

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

« Copropriété Dégradée » Cité Moderne

CONVENTION D'OPERATION 2016-2021



Août 2016



LA RÉGION OCCITANIE
Pyrénées-Méditerranée

La présente convention est établie :

Entre **le SIVU Lèze Ariège**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Jean-Louis REMY, et dénommée ci-après « le SIVU Lèze Ariège ».

D'une part,

Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, représenté par son Président, Monsieur Georges MERIC, et dénommé ci-après « le Conseil Départemental de la Haute-Garonne » et délégataire des aides à la pierre.

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétences signée le 01/06/2012 par Monsieur Georges MERIC, Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,

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 compétences « gestion habitat privé » signée le 01/06/2012, par Monsieur Georges MERIC, Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, et dénommée ci-après « ANAH »,

La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, représentée par la Présidente du Conseil Régional, Madame Carole DELGA,

Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété Cité Moderne représenté par la Présidente du Conseil Syndical, Madame Nadine NAVARRO et par le Syndic Gestion Locative M.C. PAUVERT, représenté par Madame Marie-Claire PAUVERT.

D'autre part,

Vu la loi n°2014-366 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

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 le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat en vigueur,

Vu le Décret 2015-1911 du 30/12/2015 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART),

Vu la Circulaire 2002-68/UHC/IVH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux OPAH/PIG,

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

Vu la circulaire C 2016-01 du 05/02/2016 relative aux orientations pour la programmation 2016 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Garonne en vigueur,

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2013-2017 de la Haute-Garonne,

Vu le protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) en vigueur,

Vu le Contrat Local d'Engagement (CLE) 2014-2017 du 30 décembre 2013 et ses avenants,

Vu la Convention du 14 juillet 2010 signée entre l'Etat et l'Anah relative à l'action « rénovation thermique des logements privés » au titre des « investissements d'avenir » et son avenant n°1 du 26 juin 2013,

Vu la Convention de délégation de compétence au Conseil Départemental de la Haute-Garonne, en application de l'article L.301-5-1 ou l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du 01/06/2012 et ses avenants au titre des années 2013, 2014, 2015 et 2016,

Vu la Convention de la gestion des aides à l'habitat privé en date du 01/06/2012 et ses avenants au titre des années 2013, 2014, 2015 et 2016,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en application de l'article R.321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du 09/12/2015,

Vu la Délibération du Conseil Syndical du SIVU Lèze Ariège en date du 31/08/2016 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la Délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental de la Haute-Garonne relative à la mise en place d'une convention d'OPAH « copropriété dégradée » Cité Moderne pour une durée de 5 ans, en date du

Vu la décision de l'Assemblée Générale de la copropriété Cité Moderne du 19/10/2016 autorisant le Conseil Syndical et le Syndic à signer la convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH copropriété dégradée lors des permanences d'information organisées du 20/10/2016 au 21/11/2016 en application de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriété Dégradée » sur la Cité Moderne située à Auterive. Il s'agit d'un ensemble composé de 4 bâtiments de 3 à 4 étages construit en 1964, comprenant 133 logements majoritairement de types T3 et T4.

En effet, une partie du parc privé joue un rôle de parc social de fait sur la Ville d'Auterive et en particulier dans le quartier « La Madeleine » où est localisée la copropriété Cité Moderne. Ces logements privés constituent une offre locative et en accession compatible avec des ressources moyennes et modestes.

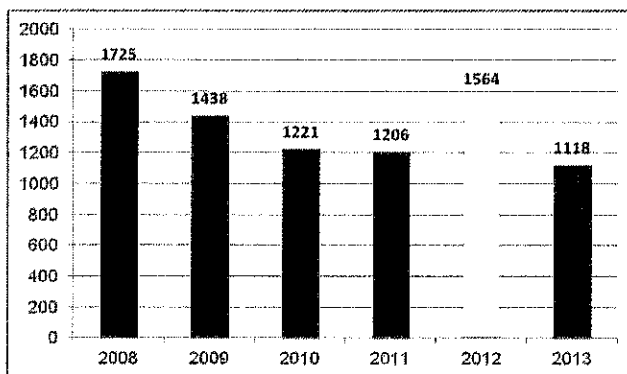
Une politique de réhabilitation du parc privé a d'ailleurs été menée sur le bassin de vie d'Auterive par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Lèze Ariège entre 2009 et 2015 et c'est dans ce cadre qu'a été identifiée la situation de déqualification propre à la copropriété Cité Moderne.

En accord avec l'Agence Nationale pour l'Habitat et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, délégataire des aides à la pierre sur Auterive, le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Lèze Ariège a réalisé une étude préalable à l'OPAH entre septembre 2014 et février 2015.

Cette phase a notamment consisté à fournir des éléments de diagnostic sur l'immeuble et apporter des éléments de connaissance sur la situation socio-économique des propriétaires. En outre, elle a permis de mettre à jour les éléments suivants :

Situation de la copropriété :

-prix moyen de vente des logements : 1 725 €/m² en 2008 contre 1 118 €/m² en 2013



-comparaison des valeurs locatives moyennes en 2014 :

Cité Moderne	Ensemble des appartements en copropriétés des années 1950-1975	Ecart
T3 : 7,2 €/ m2 (entre 5,8 €/m2 et 8,4 €/m2)	T3 : 8,4 €/ m2 (entre 5,8 €/m2 et 10,4 €/m2)	T3 : - 16,7%
T4 : 6,1 €/ m2 (entre 4,7 €/m2 et 8,0 €/m2)	T4 : 6,8 €/ m2 (entre 6,7 €/m2 et 6,9 €/m2)	T4 : - 11,5%
T5 : pas de T5 recensé	T5 : 4,9 €/ m2	T5 : pas de T5 recensé

Caractéristiques de l'occupation et profil des copropriétaires :

