



**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

Séance du 30 juin 2022 (18h30)

Hôtel de Ville - Salle Montgolfier

**DGA Ressources
Service des Affaires Juridiques,
Administratives et Foncières**

Nombre de membres	: 33	
En exercice	: 33	
Présents	: 26	
Votants	: 32	
Convocation et affichage	: 23/06/2022	
Président de séance	: Monsieur	Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Monsieur	Frédéric GONDRAND

Etaient présents : Edith MANTELIN, Patrick SAIGNE, Bernard CHAMPANHET, Nadège COUZON, Jérôme DOZANCE, Danielle MAGAND, Michel SEVENIER, Sophal LIM, Eric PLAGNAT, Catherine MICHALON, Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Lokman ÜNLÜ, Stéphanie BARBATO-BARBE, Clément CHAPEL, Antoinette SCHERER, Jérémy FRAYSSE, Romain EVRARD, Catherine MOINE, Jamal NAJI, Simon PLENET, Antoine MARTINEZ, Louisa GRENOT, François CHAUVIN, Frédéric GONDRAND, Michel HENRY-BLANC, Laura MARTINS PEIXOTO.

Pouvoirs : Pascal PAILHA (pouvoir à Jamal NAJI), Claudie COSTE (pouvoir à Eric PLAGNAT), Maryanne BOURDIN (pouvoir à Clément CHAPEL), Juanita GARDIER (pouvoir à Antoinette SCHERER), Gracinda HERNANDEZ (pouvoir à Catherine MICHALON), Marc-Antoine QUENETTE (pouvoir à Nadège COUZON).

Etaient absents et excusés : Véronique NEE.

**CM-2022-173 - HABITAT - OPAH-RU 2017-2022 CŒUR DE VILLE HISTORIQUE
D'ANNONAY - SIGNATURE DE L'AVENANT N° 3**

Rapporteur : Madame Danielle MAGAND

Une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 sur le cœur de ville historique d'Annonay.

Cette OPAH-RU s'inscrit dans le projet d'ensemble PNRQAD de rénovation du quartier et constitue l'outil pour traiter le volet habitat du programme. L'OPAH-RU comprend un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, un volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, un volet copropriétés en difficultés, un volet énergie et précarité énergétique, un volet économique et un volet patrimonial.

Les objectifs qualitatifs pour les six années du dispositif sont les suivants :

- réduire la vacance en développant une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyer modéré ;
- lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- favoriser la venue de propriétaires occupants ;
- améliorer l'efficacité énergétique des logements ;
- améliorer le parc de copropriétés.

Le projet d'avenant, ci-annexé, a pour objet de modifier le volet « copropriétés dégradées » de la convention et d'ajouter un volet « portage ciblé de lots » dans les volets d'actions du dispositif.

Modification du volet « copropriétés dégradées » de la convention

Une nouvelle copropriété sise 17/19 rue Montgolfier a été identifiée comme « très dégradée ». Elle cumule des problématiques de dysfonctionnement technique (travaux lourds de réhabilitation à prévoir) et de désinvestissement des propriétaires.

L'objectif sera une réhabilitation complète des parties communes. Elle s'ajoute à la liste des 7 copropriétés « très dégradées » établie dans la convention OPAH-RU 2017-2022.

Ajout d'un volet portage ciblé de lots

Le portage ciblé est l'un des outils du redressement des copropriétés, il s'inscrit dans la stratégie élaborée pour le redressement des copropriétés du cœur de ville historique d'Annonay.

Il s'agit d'une opération d'acquisition auprès de copropriétaires privés, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis et des parties communes de la copropriété.

Le besoin de portage ciblé a été identifié pour 5 copropriétés du cœur de ville historique inscrites dans le plan « Initiative copropriétés » lancée le 10 octobre 2018 par le Gouvernement, et visant à accélérer le traitement des copropriétés en difficulté. 11 logements sont fléchés pour ce portage ciblé de lot par Alliade Habitat.

Les objectifs du portage sont les suivants :

- Contribuer à l'assainissement financier de ces copropriétés en intervenant auprès des copropriétaires endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation ;
- Faciliter les décisions et les votes en Assemblée Générale.

