identifié</p> <p>Syndic identifié</p> <p>Copropriétaires peu ou moyennement sensibles à la démarche (bâtiment A : 27% retour enquête)</p>	<p>Bâtiment A : 68% de PO (variable selon les entrées) // Bâtiment B : 47% de PO</p> <p>Bâtiment A : majorité de propriétaires de longue date // Bâtiment B : une ancienneté très variable</p> <p>Bâtiment A : des couples plutôt sans enfants // Bâtiment B : 50% de personnes seules, sans enfant</p> <p>Bâtiment A : autant d'actifs que de retraités // Bâtiment B : majorité de salariés</p> <p>Très bonne représentation de ménages Anah</p>	<p>Bâtiment A : une satisfaction par rapport au confort des logements et à l'état des parties communes // Bâtiment B : souhait de travaux d'embellissement des parties communes mais pas de réelle volonté à réaliser une rénovation énergétique</p> <p>Parties privatives. Bâtiment A : état variable des menuiseries extérieures (1/3 remplacé) // Bâtiment B : fenêtres, volets, majoritairement d'origine</p> <p>Parties communes (deux bâtiments) : principalement sécurité (alimentation fuel, incendie, électricité), isolation (dalle basse, murs, ventilation), réseaux EU/EV/EP et risque d'amiante</p>	<p>Satisfaction par rapport au quartier, au stationnement, aux espaces extérieurs, aux commerces et aux services</p>

<p>Les Marguerites (19 logts)</p>	<p>Mise à jour règlement de copropriété à prévoir (changement destination)</p>	<p>Taux d'impayés (35%) en augmentation malgré la baisse des charges courantes (64% de l'impayé sur 1 lot)</p> <p>Charges élevées</p> <p>Attention à porter à la rédaction des PV</p> <p>Participation AG (43%) en baisse</p> <p>CS représenté et impliqué</p> <p>Connaissance des instances</p>	<p>57% de PO</p> <p>Un endettement à long terme</p> <p>50% de ménages avec enfants</p> <p>70% de salariés</p> <p>Des bailleurs qui représentent 50% des voix</p> <p>Des PO éligibles Anah</p>	<p>Un souhait exprimé de travaux (isolation/ravalement)</p> <p>Travaux sur parties privatives : fenêtres majoritairement remplacées et volets d'origine</p> <p>Travaux sur parties communes : principalement travaux d'économie d'énergie (isolation façades, dalle basse, ventilation), de sécurité incendie, de conformité électrique, de réseaux EU/EV/EP</p>	<p>Fort sentiment d'insécurité : dégradations, vandalisme, délinquance, incivilités</p> <p>Insatisfaction générale par rapport au quartier, aux espaces extérieurs et au stationnement</p>
--	--	--	---	--	--

- Les 3 copropriétés du Lot 2 « résidentialisation »

<p style="text-align: center;">Volet urbain et immobilier</p>	
<p>Spender (253 lots dont 2 commerces)</p>	<p>Surfaces importantes des espaces extérieurs (10 000m² d'espaces verts et 8 000 m² de zones minérales)</p> <p>Environnement urbain aride, sans qualité, avec enrobé dominant, rapport bâti au sol pauvrement traité</p> <p>Des espaces peu qualifiés : impersonnels, peu accueillants, pauvreté architecturale...</p> <p>Effets de couloir et longueurs pas à l'échelle d'un piéton</p> <p>Certains espaces peu appropriés car sans réelle vocation, inappropriables</p> <p>Dégradation de certains espaces (entre autres, les seuils des logements empêchant toute convivialité), mobilier urbain, réseaux</p> <p>280 places de stationnement (parfois très près des seuils des logements) non différenciées, exclusion du piéton</p>
<p>Eléonore 1 et 2 (169 et 324 logts)</p>	<p>Larges espaces enclavés à mettre en réseau</p> <p>Coups partis à intégrer à un projet d'ensemble</p> <p>Obstacles au cheminement à dépasser</p>