- 69% de logements locatifs soit 91 logements,
- 8,5% de multipropriétaires soit 7 propriétaires bailleurs concernés sur 82,
- 45,5% des logements de la copropriété acquis entre 2005 et 2014,
- 16% de propriétaires vivant en dehors du Département de la Haute-Garonne,
- 23,1% d'occupants interrogés âgés de 70 ans et plus,
- 13,5% d'occupants interrogés âgés de 60 à 69 ans,
- 17 logements locatifs gérés par le Syndic ou par une agence immobilière,
- Taux de vacance de 13,6% sur la Cité Moderne contre 11,4% sur Auterive,
- 32,7% des propriétaires interrogés qui ont encore un crédit en cours pour l'achat du logement recensé,
- 47,1% des propriétaires interrogés ayant encore un crédit en cours ont un taux d'endettement égal ou supérieur à 30%,
- 50% des propriétaires occupants interrogés ont des charges mensuelles (copropriété, énergies) situées entre 150 et 199 €,
- 33,3% des propriétaires occupants interrogés ont des charges mensuelles (copropriété, énergies) supérieures à 200 €,
- 77,3% des locataires interrogés ont des charges mensuelles (locatives, énergie) situées entre 100 et 149 €,
- arrivée de profils sociaux difficiles qui a fortement diminué l'attractivité de la copropriété auprès des auterivains et des nouveaux arrivants.

Eligibilité aux subventions individuelles Anah – Propriétaires occupants :

- 50% de propriétaires occupants dits « très modestes »,
- 16,7% de propriétaires occupants dits « modestes »,
- 33,3% de propriétaires occupants hors plafonds Anah.

Eligibilité aux subventions individuelles Anah – Propriétaires bailleurs :

- 40,9% de locataires éligibles à un logement conventionné très social,
- 40,9% de locataires éligibles à un logement conventionné social,
- 18,2% de locataires hors plafonds,
- 4,5% des loyers pratiqués qui respectent les plafonds pour un logement conventionné très social,
- 18,2% des loyers pratiqués qui respectent les plafonds pour un logement conventionné social,
- 77,3% des loyers pratiqués qui sont hors plafonds.

Gestion et fonctionnement :

- tandem Conseil Syndical – Syndic dynamique et impliqué,
- gestion défaillante de la part de deux anciens Syndics et mauvais fonctionnement du Conseil Syndical précédent qui sont responsables d'un sentiment de méfiance chez les copropriétaires,
- taux de participation aux Assemblées Générales oscillant entre 50 et 60% mais débats et échanges de plus en plus cordiaux chaque année,
- lien de confiance qui semble se rétablir peu à peu depuis 2012,

-état général dégradé des comptes de la copropriété constaté (données au 31/12/2014) : 35 copropriétaires en impayés de charges de copropriété soit 28,4% du total des copropriétaires et taux d'impayés de charges de 18,04% sur le budget 2014.

-problème de coûts imprévus dus à des canalisations qui rompent en raison de l'absence de travaux concrets et d'un déficit d'entretien au cours des 25 dernières années,

-recherche de coûts moins élevés pour les contrats de prestations de services,

-73,3% des propriétaires occupants interrogés ont réalisé des travaux dans leurs logements depuis 2009. Toutefois, il s'agit en majorité de travaux d'amélioration esthétique (sols, cuisine, peintures, etc.),

-77,3% des logements locatifs enquêtés ont bénéficié de travaux depuis 2009. Là aussi, il s'agit en majorité de travaux d'amélioration esthétique,

-59% des occupants enquêtes souhaiteraient une amélioration du confort d'hiver et d'été,

-50% des occupants enquêtes souhaiteraient une amélioration au niveau de la consommation de chauffage,

-36% des occupants enquêtés indiquent souffrir de problèmes d'humidité.

Vie de la copropriété :

-28 répondants sur 52 disant souffrir d'un sentiment d'insécurité,

-peu de lien social dans la copropriété,

-différentes causes à ce sentiment d'insécurité.

Etat du bâti :

-les copropriétaires font face à l'entretien courant mais leurs capacités d'investissement sont plutôt limitées,

-aucuns travaux structurants réalisés au cours des 10 dernières années hormis : les peintures sur façades sans traitement préalable, l'installation d'une nouvelle chaudière collective, quelques travaux de maintenance d'entretien et de réparation (canalisations rompues, tuyauteries, etc.),

-nécessité de définir un programme de travaux pluriannuel adapté aux besoins réels et aux capacités financières.

-la copropriété souffre de multiples dysfonctionnements liés à la fois au vieillissement naturel du bâti, au manque d'entretien et d'investissement dans des travaux concrets depuis 1964 et à des problèmes thermiques avérés.

Suite à la réalisation de cette étude préalable à l'OPAH, le Syndicat des copropriétaires de la Cité Moderne a fait réaliser un Diagnostic Technique Global sur la Cité Moderne afin de mettre en évidence les dysfonctionnements présents sur le bâti et de l'aider à définir un programme de travaux cohérent pour pouvoir redresser la copropriété dans son ensemble.

Le Diagnostic Technique Global du Bâti a mis en évidence les dysfonctionnements suivants :

-insuffisance de la sécurité incendie,

-vétusté et non-conformité des installations électriques communes,

-détérioration avancée des canalisations intérieures des logements,

-vétusté des menuiseries, absence d'isolation thermique et ventilation naturelle.

Constats de la phase préalable à l'OPAH :

La copropriété est considérée comme dégradée en raison de sa situation financière et de l'ampleur des travaux nécessaires à sa réhabilitation. Les impayés de charges et de factures des fournisseurs se sont maintenus à des niveaux importants ces dernières années, conduisant en 2012 le Syndicat de copropriétaires à changer de Syndic afin de redresser la situation. Des mauvais choix ont été effectués en termes de travaux réalisés et une absence de travaux d'entretien et de maintenance ont provoqué une dégradation du bâti. Le poste « chauffage » prend une part importante dans les dépenses, en partie due aux déperditions de chaleur au niveau des menuiseries ainsi que de la toiture et des murs qui ne sont pas isolés.