Le projet de convention de portage ciblé de lots au sein des copropriétés du cœur de ville historique à Annonay, ci-annexé, sera annexé à la convention d'OPAH-RU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article R. 321-12 11° du Code de la Construction et de l'Habitation régissant le portage ciblé de lots,

VU la convention PNRQAD centre ancien d'Annonay signée le 30 janvier 2012,

VU la convention OPAH-RU 2017-2021 Cœur de Ville historique d'Annonay signée le 27 décembre 2016 et modifié par avenant le 9 avril 2019 et le 26 novembre 2021,

VU le projet d'avenant n° 3 de la convention d'OPAH-RU 2017-2022 Cœur de Ville historique d'Annonay entre l'Anah, la Banque des Territoires, Annonay Rhône Agglo et la Ville d'Annonay ci-annexé,

VU le projet de convention de portage ciblé de lots au sein des copropriétés du cœur de ville historique à Annonay,

VU l'avis favorable de la commission générale du 21 juin 2022

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

APPROUVE les termes de la convention de portage ciblé de lots entre Alliade Habitat, Annonay Rhône Agglo et l'Etat.

APPROUVE les termes de l'avenant n° 3 à la convention d'OPAH-RU 2017-2022 du Cœur de Ville Historique d'Annonay entre l'Anah, la Banque des Territoires, la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo et la Ville d'Annonay,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier, en particulier l'avenant n° 3 susmentionné et le charge d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Annonay le : 04/07/22
Affiché le : 05/07/22
Transmis en sous-préfecture le : 04/07/22
Identifiant télétransmission : 007-210700100-20220630-33920-CC-1-1

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Le Maire

Simon PLENET



OPAH-RU

CŒUR DE VILLE HISTORIQUE D'ANNONAY

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2022

Avenant n°3

Le présent avenant est établi :

Entre :

la Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo, ci-après nommée Annonay Rhône Agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Simon PLENET ;

la Ville d'Annonay, représentée par son Maire, Monsieur Simon PLENET ;

la Banque des Territoires, représentée par son Directeur Territorial, Monsieur Hubert ROCHE ;

l'État, représenté par le Préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Thierry DEVIMEUX ;

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le Préfet, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu l'instruction de l'Anah relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété en date du 9 juillet 2019,

Vu la convention initiale d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée le 27 décembre 2016 entre l'État, l'Anah, Annonay Agglo et la Ville d'Annonay,

Vu l'avenant n°1 de la convention OPAH-RU Cœur de Ville historique signé le 9 avril 2019,

Vu la convention Action Cœur de Ville signée le 26 septembre 2018,

Vu l'avenant n°2 de la convention OPAH-RU Cœur de Ville historique signé le 26 novembre 2021,

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Annonay Rhône Agglo, assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 septembre 2022, autorisant la signature du présent avenant n°3 de la convention OPAH-RU 2017-2022,

Vu la délibération de la Ville d'Annonay, partenaire de l'opération, en date du 30 juin 2022, autorisant la signature du présent avenant n°3 de la convention OPAH-RU 2017-2022,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 24 juin 2022,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région,

Vu la convention de portage ciblé de lots ci-annexée,

Il a été exposé ce qui suit :

> modification du volet « copropriétés dégradées » de la convention

Une nouvelle copropriété sise 17/19 rue Montgolfier a été identifiée comme « très dégradée ». Elle cumule des problématiques de dysfonctionnement technique (travaux lourds de réhabilitation à prévoir) et de désinvestissement des propriétaires. L'objectif sera une réhabilitation complète des parties communes. Elles s'ajoutent à la liste des 7 copropriétés « très dégradées » établie dans la convention OPAH-RU 2017-2022.

> Ajout d'un volet portage ciblé de lots

Le portage ciblé est l'un des outils du redressement des copropriétés, il s'inscrit dans la stratégie élaborée pour le redressement des copropriétés du cœur de ville historique d'Annonay.

Le portage ciblé sera réservé à 5 copropriétés du cœur de ville historique inscrites dans le plan « Initiative copropriétés » lancée le 10 octobre 2018 par le Gouvernement, et visant à accélérer le traitement des copropriétés en difficultés. Le portage ciblé de lot sera réalisé par Alliade Habitat.

Il a donc été convenu ce qu'il suit :

I) L'article 3 du Chapitre III est modifié comme suit :

Article 3 – Volets d'action

3.5. Volet copropriété en difficulté

Une nouvelle copropriété « très dégradée » a été identifiée sise 17/19 rue Montgolfier (10 logements). Un diagnostic multicritère a été réalisé. Le nombre de copropriétés « très dégradées » est donc porté à 8 au lieu de 7.

3.13 Volet portage ciblé

3.13.1 Descriptif du dispositif

Le portage de lots est une opération d'acquisition auprès de copropriétaires privés, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis et des parties communes de la copropriété.

