

Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur la commune de Bagnols-sur-Cèze

2026/2028

Table des matières

Préambule	4
1. Article 1 ^{er} - Dénomination	5
2. Article 2 - Périmètre et champs d'intervention	5
3. Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	8
4. Article 4 - Volets d'actions.....	8
4.1. Missions de repérage des copropriétés et alimentation de l'observatoire local : ...	8
4.2. Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :	9
4.3. Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :	11
4.4. Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles :	12
4.5. Aide à la résolution des premières difficultés :	12
4.6. Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :	13
4.7. Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :	13
5. Article 5 - Financement du programme.....	14
6. Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	14
7. Article 7 - Conduite de l'opération.....	15
8. Article 8 – Communication	15
9. Article 9 – Durée de la convention	16
10. Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	16
11. Article 11 - Transmission de la convention	16

La présente convention est établie entre :

La commune de Bagnols-sur-Cèze, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Jean-Yves CHAPELET, maire

et

l'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le délégué local de l'Anah dans le département du Gard, Jérôme BONET, préfet du Gard

et

La Caisse des dépôts et consignations / Banque des Territoires, représentée par Patrick MARTINEZ, directeur régional Occitanie

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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

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

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

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

Préambule

Bagnols-sur-Cèze (30) est une commune de 18 500 habitants, située au **carrefour de deux régions** dynamiques et touristiques. Trop longtemps considérée comme la porte de sortie du territoire, la commune souhaite se tourner vers l'avenir et jouer un véritable rôle de porte d'entrée de la région Occitanie. Ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien (44 communes – 77 365 habitants), Bagnols-sur-Cèze s'organise autour d'un **centre ancien riche de son patrimoine** (Site Patrimoine Remarquable ex-ZPPAUP établi en 2008).

Le centre ancien se caractérise par une forte dégradation de son patrimoine bâti (habitat et patrimoine historique), mais également par un **appauvrissement de l'urbanité** notamment dû à la prégnance de l'automobile. Le centre historique est marqué par une paupérisation des ménages. Cet appauvrissement significatif d'une partie de la population fait émerger des **souffrances sociales stigmatisantes** pour le quartier (regroupements dans certaines rues, chômage de longue durée, isolement principalement des personnes âgées, familles monoparentales...), ainsi qu'un fort taux de vacance (env.24%) et un état d'abandon manifeste.

Les autres quartiers de la ville sont composés de grands ensembles et de quartiers résidentiels.

L'inscription de la commune au dispositif Action Cœur de Ville en octobre 2018 lancé par le ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales a montré la volonté de la commune à requalifier son centre-ville notamment via l'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Rénovation Urbaine (OPAH-RU) sur le périmètre ORT. Elle est cohérente avec les actions de revitalisation économique et commerciale, de requalification des espaces publics et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager. Elle constitue le cadre d'action privilégié pour traiter les problématiques liées à l'habitat privé, dans un cadre partenarial élargi. Cette étude a conclu à la nécessité d'engager une intervention publique d'envergure à l'échelle du centre-ville ainsi que sur des copropriétés vieillissantes situées à l'extérieur du centre ancien. Révéler ainsi la richesse patrimoniale de Bagnols-sur-Cèze sera un argument d'attractivité résidentielle, commerciale et touristique du cœur de ville.

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU réalisée en 2019-2020 avait repéré 21 copropriétés « très fragiles » dans le périmètre prioritaire concordant au centre ancien de la commune. Puis, la convention OPAH-RU 2020-2025 prévoyait la rénovation de 10 copropriétés dégradées.

Le dispositif Veille & Observation des Copropriétés a analysé la situation des 225 copropriétés correspondant à 2 075 logements réparties de la manière suivante :

- 171 copropriétés du périmètre prioritaire (centre ancien)
- 54 copropriétés du périmètre complémentaire (Opération de Revitalisation du Territoire)

Les caractéristiques générales des copropriétés dans ces périmètres sont les suivantes :

- 43 % de locataires
- 21 de vacance de logements
- 57 % potentielle fragilité
- 52 % non immatriculées au Registre National des Copropriétés
- 136 avec l'indicateur « fragiles » à surveiller
- 44 avec l'indicateur « dégradées » nécessitant des travaux

En a découlé un accompagnement des copropriétés sur 2 ans qui a permis de réaliser l'accompagnement de 30 copropriétés représentant 432 logements :

- 6 relevant du 1^{er} outil aide à la « constitution de la copropriété » (24 logements)
- 20 relevant du 2nd outil accompagnement « sortie de dégradation » (116 logements)
- 7 relevant du 3^{ème} outil aide « prévention – travaux énergétiques » (305 logements)

Il est souhaité de mettre en œuvre un POPAC pour la période 2026-2028 pour répondre aux besoins du territoire.