Difficultés et dysfonctionnements qui affectent la copropriété :

- des ressources faibles de certains copropriétaires rendant fragile la gestion de la copropriété,
- un niveau de charges élevé,
- des travaux d'économies d'énergie indispensables et globaux,
- des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes de salubrité incontournables,
- nécessité d'un projet patrimonial de qualité inversant la tendance de déqualification du bâti,
- un besoin important en accompagnement tant collectif qu'individuel,

L'OPAH Copropriété Dégradée est un dispositif efficace qui permettra une intervention globale. Son objectif principal sera d'engager le redressement pérenne de la copropriété. L'OPAH combinera les approches techniques, juridiques, urbaines, foncières, immobilières et sociales. L'équipe d'animation traitera l'ensemble des composantes de la requalification :

- réhabilitation du bâti,
- traitement et prévention des impayés de charges,
- dynamisation des instances de gestion,
- formation des copropriétaires et des conseillers syndicaux,
- accompagnement du Syndic,
- accompagnement des propriétaires et locataires les plus fragiles,
- recherche des économies de charges,
- repositionnement sur le marché immobilier,
- observation des évolutions.

L'OPAH Copropriété Dégradée s'avère être l'outil pertinent pour la réalisation des multiples travaux au sein de la Cité Moderne. Les différentes modalités de l'OPAH seront précisées ci-après à travers la convention d'OPAH Copropriété Dégradée.

Chapitre 1 – objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété.

1.1. Dénomination de l'opération.

Le SIVU Lèze Ariège et le Syndicat des Copropriétaires de la Cité Moderne, représenté par le Conseil Syndical et le Syndic décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée Cité Moderne.

1.2. Périmètre d'intervention.

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

L'ensemble des 133 logements de la copropriété Cité Moderne, localisé au Nord-Ouest de la Commune d'Auterive dans le quartier La Madeleine, au 1 route de Miremont.

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée sur le périmètre d'intervention cité précédemment exclut de fait la possibilité pour l'ensemble des 133 logements de la copropriété Cité Moderne de mobiliser les aides prévues dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

1.3. Description de la copropriété Cité Moderne.

Cf. annexe 1 : fiche d'identité de la copropriété Cité Moderne.

Chapitre 2 – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux.

Le redressement de la copropriété Cité Moderne constitue un enjeu social et urbain pour la Ville d'Auterive et pour le bassin de vie d'Auterive dans son ensemble, avec notamment :

- une problématique sociale : les propriétaires occupants (38% des copropriétaires au 1^{er} avril 2016) cumulent faibles revenus et faible capacité d'investissement. Une part importante de ces propriétaires est par ailleurs vieillissante. Il est indispensable d'anticiper et d'enrayer la paupérisation et la spécialisation de l'immeuble (départ des copropriétaires solvables, arrivée de propriétaires modestes en primo accession, arrivée de propriétaires bailleurs indécis et de ménages fragiles), conséquences de sa faible attractivité.
- une problématique de gestion et de gouvernance : le taux d'impayé de charges est préoccupant car supérieur à 18% du budget. Il est dû à 35 propriétaires dont deux qui font actuellement l'objet de procédures lancées par le Syndic. Le rétablissement de l'équilibre financier des comptes de la copropriété est un enjeu majeur de l'OPAH. En outre, la gestion douteuse effectuée par deux Syndics précédents (dont un Syndic bénévole) a fortement mobilisé les instances de la copropriété depuis 2012 et a pu être source de tensions. Il convient maintenant d'accompagner et de structurer la gouvernance de la copropriété afin de mettre en place une gestion plus sereine et prospective.
- une problématique technique : la copropriété n'a pas fait l'objet de gros travaux depuis sa construction dans les années 60. Cette copropriété arrive aujourd'hui à la fin d'un cycle technique, avec des besoins en travaux très importants, pour certains considérés comme urgents car liés à la sécurité et à la salubrité du bâti, et pour les autres dans un objectif d'amélioration thermique des bâtiments et d'économies de charges.

Chapitre 3 – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Compte tenu des enjeux précédemment évoqués, les principaux objectifs de l'opération sont :

- l'accompagnement social des copropriétaires avec le repérage puis l'accompagnement des ménages les plus fragiles ainsi que la mobilisation des financements pour les travaux.
- l'accompagnement des instances de gestion pour permettre la réalisation de ces travaux et le redressement financier des comptes, à travers notamment la maîtrise des charges, la gestion des impayés et la mobilisation des copropriétaires.

- la réalisation d'un programme de travaux adapté à la situation de la copropriété, visant en premier lieu les travaux jugés indispensables (sécurité et salubrité des bâtiments), les travaux contribuant à une diminution des charges et l'amélioration thermique.

Afin d'atteindre ces objectifs, un programme d'actions annuel sera mis en place en collaboration avec la copropriété et validé par le Comité de Suivi.

Article 3 – Volets d'action.

3.1. Volet juridique et financier.

3.1.1. Descriptif du dispositif.

-Mise en place des recours contre les impayés :

Le Syndic et le Conseil Syndical s'engagent à mettre en place et formaliser un suivi régulier des impayés et des procédures de recouvrement pour lequel ils seront appuyés par l'opérateur et l'Adil 31 (suivi des dossiers en contentieux, points de blocage, solutions à proposer).

-Information et accompagnement sur la gestion :

Le redressement pérenne de la copropriété et la réalisation des projets de travaux reposent fortement sur l'assainissement de la trésorerie et la maîtrise des charges. Avec l'appui de l'équipe d'animation, un travail sera donc engagé par le Syndic et le Conseil Syndical sur :

- le suivi et le traitement des impayés (évolution, créances, procédures, etc.),
- le suivi et la maîtrise des charges, notamment les charges liées à l'énergie et les consommations de fluides, mais également les dépenses courantes et la gestion des contrats. Une attention particulière sera portée sur la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (notamment du contrat pour l'entretien de la chaudière collective prévu pour 8 ans avec un prestataire du fournisseur d'énergie GDF).
- la mise en place d'un suivi du carnet d'entretien qui doit participer au redressement de la copropriété en soulignant les améliorations à apporter à court et à long terme.