Le portage est ciblé sur 5 copropriétés très dégradées, avec un objectif d'acquisition de 11 logements.

3.13.2 Objectifs

Les objectifs du portage ciblé de lots en copropriété dans le cadre du programme de redressement de ces 5 copropriétés sont les suivants :

- Contribuer à l'assainissement financier de ces copropriétés en intervenant auprès des copropriétaires endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation ;
- Faciliter les décisions et les votes en Assemblée Générale.

III) L'article 4 du Chapitre III est modifié comme suit :

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs 2022 sont évalués à 40 logements, 6 copropriétés et 1 parties communes de monopropriétés, répartis comme suit :

- 5 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 5 copropriétés dégradées (46 logements) rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- 1 copropriété (6 logements) avec un enjeu de rénovation des parties communes ;
- 1 monopropriété (6 logements) avec un enjeu de rénovation des parties communes.

Pour les ravalements de façade, les objectifs sont de 13 immeubles (représentant 60 logements) en 2022.

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

Les objectifs 2022 subventionnés par l'Anah sont répartis comme suit :

- 5 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 5 copropriétés dégradées (46 logements) rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Pour les ravalements de façade subventionnés par l'Anah, les objectifs sont de 6 immeubles (représentant 27 logements) en 2022.

Les objectifs quantitatifs, notamment des Propriétaires Bailleurs, pourront être réévalués en cours d'année selon l'atteinte des objectifs et la dynamique du marché immobilier.

Objectifs de réalisation de la convention

	2017 (réalisé)	2018 (réalisé)	2019 (réalisé)	2020 (réalisé)	2021 (réalisé)	2022 (prévisionnel)	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	1	1	4	0	1	5	12
dont logements indignes ou très dégradés	0	0	2	0	0	2	4
dont travaux pour la sécurité, salubrité de l'habitat	0	0	0	0	0	1	1
dont dossier logement	0	0	0	0	0	1	1
dont dossiers parties communes copro (aides individuelles)	0	0	0	0	0	0	0
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	2	0	1	2	7
dont dossier logement	1	1	2	0	1	2	7
dont dossiers parties communes copro (aides individuelles)	0	0	0	0	0	0	0
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0	0
Logements de propriétaires bailleurs	18	7	3	20	20	35	103
dont logements indignes ou très dégradés	18	4	2	14	20	35	93
dont travaux pour la sécurité, salubrité de l'habitat (logt moyennement dégradé)	0	0	0	0	0	0	0
dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé	0	3	0	6	0	0	9
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	1	0	0	0	1
Logements traités dans le cadre d'aides aux copropriétés	0	7	9	4	22	52	94
Aides versées par l'Anah et les collectivités	0	0	6	4	14	46	70
Aides versées par les collectivités uniquement	0	7	3	0	8	6	24
Traitement des parties communes en monopropriété	0	0	0	5	8	6	19
Aides versées par les collectivités uniquement	0	0	0	5	8	6	19
Ravalement de façades	0	0	0	0	45	60	105
Aides versées par l'Anah et les collectivités	0	0	0	0	0	27	27
Aides versées par les collectivités uniquement	0	0	0	0	45	33	78
Total des logements Habiter Mieux	19	8	7	20	21	40	115
dont PO	1	1	4	0	1	5	12
dont PB	18	7	3	20	20	35	103
dont logements traités dans le cadre d'aides aux copropriétés	0	0	0	0	0	0	0

IV) L'article 5 du Chapitre IV est modifié comme suit :

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements d'Anah

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagements (AE) de l'Anah pour l'opération sont de 3 504 417 €, selon l'échéancier suivant (sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe budgétaire en délégation locale de l'Anah) :

AE prévisionnels	2017 (réalisé)	2018 (réalisé)	2019 (réalisé)	2020 (réalisé)	2021 (réalisé)	2022 (prévisionnel)	TOTAL
Aide aux travaux	342 188 €	58 045 €	121 228 €	400 033 €	744 543 €	1 451 041 €	3 117 078 €
<i>aides aux travaux PO</i>	8 391 €	8 352 €	67 283 €	0 €	18 000 €	76 596 €	178 622 €
<i>dont prime Habiter Mieux PO</i>	0 €	1 392 €	6 376 €	0 €	3 000 €	7 704 €	18 472 €
<i>aides aux travaux PB</i>	333 797 €	49 693 €	31 268 €	355 498 €	450 409 €	999 445 €	2 220 110 €
<i>dont prime Habiter Mieux PB</i>	0 €	9 000 €	4 500 €	30 000 €	37 000 €	82 500 €	163 000 €
<i>aides aux travaux copro</i>	0 €	0 €	22 677 €	44 535 €	276 134 €	375 000 €	718 346 €
<i>dont prime Habiter Mieux COPRO</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aide à l'ingénierie	46 242 €	53 189 €	54 830 €	62 219 €	66 677 €	77 182 €	360 339 €
<i>dont part fixe équipe animation (Agglo)</i>	38 319 €	47 869 €	49 790 €	47 379 €	49 877 €	50 862 €	284 096 €
<i>dont part variable</i>	7 923 €	5 320 €	5 040 €	14 840 €	16 800 €	26 320 €	76 243 €
Opération façades	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	27 000 €	27 000 €
TOTAL	388 430 €	111 234 €	176 058 €	462 252 €	811 220 €	1 555 223 €	3 504 417 €