- Diagnostic des travaux d'urgence

Copropriété	Travaux	Diagnostic tiré de l'étude pré-opérationnelle
Les Marguerites (19 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	« Nous constatons des défaillances au niveau de la sécurité incendie ; il n'y a pas d'extincteurs, pas de désenfumage. Elle doit être améliorée afin de garantir une meilleure sécurité des occupants. »
	Mise aux normes de l'électricité des parties communes	« L'installation électrique des parties communes n'a pas été mise en conformité. Au N°3, nous notons la présence de gaines électriques détériorées et dangereuses ou sous-sol. »
La Canardière (126 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	Bâtiments A et B même constat : « Nous constatons des défaillances au niveau de la sécurité incendie : pas d'extincteurs, pas de désenfumage. Elle doit être améliorée afin de garantir une meilleure sécurité des occupants. » « Aucunes mesures dans parties communes (pas de portes coupe-feu entre caves traversantes et les cages d'escalier) » « Attention : le sous-sol est commun aux trois/cinq entrées du bâtiment, pas de séparation, pas de portes coupe-feu ! »
	Mise aux normes de l'électricité des parties communes	(Bâtiment B surtout) « L'installation électrique doit être mise en conformité. » « Installation majoritairement pas aux normes »
	Bâtiment A : problème de sécurité dû à l'alimentation au fioul	« Problème de sécurité détecté : l'alimentation en fioul passe au sol dans un petit tuyau et n'est pas protégée. » « ancienne chaudière fioul 1983 en place en secours (attention l'alimentation au fioul passe au sol et n'est pas protégée danger ! »
	Bâtiment B : travaux de chaufferie (remplacement de la chaudière)	Diagnostic tiré de l'étude pré-opérationnelle montrant que la chaudière est vétuste (« faible confort vétuste (peu/pas d'isolation, chaudière fioul vétuste) », « ancienne chaudière fioul 20 ans environ »). Avis du thermicien en charge de la copropriété : un nombre important de réparations effectuées au cours des dernières années. La chaudière aurait dû être changée il y a plus de 5 ans mais la décision en AG a été contestée par des copropriétaires.
Léonard de Vinci (36 logts)	Mise en conformité de la sécurité incendie	« Nous constatons des défaillances au niveau de la sécurité incendie : pas d'extincteurs, pas de désenfumage, seulement un plan d'évacuation dans les halls. Elle doit être améliorée afin de garantir une meilleure sécurité des occupants. » « installations sécurité incendie : faible voire inexistante »

Annexe 3. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention ;

- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

	Copropriétés	Oct 2019	Nov 2019	Déc 2019	Janv 2020	Fév 2020	Mars 2020	Avril 2020	Mai 2020	Juin 2020	Juillet 2020	Fin 2020	2021	2022	2023	Janv-sept. 2024	Total logts
Lot 1	Marguerites, Léonard de Vinci, La Canardière	Travaux d'urgence (1 an)											Travaux sur parties communes Travaux sur parties privatives				181
	Parc d'Ober, Bâtiments C, F et T de Cronenbourg	Etudes pré-opérationnelles (10 mois) Début travaux Bâtiment T au printemps 2020, soit : 40 logements										Bilan (puis Copil)					430
Total logements traités Lot 1		40 (6,5%)											177 (29%)	177 (29%)	177 (29%)	40 (6,5%)	611
Lot 2	Spender, Eléonore 1, Eléonore 2	Etudes pré-opérationnelles (7 mois)							Bilan (puis Copil)				Travaux de résidentialisation				746
Total logements traités Lot 2													247 (33%)	246 (33%)	160 (21%)	93 (12%)	

- Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

	Objectifs	Indicateurs
Volet juridique et foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés, • Clarifier durablement la situation juridique et foncière des copropriétés, • Avoir une transparence de la gestion de la copropriété, • Faciliter les prises de décisions de travaux, • Répartir réellement les charges entre tous les copropriétaires, • Créer un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic, 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'instances de gestion, • Analyses juridiques, • Analyse des contrats, • Procédures judiciaires engagées, • Taux et recouvrement des impayés, • Mise à jour des règlements de copropriété, • Raccordement au réseau de chauffage urbain,