Des formations et la création de groupes de travail pourront être proposés au Conseil Syndical et au Syndic, ainsi que la mise en place de nouveaux outils de gestion et de communication (tableaux de bord, indicateurs d'alerte).

Pour la mise en œuvre de certaines actions, un partenariat pourra être mis en œuvre entre le SIVU Lèze Ariège et l'Adil 31 (formations, permanences).

3.1.2. Objectifs.

Ce volet sera engagé dès le lancement de l'opération et nécessitera une implication de la part du Syndic et du Conseil Syndical pour sa mise en œuvre.

Un recensement des réunions d'information ou de formation, de la mobilisation des propriétaires et locataires lors des permanences ainsi que des autres actions complémentaires (mise en place des groupes de travail, des tableaux de bord) sera présenté lors des bilans annuels de l'OPAH.

Un suivi de la situation de trésorerie de la copropriété, des impayés de charges et des gains économiques sur les charges de fonctionnement sera assuré tout au long de l'opération, à travers des indicateurs trimestriels pour les impayés et annuels pour les charges.

3.2. Volet immobilier.

3.2.1. Descriptif du dispositif.

Concernant le volet « immobilier » de l'opération, il s'agit de :

- requalifier le parc d'habitat privé en fin de cycle,
- offrir une production de logements de qualité adaptée aux besoins des occupants de la copropriété, ainsi qu'aux futurs occupants de cette dernière.

Dans le cadre de l'actualisation annuelle de l'Observatoire de l'Habitat du territoire, le SIVU Lèze Ariège fournira au prestataire les éléments relatifs au suivi du marché immobilier (suivi des prix des mutations sur la base des DIA fournies par le service urbanisme de la Ville d'Auterive) et à l'évaluation des prix des loyers.

3.2.2. Objectifs.

L'ensemble des bâtiments de la copropriété intègre l'OPAH. L'objectif de l'opération consiste à mettre les bâtiments aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur ainsi qu'à améliorer les performances énergétiques.

Les postes et montants estimatifs sont les suivants :

	Designation des travaux	Estimation H.T.
Mise en sécurité des bâtiments	Consignes de sécurité	2 000 €
	Mise aux normes des installations électriques communes	140 000 €
	Exutoires de fumée 1 m2	138 000 €
Salubrité des bâtiments	Remplacement des canalisations intérieures des logements	347 000 €
	Condamnation des vidoirs	24 000 €
Rénovation énergétique (gain énergétique de 35%)	Remplacement des menuiseries	605 000 €
	Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs	58 000 €
	Mise en place d'une ventilation hybride	105 000 €

	Isolation thermique par l'extérieur (ITE) avec isolation des porches en sous-face et fermeture de la cage n°14	1 390 000 €
	Plus-value sur isolation des réseaux de chauffage en locaux non chauffés	17 000 €
Gestion	Répartition des frais de chauffage	71 500 €
Accessibilité	Mise en place de mains courantes	6 000 €
TOTAL HT		2 903 500 €
TOTAL TTC (TVA moyenne 8,5%)		3 495 206,25 €
Dont montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH		2 595 000 €
Honoraires HT		362 937,50 €
Montant subventionnable HT par l'ANAH		2 957 937,50 €

Découpage du programme de travaux en 2 tranches opérationnelles.

Pour des raisons opérationnelles, le programme de travaux a été scindé en 2 tranches opérationnelles. Ce découpage doit permettre :

- d'étaler dans le temps les travaux, d'éviter un essoufflement des copropriétaires et de mesurer ainsi la capacité des copropriétaires à répondre au coût élevé des travaux,
- de garantir un vote des devis relatifs aux travaux par les copropriétaires en Assemblée Générale,
- de garantir la signature de la convention de programme et le déblocage des fonds ANAH.

Tranche n°1 (année 1) :

	Désignation des travaux	Estimation H.T.
Mise en sécurité des bâtiments	Consignes de sécurité	2 000 €
	Mise aux normes des installations électriques communes	140 000 €
	Exutoires de fumée 1 m2	138 000 €

Salubrité des bâtiments	Condamnation des vidoirs	24 000 €
Accessibilité	Mise en place de mains courantes	6 000 €
TOTAL HT		310 000 €
TOTAL TTC (TVA moyenne 8,5%)		383 625 €
Dont montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH		-
Honoraires HT		38 750 €
Montant subventionnable HT		-

Tranche n°2 (années 2 à 5) :

	Désignation des travaux	Estimation H.T.
Salubrité des bâtiments	Remplacement des canalisations intérieures des logements	347 000 €
Rénovation énergétique (gain énergétique de 35%)	Remplacement des menuiseries	605 000 €
	Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs	58 000 €
	Mise en place d'une ventilation hybride	105 000 €
	Isolation thermique par l'extérieur (ITE) avec isolation des porches en sous-face et fermeture de la cage n°14	1 390 000 €
	Plus-value sur isolation des réseaux de chauffage en locaux non chauffés	17 000 €
Gestion	Répartition des frais de chauffage	71 500 €
TOTAL HT		2 593 500 €
TOTAL TTC (TVA moyenne 8,5%)		3 111 581,25 €
Dont montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH		-

Honoraires HT	324 187,50 €
Montant subventionnable HT	

3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.

3.3.1. Descriptif du dispositif.

Ce protocole territorial a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, signé le 27/07/2011.

3.3.2. Objectifs.

En termes de traitement de la précarité énergétique et d'amélioration des performances énergétiques au sens large des logements, les objectifs de l'opération concerneront l'ensemble des quatre bâtiments de la copropriété, comptabilisant 133 lots ainsi que les parties communes de ces bâtiments.

3.4. Volet social.

3.4.1. Descriptif du dispositif.

Concernant le volet social de l'opération, il s'agit de :

- développer des mesures propres aux copropriétaires en difficulté : mise en place d'un groupe de travail « impayés de charges de copropriété »,
- aiguiller vers le droit commun : mise en contact avec les services sociaux de proximité,
- apporter assistance, conseil social et financier,
- accompagner lorsque cela est nécessaire le changement de statut des ménages propriétaires occupants et bailleurs ne pouvant demeurer propriétaires et/ou ne pouvant assumer les travaux.