VI) Les autres articles restent inchangés

Fait en 4 exemplaires à Davézieux, le

Monsieur Thierry DEVIMEUX
Préfet du Département de l'Ardèche
Délégué Départemental de l'Anah

Monsieur Simon PLENET
Président d'Annonay Rhône Agglo et Maire
d'Annonay

Monsieur Hubert ROCHE
Directeur Territorial Drôme-Ardèche de la Banque
des Territoires



Convention relative au portage ciblé de lots au sein des copropriétés du cœur de ville historique à Annonay

Document annexé à la convention opérationnelle de l'OPAH-RU du cœur de ville historique d'Annonay

La présente convention est établie entre :

Annonay Rhône Agglo, représenté par Monsieur le Président, Simon Plénet, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2022,

Alliade Habitat, représentée par sa Directrice Générale, Elodie AUCOURT, autorisée par délibération du conseil d'administration du 16 octobre 2018.

Et L'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Thierry Devimeux.

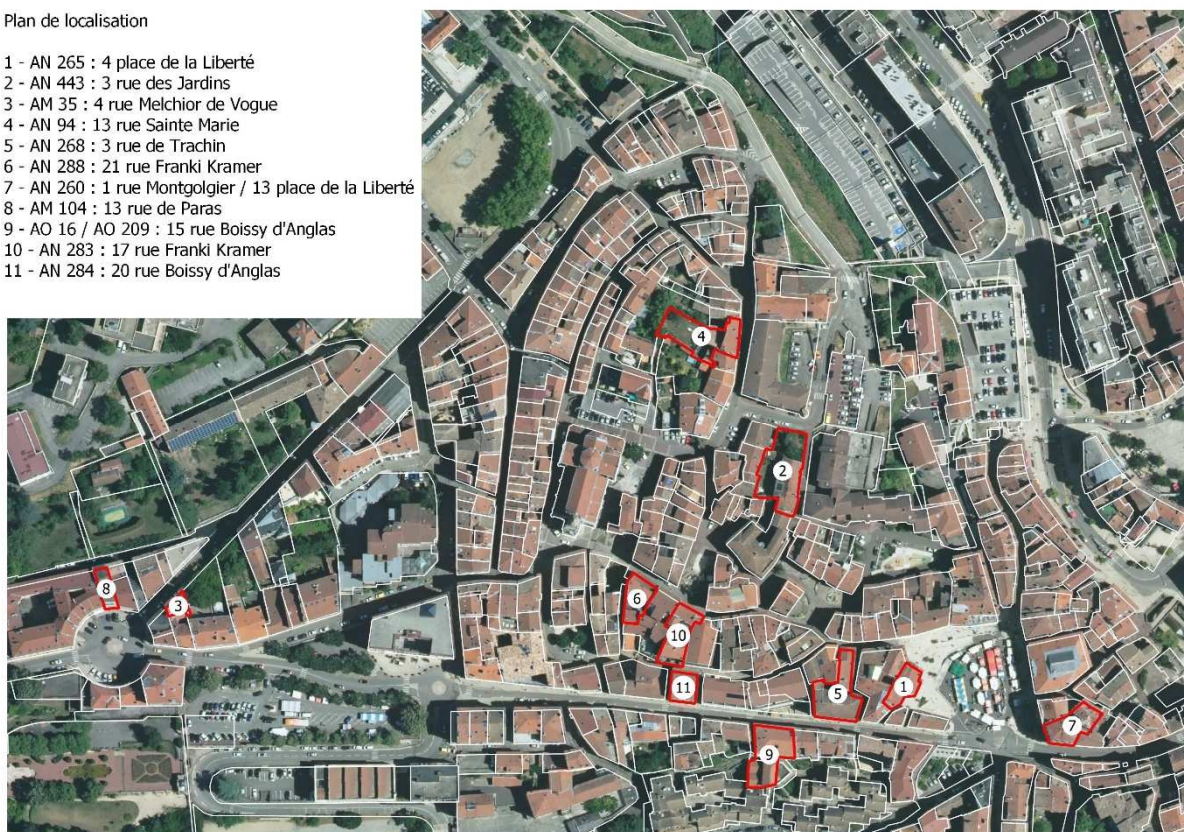
Préambule

En partenariat avec l'Anah, la Banque des Territoires et la Ville d'Annonay, Annonay Rhône Agglo met en œuvre depuis 2012 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le Cœur de Ville historique d'Annonay afin de remettre sur le marché une nouvelle offre de logements qualitatifs. Cette OPAH-RU s'inscrit dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine a été signée en janvier 2012 et dans le Programme Action Cœur de Ville dont la convention a été signée le 26 septembre 2018.

Un des axes de cette OPAH-RU est le traitement des copropriétés en difficulté. 11 copropriétés du cœur de ville historique sont inscrites dans le plan « Initiative copropriétés » lancée le 10 octobre 2018 par le Gouvernement, et visant à accélérer le traitement des copropriétés en difficultés.

Plan de localisation

- 1 - AN 265 : 4 place de la Liberté
- 2 - AN 443 : 3 rue des Jardins
- 3 - AM 35 : 4 rue Melchior de Vogue
- 4 - AN 94 : 13 rue Sainte Marie
- 5 - AN 268 : 3 rue de Trachin
- 6 - AN 288 : 21 rue Frankl Kramer
- 7 - AN 260 : 1 rue Montgolier / 13 place de la Liberté
- 8 - AM 104 : 13 rue de Paras
- 9 - AO 16 / AO 209 : 15 rue Boissy d'Anglas
- 10 - AN 283 : 17 rue Frankl Kramer
- 11 - AN 284 : 20 rue Boissy d'Anglas



Sur ces 11 copropriétés, le redressement est d'ores et déjà enclenché pour 4 d'entre elles, le portage ciblé de lots ne sera donc pas activé :