Les spécificités suivantes :

- Un quartier d'habitat dense en centre ancien structuré par l'Histoire (fortifications, marché moyenâgeux...),
- Des quartiers prioritaires composés de grands collectifs dont un (Les Escanaux) est accolé au centre ancien,

- Des zones pavillonnaires et des grandes copropriétés dégradées en ~~non urbain~~,
• Une fenêtre temporelle réduite : des durées précises liées à des conventions de revitalisation de territoire,
• Une intervention forte sur l'habitat privé dégradé, opération complexe nécessitant de trouver des montages optimisés prenant en compte la dimension humaine. Des DUP travaux interviendront sur les prochaines années,
• Des espaces publics à forts potentiels déqualifiant l'urbanité du centre ancien sont en cours de rénovation,
• Une reconstitution de l'offre privée et locative sociale sur les sites libérés (et/ou en acquisitions-améliorations) par les démolitions de l'habitat privé ou par le réinvestissement de dents creuses,
• Un partenariat complexe faisant intervenir différentes maîtrises d'ouvrage et partenaires : commune de Bagnols-sur-Cèze, Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Direction Départementale des Territoires et de la Mer 30 (DDTM), Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF-O), Action Logement, bailleurs sociaux, investisseurs privés et la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien...

1. Article 1^{er} - Dénomination

La commune de Bagnols-sur-Cèze décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah et de la Banque des Territoires Occitanie, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur la période 2026/2028.

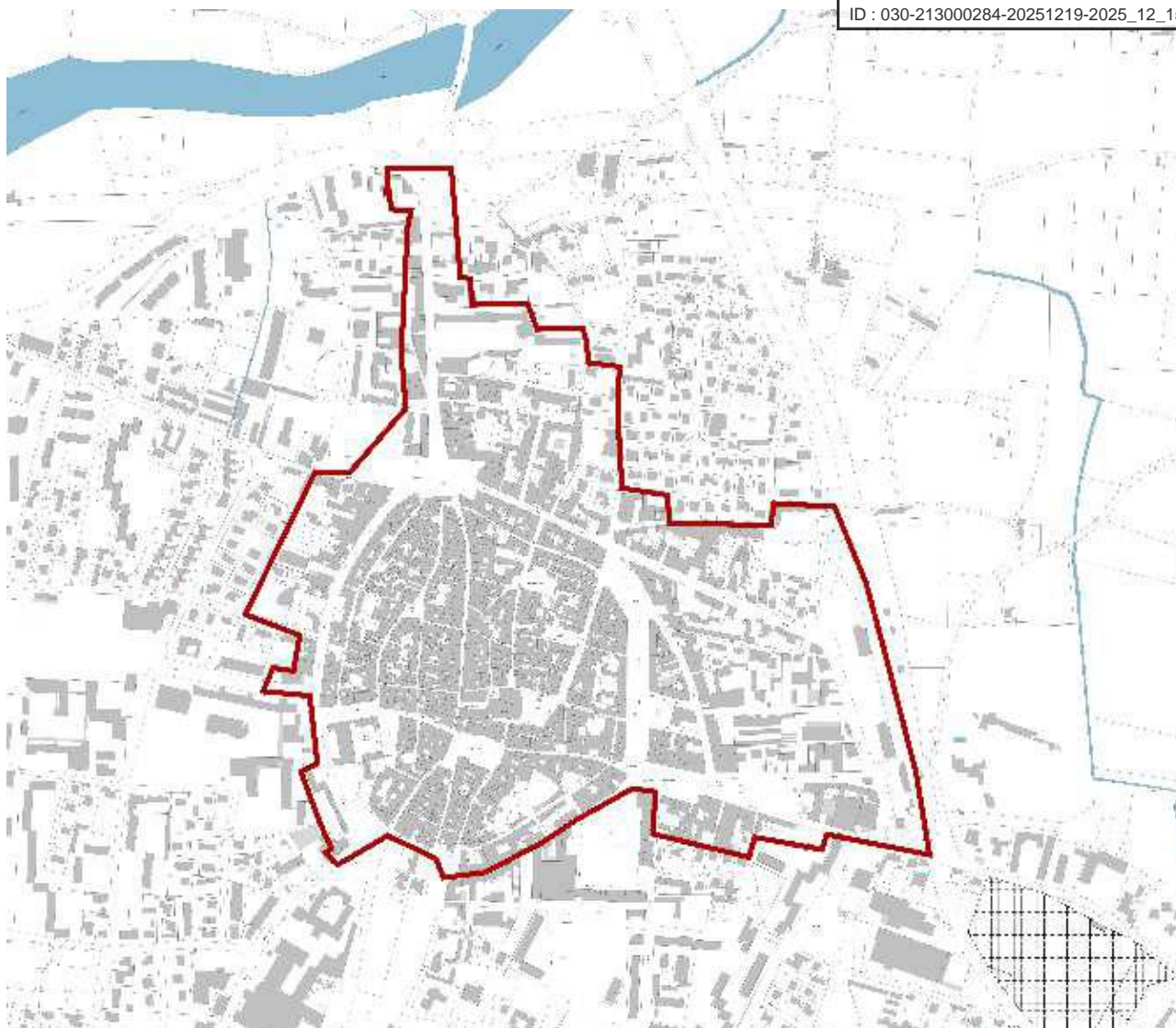
2. Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le programme opérationnel intervient sur deux périmètres :