3.4.2. Objectifs.

Concernant le volet social, les objectifs de l'opération concerneront l'ensemble des ménages des 133 lots. Une étude des ressources au cas par cas permettra d'adapter la mobilisation des différents signataires de la convention de programme mais également les financements complémentaires que l'opérateur sera en mesure de mobiliser. Une stratégie patrimoniale devra être proposée et définie avec les propriétaires bailleurs pour les inciter à conventionner leurs logements.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

L'OPAH Copropriété Dégradée Cité Moderne vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.

Les objectifs globaux sont évalués à l'ensemble des bâtiments de la copropriété Cité Moderne, correspondant à 4 bâtiments et 133 logements.

Chapitre 4 – Financements des partenaires de l'opération.

Article 5 – Engagements et financements des partenaires de l'opération.

Un tableau récapitulatif des financements en vigueur à date de signature de la convention figure en annexe 2.

5.1. Engagements et 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 applicable 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 programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, en vigueur au moment de la décision prise par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne sur son territoire de compétences conformément aux dispositions de son Programme d'Action Territoriale.

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.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 124 636,12 €**, selon l'échéancier suivant :

Autorisations d'engagement prévisionnelles	2016 (4 mois)	2017	2018	2019	2020	2021 (8 mois)	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides à l'étude	9 358 €	/	/	/	/	/	9 358 €
Aides à l'ingénierie (part fixe)	20 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	/	80 000 €
Aides aux travaux	/	122 062,50 € (tranche n°1) + 913 215,62 € (tranche n°2)	/	/	/	/	1 035 278,12 €
-dont aides au Syndicat	/	122 062,50 € (tranche n°1) + 913 215,62 € (tranche n°2)	/	/	/	/	1 035 278,12 €

5.2. Engagements et financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux ».

5.2.1. Règles d'application.

Les crédits du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence Nationale de l'Habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le Décret n°2015-1911 du 30/12/2015 relatif au règlement des aides du FART.

5.2.2. Montants prévisionnels.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) pour l'opération sont de **275 661 €**, selon l'échéancier suivant :

Autorisations d'engagement prévisionnelles	2016 (4 mois)	2017	2018	2019	2020	2021 (8 mois)	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
-dont aides au Syndicat	/	199 500 €	/	/	/	/	199 500 €
-dont aides à la solidarité écologique (ASE)	/	PO TMO (24) : 48 000 € PO MO (9) : 14 400 €	/	/	/	/	62 400 €
Aides à l'ingénierie (part variable)	/	13 761 € (417 €*33)	/	/	/	/	13 761 €

5.3. Engagements et financements du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

5.3.1. Règles d'application.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent du Programme d'Action Territoriale du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et des conventions de gestion passées entre l'Anah et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, en vigueur au moment de la décision prise par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne sur son territoire de compétences conformément aux dispositions de son Programme d'Action Territoriale.

Les conditions relatives aux aides du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et du Programme d'Action Territoriale du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

5.3.2. Montants prévisionnels.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des aides du Conseil Départemental de la Haute-Garonne pour l'opération sur ses fonds propres sont de **350 807,40 €**, selon l'échéancier suivant :

Autorisations d'engagement prévisionnelles	2016 (4 mois)	2017	2018	2019	2020	2021 (8 mois)	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides à l'étude	2 807,40 €	/	/	/	/	/	2 807,40 €
Aides à l'ingénierie	12 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	/	48 000 €
Aides au Syndicat pour travaux	/	100 000 €	100 000 €	100 000 €	/	/	300 000 €

5.4. Engagements de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition que son territoire devienne la première région à énergie positive d'Europe.

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

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25% sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1er octobre 2016.

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

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

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

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

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

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

5.5. Engagements et financements du SIVU Lèze Ariège.

Le SIVU Lèze Ariège s'engage à financer le suivi-animation de l'OPAH.

Chapitre 5 – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération.

6.1. Pilotage de l'opération.

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.

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

6.1.2. Instances de pilotage.

Le Comité de Pilotage Stratégique, présidé par le Président du SIVU Lèze Ariège, assure le pilotage de la présente mission. Il sera réuni au moins une fois par an. Il est composé :

- d'élus du SIVU Lèze Ariège,
- du Délégué Départemental de l'Anah ou son représentant,
- du Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne ou son représentant,
- de la Présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée ou son représentant,
- des membres de l'équipe opérationnelle,
- de la Présidente du Conseil Syndical de la copropriété Cité Moderne à Auterive,
- du Syndic de la copropriété Cité Moderne à Auterive.

Le Comité de Pilotage Technique, réunissant les partenaires de l'opération se réunira autant que de besoin en début de mission puis au moins de façon mensuelle. Il est composé :

- d'élus du SIVU Lèze Ariège,
- de techniciens du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- de techniciens de l'Anah,
- de techniciens de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée,

- du technicien du SIVU Lèze Ariège,
- des membres de l'équipe opérationnelle,
- si nécessaire, du Syndic de la copropriété Cité Moderne à Auterive.

Il peut associer toute personne qualifiée pour intervenir sur des problèmes particuliers (ADIL 31, travailleurs sociaux, etc.).

L'équipe projet, regroupe mensuellement le maître d'ouvrage et l'animateur de l'OPAH.

Le prestataire en charge de l'animation assurera l'organisation, l'animation et les comptes-rendus des réunions ainsi que le secrétariat. La présence du titulaire du marché aux réunions est obligatoire.

6.2. Suivi-animation de l'opération.

6.2.1. Equipe de suivi-animation.

Au titre des moyens exposés à l'article 5, le SIVU Lèze Ariège va désigner conformément à la réglementation relative aux marchés publics de prestations intellectuelles, un opérateur, pour assurer l'information, l'animation et le suivi de cette opération.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.