- 3 rue des Jardins, les travaux des parties communes ont été votés en Assemblée Générale fin 2021 ;
- 21 rue Franki Kramer, les travaux des parties communes ont été votés en Assemblée Générale fin 2021 ;
- 1 rue Montgolfier, l'immeuble est en cours d'acquisition par Alliade Habitat (hors locaux commerciaux) ;
- 15 rue Boissy d'Anglas, les travaux des parties communes ont été votés en Assemblée Générale début 2022.

La copropriété 3 rue de Trachin ne présente pas de dysfonctionnements majeurs, le portage ne semble pas nécessaire.

La copropriété 4 rue Melchior de Vogüe est composée de 3 logements (appartenant tous à un même propriétaire) et d'un commerce (appartenant à un autre copropriétaire). Le portage ciblé de lots n'est pas adapté au redressement de cette copropriété car c'est l'intégralité des logements qu'il faudrait racheter.

Les 5 autres copropriétés, où le volet portage ciblé de lots peut être mobilisé, sont les suivantes :

- 13 rue Sainte Marie ;
- 4 place de la Liberté ;
- 20 rue Boissy d'Anglas ;
- 17 rue Franki Kramer ;
- 13 rue de Paras.

La présente convention fixe les modalités de mise en œuvre des opérations de portage menées par Alliade Habitat au sein de ces 5 copropriétés. Le portage de lots dans ces copropriétés vient en appui de l'OPAH-RU du cœur de ville historique sur le volet copropriétés en difficultés.

Le portage de lots est une opération d'acquisition auprès de copropriétaires privés, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis et des parties communes de la copropriété.

Article 1 - Durée de la convention

La présente convention est établie sur la durée totale de l'opération de portage/revente des lots.

Alliade Habitat s'engage sur une revente des logements acquis 10 ans après leur acquisition. Cette durée pourra, de manière exceptionnelle, être réduite (si par exemple le locataire en place manifestait son désir d'acquisition et qu'il en avait les capacités) conformément à l'article L443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et après accord du Préfet de l'Ardèche et du Maire d'Annonay.

Article 2 - Localisation des copropriétés

La présente convention s'applique sur 5 copropriétés du cœur de ville historique identifiées dans le tableau ci-dessous.