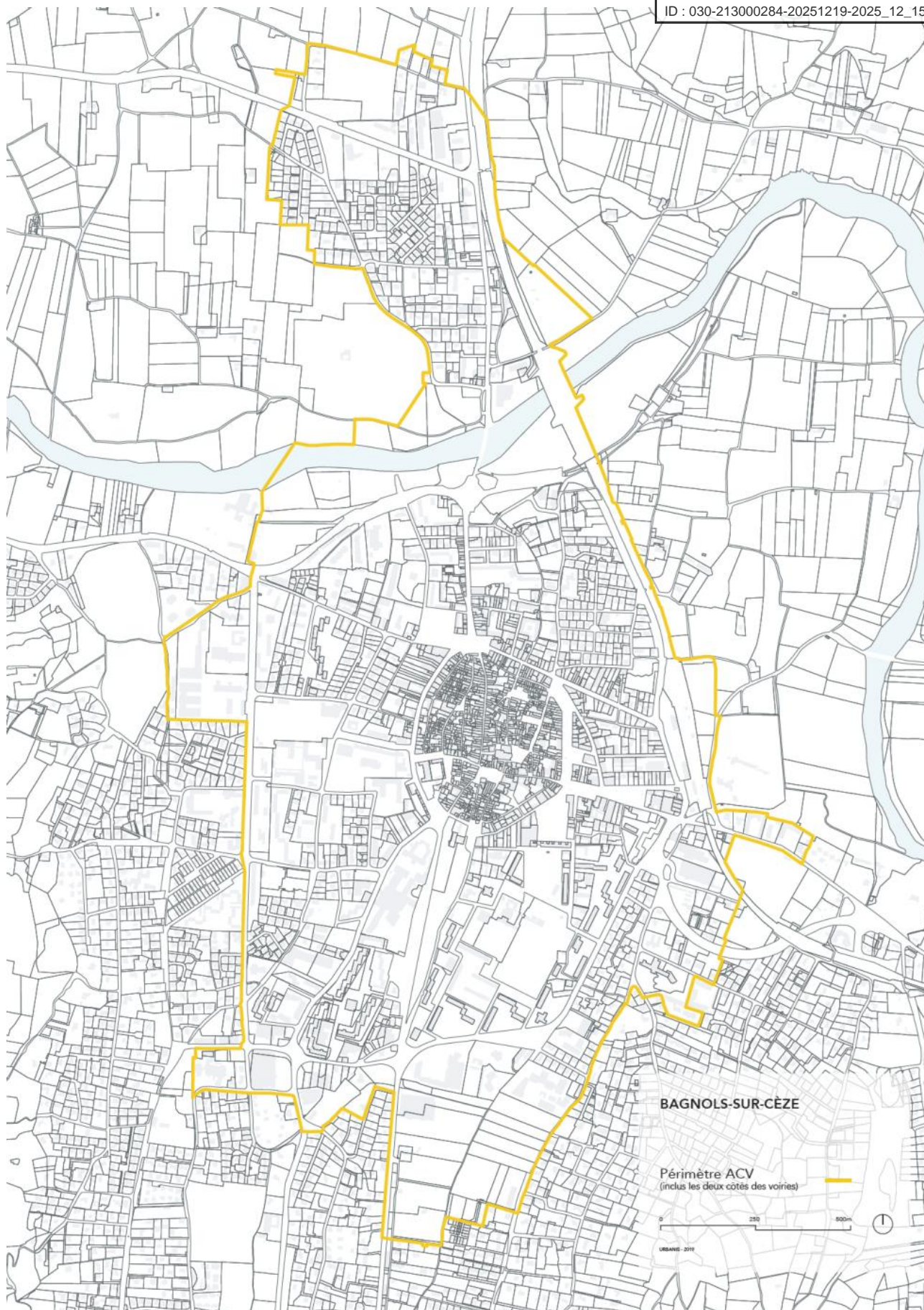
- Un périmètre prioritaire correspondant au centre historique, aux franges des boulevards ceinturant le centre, au faubourg Nord / Avenue de l'Europe et au quartier de la Gare. Sur ce périmètre plus « resserré », le dispositif POPAC sera plus vaste que sur le second pour gagner en lisibilité/visibilité de l'action.
- Un périmètre complémentaire constitué de l'ensemble du périmètre ORT restant.