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

- information et mobilisation des copropriétaires et des autres acteurs de la copropriété : communication, sensibilisation des copropriétaires et des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération,
- animation et mobilisation du Conseil Syndical et du Syndic : redressement de la copropriété et bon déroulement du projet de travaux,
- appui au Syndic pour le traitement des impayés et la maîtrise des charges,
- accompagnement social des ménages : repérage et accompagnement des ménages en difficulté, mise en place de plans d'apurement, appui et relais auprès des services compétents pour le relogement et l'hébergement, la solvabilisation des ménages,
- aide à la décision : assistance administrative et financière (subventions et prêts, collectifs et individuels). Conseils et montage de tous les dossiers de financement,
- constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de suivi sur l'état d'avancement de l'opération.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 06/09/2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Volet travaux :

- information permanente des résidents, propriétaires bailleurs et instances de la copropriété (permanences, participation aux réunions des instances de la copropriété) sur les travaux et les financements, lien avec l'architecte de la copropriété,
- établir un échantillonnage de 20 logements avec réalisation d'une évaluation de performance énergétique avant et après travaux (DPE projeté),

- assistance technique et administrative pour l'obtention des différentes aides et prêts, jusqu'au paiement du solde et remboursement des éventuels prêts (montage de dossiers),
- assistance au suivi des travaux, des plannings, de la consommation des crédits, présence aux réunions de chantier,
- information de la copropriété sur l'état d'avancement des travaux.

Volet gouvernance :

- renforcement des organes de gestion tout au long de l'OPAH,
- mobilisation des instances et des copropriétaires en vue de permettre une gestion autonome et durable de la copropriété après la fin de l'opération : sensibilisation à la participation aux instances, information, mise à disposition d'outils, mise en relation avec les services de droit commun,
- tableaux de bord trimestriels relatifs au volet immobilier,
- indicateurs trimestriels pour les impayés et annuels pour les charges,
- tableaux de bord trimestriels relatifs au repérage et à l'accompagnement des ménages fragiles ou en difficulté, et aux dossiers de financement,
- tableaux de bord trimestriels relatifs à la mise en place des missions de maîtrise d'œuvre et des travaux,

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final. Ils seront présentés lors des Comités de Pilotage Stratégique de l'OPAH et complétés par des éléments d'analyse tels que :

- l'appréciation des résultats et les éventuelles adaptations des dispositifs,
- les points de blocage et les moyens de les lever,
- l'évolution de l'occupation, la solvabilisation des ménages,
- le bilan de la communication auprès des habitants.

6.3.2. Bilans et évaluation finale.

Un bilan 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 présentés aux différents partenaires de l'opération.

6.3.2.1. Bilan annuel.

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants : état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

Les différents aspects du redressement et de la gestion du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.

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

6.3.2.2. Bilan final.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au Comité de Pilotage Stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre 6 – Communication.

Article 7 – Communication.

Concernant l'ensemble des partenaires dont le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, délégataire de la gestion des aides à la pierre :

Tous les documents de communication porteront le logo du maître d'ouvrage, le SIVU Lèze Ariège associé à celui du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, délégataire de la gestion des aides à la pierre, de l'ANAH et de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

Les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, de l'ANAH et de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée ».

Concernant l'ANAH :

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 « en ligne » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de presse municipale, 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.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux 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 les mettre à sa disposition libre 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 communication (logos et règles d'usage) est à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre 7 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 – Durée de la convention.

La présente convention est conclue pour une période de 5 années à compter de la date de sa signature. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services du Conseil Départemental de la Haute-Garonne à compter de la date de sa signature.

Article 9 – 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, l'Anah, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne ou la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, 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 10 – Transmission de la convention.

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'à l'Anah centrale en version pdf.

Fait en 4 exemplaires à Auterive, le

15 DEC. 2016

Pour le Président du SIVU Lèze Ariège

SIVU Lèze Ariège
Mairie d'Auterive
31190 Auterive

Pour le Président du Conseil
Départemental de la Haute-Garonne

Pour la copropriété Cité Moderne,

mandaté par décision de l'Assemblée Générale
du 19/10/2016,

Le représentant du Syndicat des copropriétaires
de la copropriété

Marie-Christine PAUVERT

SARL GESTION LOCATIVE M.C. PAUVERT

Administrateur de Biens
Syndic
Espace Le Gabe
09100 PAMIER

Tél. 05 61 69 46 89 - Fax 05 61 67 50 89

Pour la Présidente de la Région Occitanie /
Pyrénées-Méditerranée

ANNEXES

Annexe 1. Plan de situation et plan de masse de la copropriété Cité Moderne à l'échelle de la Ville d'Auterive