N° sur le plan	Copropriétés	Nombre de lots d'habitation	Nombre de lots autres	Nombre de lots total
1	13 rue Sainte Marie	3	2 (garages, caves et dépendances)	5
2	4 place de la Liberté	11	24 (WC, caves, greniers...)	35
3	20 rue Boissy d'Anglas	7	21 (caves, greniers, local commercial)	28
4	17 rue Franki Kramer	6	9 (caves et local commercial)	15
5	13 rue de Paras	7	6 (WC, cave, vestiaire, débarras, garage, local commercial)	13

Article 3 – Objectifs du portage ciblé de lots

Les objectifs du portage ciblé de lots en copropriété dans le cadre du programme de redressement de ces 5 copropriétés sont les suivants :

- Contribuer à l'assainissement financier de ces copropriétés en intervenant auprès des copropriétaires modestes, très modestes ou endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation ;
- Faciliter les décisions de travaux et les votes en Assemblée Générale.

Copropriétés	Nbr prévisionnel de lots d'habitation à porter	Profil des propriétaires du prévisionnel des lots portés
13 rue Sainte Marie	1	PO très modeste
4 place de la Liberté	2	Propriétaire très modeste (occupant d'un logt et bailleur de l'autre logt vacant car très dégradé)
20 rue Boissy d'Anglas	2	PO modeste propriétaire de deux logements
17 rue Franki Kramer	3	PB modeste en difficulté pour financer le démarrage d'une étude de maîtrise d'œuvre. Engagés dans une démarche de vente depuis 10 ans mais qui n'aboutit pas
13 rue de Paras	3	PO très modeste + PB opposés à la réalisation de travaux

Article 4 – Modalités opérationnelles du portage ciblé

4.1 – Gouvernance et prise de décision

Alliade Habitat interviendra à la demande d'Annonay Rhône Agglo, qui mettra en relation Alliade Habitat avec le propriétaire du lot ciblé pour le portage.

La stratégie et les résultats du portage seront discutés en Comité de Pilotage de l'OPAH-RU du cœur de ville historique d'Annonay.

4.2 – Priorités d'acquisition des lots portés

En priorité 1, les lots seront acquis dans les copropriétés sous Opération de Restauration Immobilière : 13 rue Sainte Marie, sous arrêté de DUP depuis le 14 février 2014, et le 17 rue Franki Kramer, sous arrêté de DUP depuis le 11 février 2020. Le lot du 13 rue Sainte Marie a déjà été acheté par Alliade Habitat.

En priorité 2, les lots seront acquis dans les copropriétés engagées dans une démarche de travaux mais où la majorité de vote risque de ne pas être atteinte en Assemblée Générale : 4 place de la Liberté, AG prévue à l'été 2022 et 20 rue Boissy d'Anglas, AG prévue fin 2022.

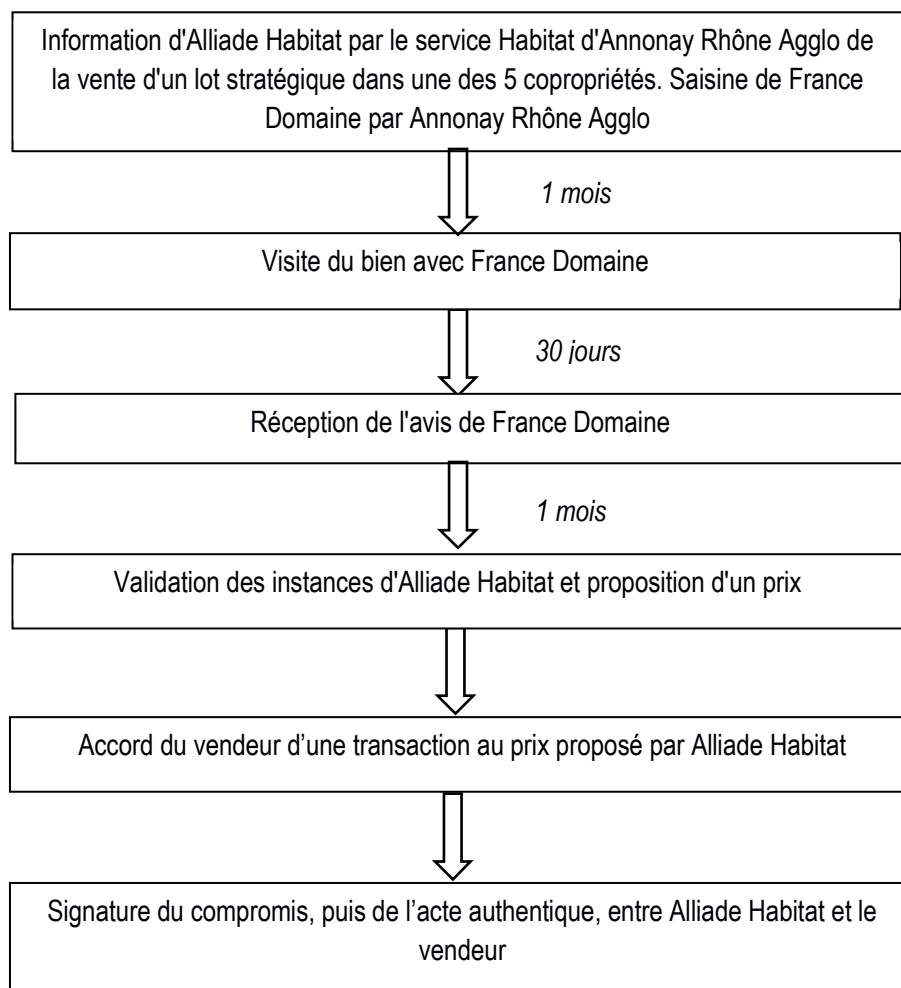
Enfin, en priorité 3, les lots seront acquis dans la copropriété 13 rue de Paras. La perspective d'un dépôt de subvention d'ici la fin de l'OPAH-RU n'est pas assurée étant donné que les instances de gestion ne sont pas en place (gestion par un syndic bénévole a minima).