L'objet de l'avenant de la convention OPAH-RU signé en août 2024 était de consigner toutes les copropriétés situées dans les deux périmètres.

Il est décidé de poursuivre sur cette même base pour permettre d'accompagner davantage de copropriétés.



Périmètre prioritaire



Périmètre complémentaire

3. Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

1) Périmètre prioritaire

Les copropriétés du centre ancien, souvent de petites tailles, parfois désorganisées, avec un bâti qui s'est dégradé au fil du temps par manque d'entretien. L'action à mener sur ce type de copropriétés est un accompagnement sur le plan juridique et financier afin de les aider à s'organiser et à redresser les situations d'impayés. Un traitement spécifique via la mobilisation du volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU est prévu. 10 copropriétés sont aidées sur cette période (80 logements) soit 25% du potentiel recensé. La future convention désignera de nouveaux objectifs à remplir.

2) Périmètre complémentaire

Dans le périmètre complémentaire, on observe une majorité de copropriétés édifiées à partir des années 50-60 de deux types :

- Les copropriétés fragiles et énergivores construites à partir des années 60 qui présentent un certain taux d'impayés.
- Les copropriétés construites dans les années 50-60 qui présentent des pathologies plus lourdes (impayés, problèmes sociaux, bâti dégradé) et nécessitent une intervention ciblée.

Le suivi-animation OPAH-RU et l'accompagnement réalisé sur les copropriétés ont confirmé ces difficultés sur le terrain.

Pour agir sur ces copropriétés, il est donc prévu de mettre en œuvre un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) qui permet, lui, de rétablir le bon fonctionnement d'une copropriété dès les premiers signes de fragilité (révision de l'organisation juridique, renégociation des contrats, sensibilisation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs). Ce dispositif vise à identifier les copropriétés fragiles et en difficulté pour anticiper les dégradations et agir avant leurs aggravations. Et ce, dans l'optique de réduire les coûts d'intervention, in fine, pour l'ensemble des parties prenantes.

Au vu de ces enjeux, les objectifs sont donc de prévenir la dégradation des copropriétés par l'accompagnement en amont, c'est l'objet du POPAC qui vise à :

- sensibiliser et faire prendre conscience aux copropriétaires de la nécessité d'organiser leur copropriété,
- accompagner les copropriétés le plus en amont possible pour prévenir le risque de dégradation,
- créer les conditions d'organisation indispensables pour que les petites copropriétés puissent s'engager dans les travaux nécessaires.

4. Article 4 - Volets d'actions

Les actions concernées sont, notamment :

4.1. Missions de repérage des copropriétés et alimentation de l'observatoire local :

Entre 2022 et 2023, un dispositif d'observatoire des Copropriétés a été mené. Il a permis de constituer un observatoire local dont les données ont été retranscrites au sein du Système d'Information Géographique communal. Il pourra être complété par des données issues du terrain (échanges avec les copropriétaires, des syndics, des acteurs sociaux), entretiens avec les associations sociales, les agences immobilières, l'ADIL.

Il comprend toutes les données exigées par l'Anah et comportera notamment les éléments suivants (sans que cette liste soit exhaustive) :

- le nombre de logements et des locaux d'activités,
- l'état général apparent du bâti,
- l'état apparent des parties communes intérieures lorsque celles-ci sont visibles,
- l'environnement de la copropriété : abords, cours, insertion dans la rue, site...

- les situations de division excessives présumées,
- les procédures engagées,
- les travaux réalisés récemment,
- des informations relatives à la gestion financière et administrative (présence ou non d'un syndic, professionnel ou bénévole, existence d'un règlement de copropriété, montant du budget, des charges au m², des impayés...),
- le positionnement de la copropriété sur le marché,
- le profil socio-économique des occupants.

Alimenter l'observatoire sur le SIG communal

Le prestataire mettra à jour l'ensemble des données de l'observatoire sur le SIG de la Ville avec :