	<ul style="list-style-type: none"> Assainir la situation de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> Intervention des bailleurs pour des opérations de portage / recyclage, Foncier cédé.
Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> Informer et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, les rassurer sur les coûts et les performances Encourager le conseil syndical à remplir son rôle Faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation à volet énergétique / de résidentialisation Responsabiliser les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes. Mobiliser les syndicats et renforcer les modalités de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Taux de participation aux assemblées générales et aux réunions d'information, Nombre de conseillers syndicaux, Rotation des syndicats chargés des copropriétés, Nombre de réunions avec le conseil syndical et le syndic, Outils de gestion et de communication mis en place, Tableau de suivi des contrats et carnet d'entretien complétés.
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> Porter une assistance spécifique aux ménages en difficulté, Identifier la capacité financière d'investissement pour les propriétaires et s'assurer que les travaux soient raisonnablement supportables, Réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges, Favoriser le maintien des populations en place, Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs, Repérer les propriétaires bailleurs indécents, les situations de logement indigne, logements vacants et logements en vente. 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de ménages en impayé de charges, Nombre de permanences et nombre de ménages accompagnés, Taux de mutation, Nombre d'expulsions, Nombre de relogement, Nombre de décohabitations, Nombre de prêts aidés accordés, Nombre d'aides, Nombre de conventionnement des propriétaires bailleurs, Nombre de situations « indécents » repérées.
Volet technique	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les copropriétés aux enjeux de la transition énergétique et à la valorisation du bien immobilier induite par des travaux d'économie d'énergie, Favoriser la réalisation d'un programme de travaux de qualité, complet, pérenne et hiérarchisé par rapport à l'urgence et l'opportunité des travaux, Accompagner les copropriétaires dans la consultation des entreprises, Réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges, étaler le programme de travaux selon les capacités financières des propriétaires, Viser la rénovation globale de l'immeuble et non des travaux ponctuels, Obtenir un meilleur confort et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment, Requalifier durablement la copropriété en concertation avec les copropriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de réunions de suivi des travaux, Nombre et nature des travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés, Qualité des travaux par rapport au développement durable, Nombre et nature des travaux effectués sur les parties privatives, Nombre de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs, Respect des calendriers de travaux, Respect des budgets travaux votés / dépassement, Etat des lieux après travaux (ressenti des occupants, impact sur les charges,...).

<p>Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter l'Euroméтро pole</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la copropriété dans les travaux ambitieux allant jusqu'à la rénovation énergétique de niveau BBC lorsque cela est possible, • Accompagner la copropriété dans les travaux de résidentialisation, • Inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie, • Réduire ou maîtriser le coût des charges, • Débloquer certaines situations et inciter des propriétaires qui ne se chauffaient pas du tout ou très peu (avec des chauffages d'appoint) à investir dans des installations adaptées à leur logement, • Lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires, • Contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies, • Analyse des résultats par rapport aux objectifs (consommation conventionnelle et consommation réelle), • Analyse des niveaux de performance obtenus (étiquette énergétique), • Analyse des gains énergétiques et économiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et de leur impact sur les charges, • Pertinence des travaux votés en assemblée générale • Coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).
<p>Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat trop dégradé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La santé et la sécurité pour les occupants. • L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé. • La protection des occupants et des personnes vulnérables (personnes en précarité sociale ou économique, personnes âgées ou handicapées...). • L'évitement et la prévention des accidents (monoxyde de carbone, incendies, etc). 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'intervention publique, • Nombre de logements signalés au DDELIND, • Nombre de plaintes, • Nombre d'accidents.
<p>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une adaptation du logement à la personne • Maintenir les personnes à leur domicile, • Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne, • Eviter les chutes, • Faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers « autonomie et handicap » • Nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie • Nombre de subventions « aide à l'adaptation du logement au vieillissement » d'Action Logement Services
<p>Volet urbain et immobilier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local, • Améliorer le cadre de vie des habitants, • Promouvoir la propriété occupante (solvable et participant à la vie de la copropriété), • Empêcher l'arrivée de marchands de sommeil, • Freiner l'arrivée de ménages très peu solvables, • Requalifier l'offre de logements, restructurer des logements, • Permettre le retour à des valeurs de marché de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> • Campagne d'information aux copropriétaires arrivants, • Nombre de propriétaires occupants, nombre de ventes, • Prix de vente, • Suivi des statuts d'occupation et de la copropriété, • Bilan de l'accueil des nouveaux accédants, • Etat de la vacance, • Nombre de logement remis sur le marché.