Annexe 2. Plan de masse des 4 bâtiments

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété

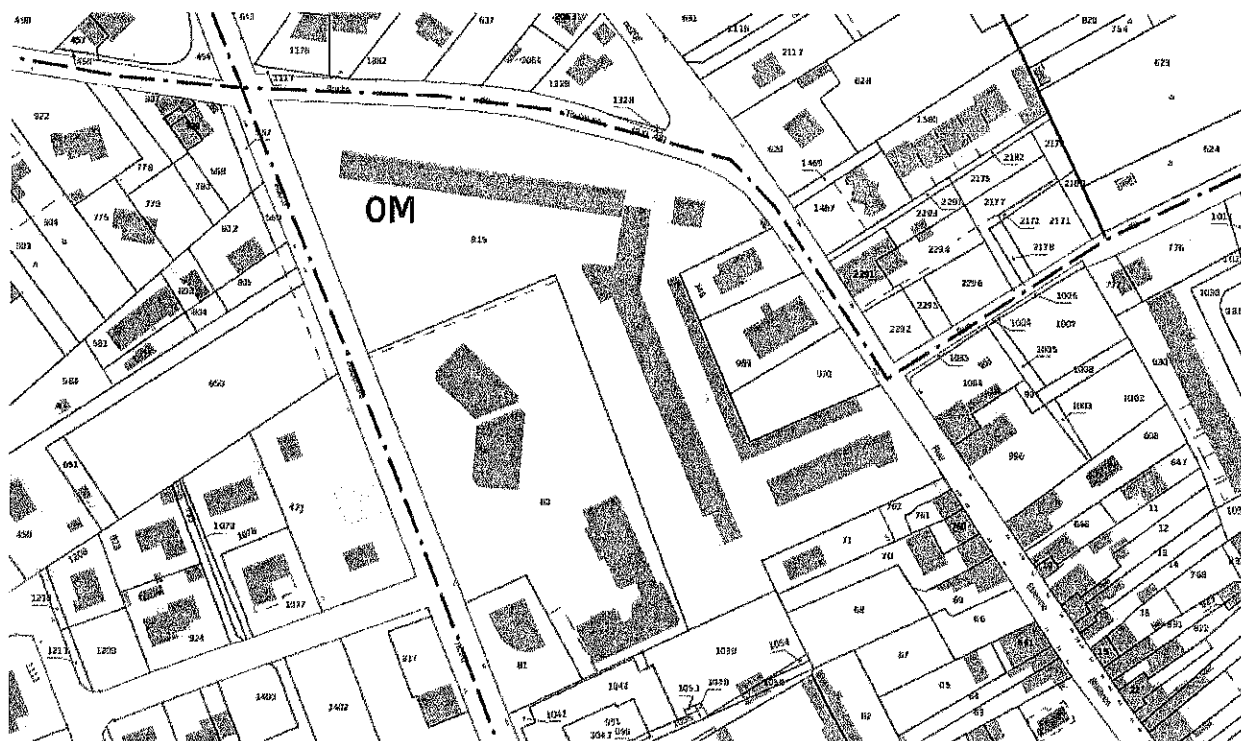
Annexe 4. Récapitulatif des aides mobilisables

Annexe 5. Planning prévisionnel

Annexe 1. Plan de situation et plan de masse de la copropriété Cité Moderne à l'échelle de la Ville d'Autrive



Annexe 2. Plan de masse des 4 bâtiments



Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété

Plan de situation :

La copropriété Cité Moderne est constituée de 133 logements sur 4 bâtiments (A, B, C et D) partiellement résidentialisés, situés au Nord-Ouest de la Commune d'Auterive dans le quartier La Madeleine, au 1 route de Miremont.

Caractéristiques générales :

Localisation du bâtiment A	
Numéro du bâtiment	1
Adresse	Route de Miremont
Configuration du bâtiment	
Rez-de-chaussée	5 entrées 5 cages d'escalier numérotées de 1 à 5 5 appartements T3 1 local à usage de garage de scooters (esc.1) 1 local à usage de garage de vélos (esc.2) 1 local à usage de garage pour vélos et scooters (esc.3) 1 local à usage de garage pour vélos et scooters et attenant un réservoir pour mazout (esc.3) Des locaux communs comprenant sous station de chauffage, WC communs et local du groupe surpresseur (esc.4) 1 local à usage de garage de vélos et scooters (esc.5)
Etages	4 étages sur RDC 2 appartements T3/T4 à chacun des 4 étages (esc.1 à 5)
Toiture terrasse	

Localisation du bâtiment B	
Numéro du bâtiment	1
Adresse	Route de Miremont
Configuration du bâtiment formé en 2 blocs	
Rez-de-chaussée	3 entrées 3 cages d'escaliers numérotées 6 à 8 1 local pour vélos et scooters et un passage sous le bloc n°1 nord-sud (esc.6) 1 conciergerie formée par un appartement T3 (esc.7) 1 garage de vélos et scooters et attenant le local du groupe surpresseur (esc.8) 1 bureau avec salle d'attente et attenant un local à usage de celliers (esc.8) 1 chaufferie (esc.8) 1 salle des jeunes avec WC et lavabo (esc.8)
Etages	4 étages sur RDC (bloc n°1) 3 étages sur RDC (bloc n°2) 1 appartement T3 à chacun des 4 étages (esc.6) 1 appartement T3 au 1 ^{er} étage (esc.7) 2 appartements T3/T4 à chacun des 3 autres étages (esc.7) 3 appartements T3/T4 à chacun des 3 étages (esc.8)
Toiture terrasse	

Localisation du bâtiment C	
Numéro du bâtiment	1
Adresse	Route de Miremont
Configuration du bâtiment	
Rez-de-chaussée	5 entrées 5 cages d'escaliers numérotées 9 à 13 5 appartements T3 1 garage pour vélos et scooters (esc.9) 1 sous-station de chauffage et un local pour groupe surpresseur (esc.10) 1 garage pour vélos et scooters (esc.10) 2 garages pour vélos et scooters (esc.11) 1 garage pour vélos et scooters (esc.12) 1 garage pour vélos et scooters (esc.13)
Etages	4 étages sur RDC 2 appartements T3/T4 à chacun des 4 étages (esc.9 à 13)
Toiture terrasse	

Localisation du bâtiment D	
Numéro du bâtiment	1
Adresse	Route de Miremont
Configuration du bâtiment	
Rez-de-chaussée	3 entrées 3 cages d'escaliers numérotées 14 à 16 3 appartements T3 1 garage pour vélos et scooters et attenant un local du groupe surpresseur (esc.15) 1 garage de vélos et le local du groupe surpresseur déjà cités (esc.16)
Etages	4 étages sur RDC à l'exception de l'aile est du bâtiment au niveau de la cage d'escalier 14 1 appartement T3 à chacun des 3 étages (esc.14) 2 appartements T3/T4 à chacun des 4 étages (esc.15 et 16)
Toiture terrasse	

Annexe 4. Récapitulatif des aides mobilisables

Estimation des financements selon le Programme d'Action Territoriale 2016 du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et la réglementation ANAH en vigueur lors de la signature de la présente convention.