- Le repérage de terrain par des données fournies par des copropriétaires, des syndics, des professionnels de l'immobilier, des acteurs sociaux, de l'opérateur de l'OPAH-RU ou du prestataire, ou qui auront été signalées par les partenaires.
- Les données statistiques :
 - **les fichiers Demande de Valeurs Foncières (DVF)**, compte tenu du faible nombre de logements par copropriété, le fichier DVF ne fournira pas, sauf exception, d'informations permettant de comparer et de suivre dans le temps le prix des logements (il faudrait pour cela plusieurs transactions par copropriété et par an). Toutefois, l'analyse de ce fichier pourra permettre de procéder à une analyse plus globale des coûts et de leur évolution selon différents secteurs du centre ancien et selon la typologie des immeubles (immeuble de rapport, maison de ville, maison de maître, nombre de logements de la copropriété, statut d'occupation...). Le suivi dans le temps de ces données permettra d'évaluer les dynamiques de déqualification/requalification des secteurs, en fonction notamment des interventions publiques mises en œuvre.
 - **le Registre National d'Immatriculation des Syndicats des Copropriétés Anah/DGALN**, actualisé (selon l'actualisation du fichier FILOCOM). Ce fichier permettra de repérer les secteurs comptant des copropriétés fragiles et donc de suivre leur évolution dans le temps. Par le croisement de ce fichier – qui donne des informations sur la taille et l'âge de la copropriété - avec les données d'identification des copropriétés issues des fichiers fiscaux, le repérage sera affiné sur un petit nombre de copropriétés potentiellement concernées par un classement C ou D de l'ANAH.
 - **les fichiers des logements vacants** (Service des Impôts : propriétaires demandant l'exonération d'impôts pour non-occupation du logement).

Assurer la pérennité du dispositif

Les données récupérées dans le cadre du POPAC seront intégrées dans l'observatoire existant selon les modalités et les indicateurs d'alerte définis dans le précédent marché d'observatoire des copropriétés. Pour permettre cette intégration, les données devront être présentées sous une forme permettant d'être traitées par le SIG.

Les attentes de l'observatoire en terme de rendus seront mises à jour dans l'atlas des copropriétés observées avec des fiches copro. détaillées et reprenant, à minima les indicateurs demandés par l'ANAH avec une cotation/classement...

4.2. Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :

Le prestataire mobilisera les partenaires actuels de la ville de Bagnols-sur-Cèze et en sensibilisera d'autres afin d'élargir le nombre d'acteurs associés à la démarche.

L'ANAH :

Acteur incontournable, l'Agence Nationale de l'Habitat, devra être un partenaire privilégié au quotidien dont le service local est la DDTM du Gard. Elle participe aux financements des travaux des copropriétés fragiles ou en difficulté.

La Banque des Territoires :

Partenaire d'Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires accompagne le plan d'intervention sur les copropriétés en difficulté appelé « Initiatives copropriétés » qui permet d'enrayer la dégradation de certaines d'entre elles.

Action Logement :

Partenaire également d'Action Cœur de Ville, Action Logement participe à la rénovation des copropriétés dégradées notamment par un prêt travaux à taux préférentiel, une aide à la rénovation énergétique des équipements communs.

L'ADIL :

Dans le cadre de sa mission d'information du public, elle pourra recevoir les copropriétaires qui le souhaitent pour des informations notamment juridiques ; elle pourra aussi être sollicitée par la Ville de Bagnols-sur-Cèze pour la mise en place de formations sur des thèmes particuliers, liés à la copropriété.

Les services sociaux :

La ville travaille en étroite collaboration avec les services sociaux du département. Cette action préventive s'appuiera sur les services sociaux, partenaires indispensables à la réussite du projet notamment pour toutes les problématiques nécessitant un accompagnement social mais aussi pour ses possibilités en termes de repérage.

La DREAL et la DDTM :

Le(s) prestataire(s) s'appuieront sur leur expertise en termes de copropriétés, d'observatoire, d'ingénierie...

Les Compagnons bâtisseurs :

Partenaire conventionnel de la Ville de Bagnols-sur-Cèze depuis plusieurs années, les Compagnons Bâtisseurs proposent une action d'auto-réhabilitation accompagnée déjà retenue dans le dossier du contrat de ville de Bagnols-sur-Cèze. Pour les copropriétés, elle consistera à compléter l'offre existante par des solutions sociotechniques en faveur des copropriétaires par l'accompagnement à l'auto-réhabilitation (ARA) de leurs logements ainsi que de parties communes intérieures (entretien des cages d'escaliers, reprise/réparation de nez de marche, réfection de petits équipements collectifs tels que boîtes aux lettres, sonnette, aménagement de rangements poussette, vélo...), favorisant ainsi le dialogue et la concertation entre copropriétaires, qui sont des actions préalables pour des interventions possibles et plus durables. L'objectif est de participer à traiter les situations de mal logement en amont de toute intervention éventuelle curative. L'ARA contribuera à mobiliser et à clarifier la relation entre les ménages, et créer ainsi une dynamique collective au travers d'un chantier collectif dans les parties communes. C'est un levier d'engagement des ménages dans l'amélioration de leur cadre de vie, elle est créatrice de liens sociaux et favorise l'implication des copropriétaires dans les instances de gestion.

Le SLIME

Le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie est un dispositif du département du Gard qui permet de lutter contre la précarité énergétique en établissant des diagnostics au domicile des ménages et ensuite en les orientant vers des solutions durables et adaptées pour sortir de la précarité énergétique. Il est mis en œuvre par l'Association Logement du Gard 30 qui gère le Comité Local d'Intervention pour la Maîtrise des Energies.

Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :

Le prestataire s'attachera à mettre en place des partenariats avec les acteurs locaux et extra locaux susceptibles d'être intéressés par la démarche et de fournir des informations ou des prestations d'accompagnement, et notamment avec :

- Une (ou des) structure(s) spécialisée(s) dans l'accompagnement et la défense des copropriétaires, Un tel partenariat paraît indispensable à la réussite du volet prévention /accompagnement. En effet, une telle structure est la plus à même d'accompagner les copropriétés dans leur démarche de redressement grâce à ses compétences juridiques spécialisées dans la copropriété.

Elle mettra en place des formations mais aussi des permanences d'informations à la Maison du Cœur de Ville.

- Les professionnels de l'immobilier : les syndics professionnels ne sont pratiquement pas présents sur le centre ancien car peu intéressés (copropriétés trop petites) ou cela reviendrait trop cher à ces petites copropriétés. Aussi, le prestataire les rencontrera afin de connaître leurs points de vue, voire les mobiliser sur des regroupements de copropriétés. En effet, plutôt que de gérer une petite copropriété de 4 logements, ils gèreraient plusieurs copropriétés « regroupées », ce qui leur permettrait de pratiquer des tarifs moins élevés et plus abordables pour les copropriétaires.

- Les agences immobilières : elles sont concernées par cette question, puisqu'elles gèrent la location de logements en copropriétés, elles seront donc amenées à repérer des situations de fragilité et à en informer la Ville et l'opérateur. Elles seront donc mobilisées notamment dans le cadre du repérage.
- Les notaires : ce sont les premières personnes susceptibles d'informer un copropriétaire sur le fonctionnement et les règles de base d'une copropriété. En effet, ils informent les acquéreurs de l'organisation en copropriété, ils s'assurent de l'existence d'un règlement de copropriété, de la répartition des millièmes... Or, il semblerait que cette étape soit quelque peu négligée puisque bon nombre de copropriétaires ne connaissent pas ces bases et une très grande partie des copropriétés ne sont pas organisées. Aussi, le prestataire sensibilisera les notaires à cette question notamment lors de réunions spécifiques.
- Les Géomètres –experts : ils seront mobilisés notamment dans le cadre de leur compétence d'identification, de délimitation, de mesure puisqu'ils sont habilités à établir les documents permettant de régir tout immeuble bâti en copropriété. Ils dressent les plans des intérieurs (immeubles existants) et exploitent les plans du maître d'ouvrage (bâtiments à construire) pour rédiger l'« état descriptif de division » où sont définies les parties privatives et les parties communes. Ils calculent ensuite les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative et celles des charges des équipements communs. Ils rédigent également le règlement de copropriété. Ils seront informés du dispositif mis en place afin qu'ils agissent et répondent rapidement aux éventuelles sollicitations des copropriétés
- Les Organismes bancaires : ils seront mobilisés principalement dans la phase d'accompagnement pour d'éventuels prêts à octroyer dans le cadre de travaux par exemple.
- Les Fournisseurs d'énergie et d'eau : ils seront sollicités plutôt dans le cadre de la fourniture de données « sociales » sur le volet observation: nombre de ménages en situation d'impayés, en surconsommation ou bénéficiaires de tarifs sociaux
- Autres : le prestataire pourra conseiller à la Ville d'éventuels autres partenariats.

4.3. Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété :

En plus de la démarche proactive de repérage et d'identification des copropriétés fragiles, des actions de mobilisation (communication et information) et de formation seront proposées afin de susciter des démarches volontaires de la part des copropriétaires :

- mise en place d'une permanence d'information à la Maison du Cœur de Ville afin de répondre aux questions des copropriétaires, les orienter vers les acteurs locaux compétents, si nécessaire, le(s) prestataire(s) pourra également les aider dans la préparation de ce rendez-vous. L'objectif est de créer un espace, un point d'information unique qui permette d'écouter, de décrypter, de répondre et d'orienter si nécessaire. Les copropriétaires assistant à cette permanence seront invités à fournir des données (annuellement par exemple) de leurs copropriétés pendant la durée du dispositif afin d'alimenter l'observatoire constitué.

- communication auprès des copropriétés pour promouvoir le programme mis en place : mailing avec brochure spécifique du programme, article à faire paraître sur les sites internet, Facebook et journaux de la ville de Bagnols-sur-Cèze, de la Communauté d'agglomération, des partenaires. Le prestataire assistera les services municipaux dans cette campagne de promotion. Il faudra effectuer une mission de « porte-à-porte » annuellement (2 jours par an).

- le prestataire proposera ou assistera à des rencontres ou à des manifestations publiques permettant de mobiliser les copropriétés.