4.3 – Modalité d'acquisition des lots

Les acquisitions des lots devront être réalisées au cours de l'année 2022 : avant la fin de l'OPAH-RU et avant le vote du programme de travaux en assemblée générale. La phase d'acquisition doit être rapide pour permettre à l'opérateur de portage d'influer positivement la dynamique de redressement de la copropriété.

Les acquisitions se feront à l'amiable. Le service Habitat d'Annonay Rhône Agglo identifiera de potentiels lots à porter et aura la charge de mettre en relation les copropriétaires et Alliade Habitat.

Une visite du logement sera organisée en présence du copropriétaire, d'Alliade Habitat, de France Domaine (en charge de l'évaluation de la valeur du bien), et du service Habitat d'Annonay Rhône Agglo. La négociation, la préparation de l'acquisition, et la signature de l'acte de vente sont assurés par Alliade Habitat.



Si les lots acquis sont occupés, Alliade Habitat et le service Habitat d'Annonay Rhône Agglo mettront en œuvre, parallèlement à la négociation sur l'acquisition des lots, un accompagnement du ménage occupant (propriétaire ou locataire) pour l'aider à clarifier son projet de logement (maintien en place en tant que locataire, relogement au sein du parc d'Alliade Habitat, déménagement et relogement dans le parc privé). L'accompagnement se poursuivra une fois l'acquisition réalisée afin de mettre en œuvre le projet de logement validé avec le ménage.

4.4 – Modalité de gestion intercalaire des logements

Sauf exception, les logements acquis ont vocation à être loués pendant la durée de portage. En cas de location, Alliade Habitat assure la gestion locative du bien, de la recherche de locataires à leur suivi dans le logement.

Dans le cas de baux en cours, ceux-ci seront transférés lors de l'acquisition à Alliade Habitat, avec maintien des conditions locatives antérieures pour les occupants. Dans le cas où le loyer pratiqué était supérieur au plafond HLM, alors le loyer sera baissé. Si le locataire en place présente des ressources supérieures au plafond HLM, Alliade Habitat mettra en place un loyer dérogatoire. Dans le cas de logements achetés vides, la mise en location sera assurée par Alliade Habitat selon ses procédures internes en privilégiant des loyers en PLUS.

La Préfecture de l'Ardèche accepte, de manière dérogatoire, la création de logements locatifs sociaux conventionnés dans le Quartier Politique de la Ville « Les Hauts de Ville ». Si nécessaire, Alliade Habitat prévoira la réhabilitation des appartements acquis. Cette réhabilitation comprendra, suivant l'état des logements :

- une remise aux normes de l'appartement selon les critères de décence ;
- une réfection des pièces d'eau en cas de dysfonctionnements et/ou dégradation ;
- une remise en état des revêtements (murs, sols et plafonds).

4.5 – Implication d'Alliade Habitat dans la gestion de la copropriété

Dès l'acquisition d'un premier lot, Alliade Habitat devient membre à part entière du syndicat des copropriétaires et à ce titre il participe au fonctionnement de ses instances, s'acquitte des charges de copropriété attachées aux lots dont il a la propriété, ainsi que des appels de fonds travaux en cas de décision de rénovation prise par la copropriété.