AIDES AUX ETUDES ET A L'INGENIERIE

Subvention pour la réalisation de l'étude préalable « Diagnostic Technique Global du Bâti »		
Subvention prévisionnelle ANAH	50% de subvention sur un montant total HT de 18 716 €	9 358 €
Subvention prévisionnelle CD 31	15% du coût HT plafonné à 6 555 €	2 807,40 €
Subventions pour le suivi-animation de l'OPAH « Copropriété Dégradée »		
Subvention prévisionnelle ANAH (part fixe)	50% sur un plafond max. subventionnable de 150 000 € par an + 500 € par logement et par an	80 000 € sur un coût total estimé de 160 000 € HT
Subvention prévisionnelle FART (part variable)	417 € par dossier avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)	13 761 € (417 €*33)
Subvention prévisionnelle CD 31	30% du coût HT annuel plafonné à 13 110 € par an	48 000 €

AIDES AUX TRAVAUX

Montant des travaux hors taxes	2 903 500 €	
+ Honoraires maîtrise d'œuvre hors taxes	362 937,50 €	
Montant total hors taxes subventionnable	2 957 937,50 €	
Montant total TTC	3 495 206,25 €	
Subventions au Syndicat des copropriétaires		
Subventions prévisionnelles ANAH	35% de subvention par rapport au plafond de 150 000 € HT par bâtiment + 15 000 € HT par lot d'habitation	1 035 278,12 €
FART (gain énergétique de 35%)	1 500 € par lot d'habitation	199 500 €

Subventions prévisionnelles Conseil Départemental de Haute-Garonne	10,332357% du montant HT des travaux	300 000 €
Total des subventions	1 534 778,12 €	
Reste à charge (après déduction des aides collectives)	1 960 428,13 €	
Aides individuelles mobilisables		
FART Habiter Mieux – PO très modestes	10% du montant HT des travaux plafonné à 2 000 €	
FART Habiter Mieux – PO modestes	10% du montant HT des travaux plafonné à 1 600 €	
PB ayant conventionné	Déductions fiscales Borloo Ancien	
Région Occitanie / Pyrénées- Méditerranée – PO éligibles	1 500 €	
Région Occitanie / Pyrénées- Méditerranée – PB avec conventionnement sans travaux ANAH	1 000 €	
Caisses de retraite	Selon barème propre	
Prêts sociaux		
Prêt amélioration de l’habitat – CAF 31		
Si QF ≥ 850 € - prêt à 1% remboursable sur 36 mois		
Si QF ≤ 850 € - prêt à 0% remboursable sur 72 mois		
Eco-prêt à 0% sur 120 mois maximum		
Prêt COPRO 100	Montant minimum de la quote-part à emprunter (1 000 €)	
CITE (crédit d’impôt pour la transition énergétique)	30% (pas de plafond de ressources)	

Annexe 5. Planning prévisionnel

	Septembre 2016	Octobre 2016	Novembre 2016	Décembre 2016	Janvier 2017	Février 2017
Assemblées Généralistes						
2 ^{ème} Assemblée Générale pour adhésion au suivi animation de l'OPAH, signature de la convention d'OPAH, choix de l'architecte et autres points						
3 ^{ème} Assemblée Générale pour l'adhésion au prêt COPRO 100, choix des entreprises						
Montage des dossiers de financement						
Consultation des entreprises						
Rencontre des ménages pour constitution des dossiers de demande de financements						
Permanences						
Dépôt dossiers Anah et caisses de retraite pour travaux						
Passage en CLAH						→ mars
Dépôt prêt collectif COPRO 100						→ mars

	Septembre 2016				Octobre 2016				Novembre 2016				Décembre 2016				Janvier 2017				Février 2017			
Représentation de l'ADM																								
Comités Techniques																								
Equipe projet																								
Animation des groupes de travail et ateliers																								
GT communication (outils)																								
GT travaux (suivi des consultations des entreprises, programme de travaux)																								
GT impayés																								
Ateliers : rôle du Syndic et du Conseil Syndical, travaux obligatoires en copropriété et échéances																								

Stratégie de rénovation intermédiaire - Priorité 2 – Phasage Travaux

Nature des travaux	Travaux proposés	Réf. Trav	Dur. de	Année 01												Année 02												Année 03												
				M 01	M 02	M 03	M 04	M 05	M 06	M 07	M 08	M 09	M 10	M 11	M 12	M 01	M 02	M 03	M 04	M 05	M 06	M 07	M 08	M 09	M 10	M 11	M 12	M 01	M 02	M 03	M 04	M 05	M 06	M 07	M 08	M 09	M 10	M 11	M 12	
	Remplacement des portes palières	1A-2	4 mois																																					
	Remplacement des portes des cages techniques	1A-3	4 mois																																					
	Condensation des ouvertures en cages d'escaliers	1A-4	3 mois																																					
	Consignes de sécurité	1A-6	0.1 mois																																					
	Mise aux normes des installations électriques	1B-1	12 mois																																					
	Création d'extérieurs de façade 1m²	1A-1	7 mois																																					
Salubrité	Remplacement des canalisations intérieures des logements	2A-1	12 mois																																					
	Création d'extérieurs de passage Livara pour invest/gation et rapport	2A-2	1 mois																																					
	Condensation des vides	1A-5	3 mois																																					
	Remplacement des menuiseries	B2	12 mois																																					
	Mise en place des robinets thermostatiques sur les radiateurs	C1	4 mois																																					
	Mise en place d'une ventilation hybride	V1	12 mois																																					
	ITE + isolation des porches en sous face et des canalisations de chauffage ext. + fermeture cage N°14	B1 3B-7	17 mois																																					
Acoustique	Vitrage et grille ventilation phonique (plus vers B2)	3A-1	voir B2																																					
Esthétique Social Gestion	Réparation des trappes de chauffage	3B-9	2 mois																																					
	Eclairage de l'entrée de l'opération	B3C-6	0.1 mois																																					
	Création de locaux pour encombrants	3B-2	1 mois																																					
Esthétique Social Gestion	Création d'une aire de propreté	3B-3	1 mois																																					
	Remplacement des barrières par un portail électrique sur badge	1A-2	0.1 mois																																					
Accessibilité	Mise en place de mains courantes	4C-3	1 mois																																					
	Création de rampes d'accès aux portes d'entrées des cages	4A-1	1 mois																																					
	Repérage visuel des escaliers	4C-4	2 mois																																					

Phasage prévisionnel susceptible d'évoluer fortement en fonction de l'architecte mandaté par la copropriété Cité Moderne