- conception d'outils de communication sur le thème de la copropriété, disponibles sur le lieu de la permanence et dans tous les lieux d'accueil publics : autour des différentes difficultés auxquelles le Syndicat des copropriétaires mais aussi les copropriétaires peuvent être confrontés (impayés, besoins de travaux, conflits de voisinage, absence de syndic...), autour des obligations des copropriétaires, rédaction d'un « Guide de la copropriété » qui permettrait aux utilisateurs de résoudre et d'effectuer les démarches courantes de gestion et assurer le devenir de la copropriété. Le prestataire assistera les services communautaires dans la conception de ces outils de communication

Par ailleurs, le(s) prestataire(s) élaboreront et proposeront un plan de formation des copropriétaires sur les éléments de base à connaître lorsqu'on est en copropriété : informations juridiques et pratiques notamment pour les syndics bénévoles ou futures syndics bénévoles (lorsque celui est inexistant) sur des thèmes

particuliers ; mise en place de formations thématiques « à la demande ». L'objectif est de rendre les copropriétaires actifs, capables, avec le concours d'un conseil extérieur, de s'assumer pleinement sur la base de l'autogestion.

Toutes les copropriétés du secteur feront l'objet d'actions de sensibilisation et mobilisation.

4.4. Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles :

Le prestataire s'appuiera sur les diagnostics multicritères d'une part sur les données existantes :

- de l'observatoire des copropriétés à mettre à jour sur le SIIG et,
- sur les diagnostics déjà réalisés dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés de l'OPAH-RU.

Et réalisera des diagnostics multicritères des copropriétés fragiles, d'autre part.

Ces différentes listes de copropriétés seront produites et feront l'objet d'une validation en comité technique. L'opérateur devra réaliser des diagnostics multicritères sur les copropriétés repérées comme fragiles pour :

- identifier l'ampleur et les causes de dysfonctionnements des copropriétés
- proposer les préconisations d'amélioration de la copropriété
- proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif

Ce diagnostic devra comporter au minimum les informations suivantes :

- organisation foncière et technique
- organisation juridique : modalités d'organisation et de gestion, analyse des charges...
- état du bâti : parties communes et privatives
- difficultés de gestion et de fonctionnement
- dimension socio-économique : diagnostic d'occupation, types de ménages...
- stratégie patrimoniale des propriétaires : plan prévisionnel de travaux...

Ces diagnostics continueront d'alimenter l'observatoire créé dans le cadre du VOC 2022/2023. Ils devront être évolutifs afin de suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader.

Objectif : 10 diagnostics par an, soit 30 au total

4.5. Aide à la résolution des premières difficultés :

En fonction des résultats du diagnostic multicritères, du repérage fait par les partenaires ou lors de permanences, des actions d'accompagnements seront mises en place par le(s) prestataire(s) à plusieurs niveaux et en lien avec les différents partenaires.

Ces actions seront adaptées et donc plus ou moins renforcées en fonction des difficultés de la copropriété.

La mission sera, entre autres :

- d'informer les copropriétaires de leurs droits et leurs devoirs ;
- d'analyser les documents notariés, règlements de copropriétés, les comptes et documents administratifs ;
- de régler, dans la mesure du possible, de façon consensuelle, les différents conflits entre les copropriétaires ;
- d'organiser les Assemblées Générales ayant pour ordre du jour l'organisation de la copropriété et la

- mise en place d'un syndic, professionnel ou non-organisées ;
- de mettre en œuvre, pour chacune des copropriétés réorganisées, un carnet d'entretien, intégrant tous les éléments d'équipements communs. Ce carnet devra permettre la mise en place d'une véritable gestion prévisionnelle en y intégrant le facteur vétusté ;
- de monter les dossiers de demandes, par le syndicat de copropriétés, d'aides de l'Anah à la gestion.

Elle pourra aussi impliquer un soutien :

- juridique et fonctionnement : assistance au conseil syndical, aide au choix d'un syndic (plutôt bénévole à priori), aide à l'adaptation (ou même à la mise en place) du règlement de copropriété (régularisation des modifications, calcul des millièmes, état descriptif de la copropriété...) ;
- financier et gestion : aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats, aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, à l'assainissement des comptes, la maîtrise du budget, l'apurement des dettes, appui à la création d'une avance de trésorerie permanente (fonds de travaux) ;
- social : accompagnement des publics spécifiques, traitement des impayés, mobilisation du FSL, des aides de la CAF, aide à la formulation de demandes personnelles d'aide au logement, médiation dans les conflits, prévention des expulsions, mobilisation des associations... ;
- technique : aide à la tenue d'un carnet d'entretien, appui à l'élaboration d'un plan patrimonial, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre, participation aux AG en vue du vote des travaux... ;
- administratif et technique.