Annexe 4. Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Plan de financement prévisionnel du programme de résidentialisation ; Récapitulatif des aides apportées

- Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie

Marché de suivi-animation : 2 625 000€ HT

	Coût prévisionnel OPAH-CD						
	Oct - Déc 2019	2020	2021	2022	2023	Janv – Sept 2024	Total
Coût total HT	131 250 €	525 000 €	525 000 €	525 000 €	525 000 €	393 750 €	2 625 000 €
SUBVENTION Anah	65 625 €	262 500 €	262 500 €	262 500 €	262 500 €	198 875 €	1 312 500 €
PARTICIPATION Eurométropole de Strasbourg	65 625 €	262 500 €	262 500 €	262 500 €	262 500 €	196 875 €	1 312 500 €

Poste de chef de projet (à 80% sur l'OPAH « copropriétés dégradées ») : 206 880€ TTC

	Coût prévisionnel OPAH-CD							
	Oct - Déc 2019	2020	2021	2022	2023	2024	Janv – Sept 2025	Total
Coût total TTC	8 620 €	34 480 €	34 480 €	34 480 €	34 480 €	34 480€	25 860 €	206 880 €
SUBVENTION Anah	4 310 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	12 930 €	103 440 €
PARTICIPATION Eurométropole de Strasbourg	4 310 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	17 240 €	12 930 €	103 440 €

- Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

Le plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation dépend des résultats de l'étude pré-opérationnelle complémentaire. Il sera ajouté au sein d'un avenant à la présente convention.

- Plan de financement prévisionnel du programme de résidentialisation

Le plan de financement prévisionnel du programme de résidentialisation dépend des résultats de l'étude pré-opérationnelle complémentaire. Il sera ajouté au sein d'un avenant à la présente convention.

- Récapitulatif des aides apportées aux copropriétés et aux copropriétaires

Montants prévisionnels	Oct - Déc 2019	2020	2021	2022	2023	Janvier – sept. 2024	Total
TOTAL DES AIDES	147 783 €	640 078 €	1 268 630 €	1 268 630 €	1 268 630 €	351 294 €	4 334 395 €
Total aides Anah	147 783 €	609 313 €	1 141 175 €	1 141 175 €	1 141 175 €	320 529 €	3 890 500 €
Aides aux travaux parties communes (hors résidentialisation)*	/	228 183 €	1 018 045 €	1 018 045 €	1 018 045 €	228 182 €	3 545 500 €
<i>Dont aides aux syndicats (dont prime Habiter Mieux)*</i>	/	228 183 € (70 655 €)	1 018 045 € (315 230 €)	1 018 045 € (315 230 €)	1 018 045 € (315 230 €)	228 182 € (70 655 €)	3 510 500 € (1 087 000 €)
<i>Dont aides individuelles*</i>							
Aides aux travaux d'urgence*	117 000 €	258 000 €	/	/	/	/	375 000 €
Aides aux parties privatives*							
Aides à la résidentialisation*							
Aide au redressement	250 €	1000 €	1000 €	1000 €	1000 €	750 €	5000 €
Total aides Eurométropole		30 765 €	127 455 €	127 455 €	127 455 €	30 765 €	443 895€
Aides aux travaux parties communes (hors résidentialisation)*	/	30 765 €	127 455 €	127 455 €	127 455 €	30 765 €	439 500€
Aides aux parties privatives*							
Aides à la résidentialisation*							

*Les financements marqués d'un astérisque dépendent des résultats de l'étude pré-opérationnelle complémentaire. Ils seront actualisés par voie d'avenant à cette convention.