Alliade Habitat mobilisera les moyens humains adéquats pour peser sur le fonctionnement des copropriétés : chargé de mission et responsable de secteur. Ils seront chargés de représenter Alliade Habitat aux assemblées générales et de participer aux conseils syndicaux.

4.6. Objectifs et conditions de sortie du portage

Les lots acquis par Alliade Habitat sont destinés à être revendus, au terme d'une période de portage de 10 ans, calibrée suivant les facteurs suivants :

- la durée de prise de décision et de réalisation des travaux de remise en état des parties communes ;
- le plan de financement de l'opération de portage ;
- la situation générale au sein de la copropriété.

Certains logements pourront être revendus après les 10 ans dans les cas de figure suivants :

- Un taux d'impayés non maîtrisé sur la copropriété qui justifie la prolongation du portage de lots ;
- Des travaux non réalisés, ou insuffisant pour améliorer durablement l'état de la copropriété ;
- Une absence de potentiels acquéreurs en propriété occupante.

La recherche d'une plus grande mixité sociale au sein des copropriétés du cœur de ville historique étant un des objectifs du PNRQAD et d'ACV, Alliade Habitat s'engage à privilégier la location des logements en PLUS dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale et de louer préférentiellement à des profils en capacité de racheter le logement à sa revente.

Article 5 – Financement de l'action de portage ciblé

5.1. Engagement d'Annonay Rhône Agglo

Annonay Rhône Agglo s'engage à solliciter les services de France Domaine conformément à l'article R213-21 du code de l'urbanisme.

5.2. Engagement de l'Etat

Conformément aux articles L411-2 et L422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le représentant de l'Etat dans le département donne son accord à Alliade Habitat pour revendre les logements qu'ils auront acquis au sein de ces copropriétés dans le cadre du portage ciblé, 10 ans après leur acquisition.

5.3. Modèle économique pour le portage d'un lot

Copropriétés	Estimation prévisionnelle du coût HT d'opération des travaux des parties communes	Estimation de la subvention de l'Anah relative aux travaux des parties communes	Estimation de la quote-part de subvention de l'Anah relative aux travaux des parties communes sur les lots portés	Prix d'acquisition	Stratégie pour l'occupant
13 rue Sainte Marie	333 305,76 €	199 983 €	47 772,59 €	68 500 €	Maintien dans les lieux
4 place de la Liberté	75 000 €	28 520 €	8 900 €	62 000 €	Maintien dans les lieux + remise sur le marché du logt vacant
20 rue Boissy d'Anglas	160 000 €	48 300 €	12 710 €	A déterminer	
17 rue Franki Kramer	170 000 €	102 000 €	54 733 €	A déterminer	
13 rue de Paras	91 000 €	32 300 €	13 100 €	A déterminer	

Les logements acquis par Alliade Habitat n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'Anah sur les parties communes. Alliade Habitat rétrocèdera la totalité de sa quote-part de subvention relative aux travaux sur les parties communes au profit des autres copropriétaires (hormis pour la copropriété 13 rue Sainte Marie dont l'acquisition était antérieure à la convention de portage et la notification Anah également).

Les subventions des collectivités locales (Ville d'Annonay et Annonay Rhône Agglo) seront en revanche au bénéfice de tous les copropriétaires, y compris d'Alliade Habitat.

Sauf pour le lot acquis dans la copropriété 13 rue Sainte Marie, le programme prévoit le portage ciblé pour 10 lots dont le modèle économique pour Alliade Habitat se décompose comme suit :

En dépenses :

- L'acquisition du lot directement auprès du copropriétaire et les frais de notaire associés ;
- Les coûts de portage incluant :
 - o la participation via les appels de fonds travaux au projet de réhabilitation global de la copropriété ;
 - o le coût de l'accompagnement social du ménage ;
 - o les charges de copropriétés non récupérables ;
 - o les moyens humains mis à disposition par Alliade Habitat pour participer à la vie de la copropriété ainsi qu'à son traitement comptable ;
 - o les dépenses en travaux sur parties privatives (mises aux normes des logements portés) ;
 - o les assurances spécifiques ;

- Les coûts de commercialisation lors de la revente du lot.

En recettes :

- Les financements d'Action Logement Services et Action Logement Immobilier dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire du 25 avril 2019
- Les loyers générés par la remise en location des lots portés ;
- La valeur de revente des appartements une fois la mission de portage terminée.