Objectif : 12 copropriétés accompagnées par an, soit 36 au total

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

Dans le cas où des situations difficiles seraient identifiées au cours des missions du programme, des dispositifs de signalement seront mis en place.

Pour le signalement des situations techniques dangereuses, toute situation de péril imminent ou ordinaire ou exposant des usagers à des risques sanitaires devra systématiquement être relayée auprès des autorités compétentes. Ils se chargeront en fonction de la situation décrite et observée de mettre en œuvre les procédures réglementaires appropriées.

L'opérateur signalera également les situations des ménages en difficulté sociale et les situations juridiques ou financière à risque au maître d'ouvrage.

4.7. Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire :

Afin d'identifier les risques de rechute et les signes de fragilité des copropriétés redressées dans le cadre de l'OPAH-RU ou d'une procédure d'administration provisoire et de les accompagner dans une démarche de redressement pérenne, le prestataire s'assurera :

- du suivi de la mise en œuvre des actions financées,
- du suivi des impayés (notamment quote-part des travaux),
- de l'accompagnement social,
- du renforcement des instances de gestion,
- du maintien de l'accompagnement des copropriétés même après la réalisation des travaux

Pour cela, il récupérera les différentes données de ces copropriétés à intervalles réguliers (en contrepartie de l'accompagnement apporté aussi bien administratif que financier et technique, il sera demandé aux copropriétaires de fournir un panel de données, chaque année) et mettra en place un système d'indicateurs d'alerte spécifique à ces copropriétés.

De plus, des copropriétés entrant dans le cadre de l'OPAH-RU mais n'étant pas organisées, pourront bénéficier d'un accompagnement dans le cadre du POPAC avant le montage du dossier de demande de subvention (syndic, conseil syndical, règlement de copropriété, millièmes...). Cet accompagnement permettra de pallier les difficultés de gestion, d'organisation ou juridiques de certaines copropriétés qui les empêchent d'obtenir

des aides financières de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU.

Dans tous les cas d'accompagnements, il sera demandé aux copropriétés de transmettre tous les ans pendant la durée du dispositif, différentes données afin d'assurer l'alimentation de l'observatoire et leur suivi dans un but de pérennité de la démarche.

Objectif : 8 copropriétés accompagnées par an, soit 24 au total

5. Article 5 - Financement du programme

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

	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	47 642.5 €	45266.55 €	46 560 €	139 469 €
Coût total des prestations (TTC)	57 171 €	54 319.86 €	55 872 €	167 362.86 €

Financement Anah prévisionnel	23 821.25 €	22 633.27 €	23 280 €	69 734.52 €
Banque des Territoires (25 %)	11 910.62 €	11 316.64 €	11 640 €	34 867.26 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage	21 439.13 €	20 369.95 €	20 952 €	62 761 €

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

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement et dans le cas où un diagnostic multicritères a été réalisé, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

6. Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

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

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

7. Article 7 - Conduite de l'opération

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

La direction des Grands Projets Urbains est chargée du pilotage de cette mission et assure aussi la coordination avec l'OPAH RU.

De plus, la Direction GPU et le prestataire échangeront autant de fois que nécessaire pour le bon déroulement du programme.

Un **comité de pilotage** se tiendra au moins une fois par an et réunira :

- Les élus de la Ville de Bagnols-sur-Cèze, la Direction GPU, le service urbanisme, le CCAS, la responsable du Service Habitat de l'agglomération du Gard Rhodanien
- le délégué départemental de L'ANAH
- des représentants de l'Etat (DDTM, DREAL),
- des Associations représentatives (copropriétaires, locataires),
- un représentant de la structure spécialisée dans l'accompagnement et la défense des copropriétaires
- un représentant de l'ADIL
- toutes personnes compétentes et intéressées par l'action

Un **comité technique** de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fera office de préparation du comité de pilotage avec les partenaires (DGPU, ANAH, DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, Banque des Territoires...).

Des réunions de travail d'analyse et de suivi des dispositifs auront lieu tous les mois avec la Direction des Grands Projets Urbains.

Des réunions observatoire : 1 réunion sur site par an avec la Ville, le service SIIG et l'opérateur et des visioconférences & échanges de mail.

L'opérateur assurera le secrétariat des différents comités de pilotage et technique (organisation, convocation, rédaction et diffusion des comptes rendus) en lien avec le maître d'ouvrage.

Il conviendra également de transmettre à l'ensemble des partenaires, les supports de présentation des COPIL et COTECH au moins une semaine avant ceux-ci.

Les partenaires pourront bien sûr être sollicités régulièrement par mail, téléphone...

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

8. Article 8 – Communication

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

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

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

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

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

9. Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire.

10. 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.

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.

11. 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.

Fait en [X] exemplaires à [XXXX], le [jj/mm/aaaa]

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Anah,

Pour la Banque des Territoires