



**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 29 septembre 2022 (18h30)
Hôtel de Ville - Salle Montgolfier**

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

Nombre de membres	: 33	
En exercice	: 33	
Présents	: 27	
Votants	: 26	
Convocation et affichage	: 23/09/2022	
Président de séance	: Monsieur	Simon PLENET
Secrétaire de séance	: Madame	Louisa GRENOT

Etaient présents : Edith MANTELIN, Patrick SAIGNE, Marc-Antoine QUENETTE, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Jérôme DOZANCE, Danielle MAGAND, Gracinda HERNANDEZ, Michel SEVENIER, Eric PLAGNAT, Claudie COSTE, Catherine MICHALON, Maryanne BOURDIN, Assia BAIBEN-MEZGUELDI, Lokman ÜNLÜ, Stéphanie BARBATO-BARBE, Clément CHAPEL, Antoinette SCHERER, Jérémy FRAYSSE, Romain EVRARD, Juanita GARDIER, Simon PLENET, Antoine MARTINEZ, Louisa GRENOT, François CHAUVIN, Frédéric GONDRAND, Michel HENRY-BLANC.

Pouvoirs : Bernard CHAMPANHET (pouvoir à Assia BAIBEN-MEZGUELDI), Catherine MOINE (pouvoir à Catherine MICHALON).

Etaient absents et excusés : Sophal LIM, Véronique NEE, Jamal NAJI, Laura MARTINS PEIXOTO.

CM-2022-234 - HABITAT - CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE 2022-2027 DE LA COPROPRIETE BEAUREGARD

Rapporteur : Monsieur Simon PLENET

En mars 2021, Annonay Rhône Agglo a lancé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur la copropriété Beauregard, située au Nord-Ouest d'Annonay, 59 rue Font Chevalier, afin de :

- réaliser un diagnostic détaillé de la situation de la copropriété, pour comprendre l'étendue de ses difficultés et d'évaluer les forces et les faiblesses ;
- apprécier le besoin d'intervention publique et la faisabilité d'un dispositif de redressement ;
- mobiliser les copropriétaires autour du diagnostic et de tester leur capacité à s'investir dans une éventuelle phase opérationnelle.

Construits en 1962 et d'abord gérés par un bailleur social, les cinq bâtiments (111 logements) du 59 rue Font Chevalier sont devenus la copropriété Beauregard en 1981, du fait de la vente progressive des logements sociaux à des particuliers jusqu'en 2017, date à laquelle le bailleur social initial a perdu son accréditation et a dû revendre le restant de son parc à Ardèche Habitat (32 logements).

En 2018, le syndic en place s'est avéré défaillant et le Conseil Syndical a fait élire un remplaçant qui a éprouvé de grandes difficultés à la reprise de la gestion. Beaucoup de copropriétaires mécontents de la gestion de la copropriété (entretiens des parties communes et des espaces verts réalisés à minima) ont cessé de payer les charges de gestion, portant le montant des impayés à 53,4 % du budget voté en 2022.

La défaillance des instances de gestion a précipité la copropriété dans une spirale de dégradation, marquée par la dépréciation des prix de l'immobilier, et les risques d'insolvabilité des habitants.

L'étude pré-opérationnelle a donc conclu que, par l'existence d'un cumul de difficultés importantes, la copropriété Beauregard entre dans le champ d'action du Plan de Sauvegarde tel que le définit l'article L 615-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : sont concernées les copropriétés « *confrontées à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation.* »

Le plan de sauvegarde est le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. C'est une démarche incitative, globale et partenariale dont l'objectif principal est de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes.

La stratégie de redressement de la copropriété Beauregard est décomposée en 8 axes :

- Animation et appui aux instances de gestion,
- Redressement financier,
- Accompagnement social,
- Lutte contre l'habitat indigne,
- Amélioration de la qualité de vie,
- Clarification du cadre juridique,
- Réalisation d'un projet de travaux,
- Portage immobilier. A cet effet, Annonay Rhône Agglo a délibéré le 15 septembre dernier sur l'instauration et l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur cette copropriété. A la différence du Droit de Préemption Urbain Simple, l'exercice n'est pas délégué à la Commune.

La convention de Plan de Sauvegarde, ci-annexée, est la formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminée à l'issue de l'étude pré-opérationnelle : elle constitue le cadre de travail de l'action publique sur cette copropriété pendant les cinq prochaines années.

La convention détaille la stratégie de redressement, précise les objectifs globaux et annuels, tant sur le plan qualitatif que quantitatif que se fixent les partenaires, les engagements réciproques de chaque partenaires, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, les missions de l'équipe opérationnelle de suivi-animation ainsi que les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée.

La Ville d'Annonay, partenaire du dispositif, s'engage à participer au financement du programme global de travaux de la copropriété Beauregard selon des modalités définies dans la convention.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Annonay pour l'opération sont répartis selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Total	0 €	0 €	0 €	0 €	181 500 €	0 €	181 500 €
Dont aide au syndicat pour les travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €	0 €	150 000 €
Dont aides individuelles à destinations des propriétaires occupants modestes et très modestes pour les travaux en parties communes	0 €	0 €	0 €	0 €	31 500 €	0 €	31 500 €

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 321-1 et suivants, L615-1 à 5, R.321-1 et suivants et R 615-1 à 5,

CONSIDERANT que la copropriété Beauregard cumule des difficultés techniques, sociales, financières et de gestion, confirmées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle commanditée par Annonay Rhône Agglo en mars 2021,

CONSIDERANT la nécessité d'engager un Plan de sauvegarde pour la copropriété Beauregard, qui doit permettre d'accompagner sur 5 ans le redressement global de la copropriété, ceci ayant été entériné lors de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde réunie le 12 mai 2022 sous la présidence de Monsieur le Préfet de l'Ardèche,

CONSIDERANT que le plan de sauvegarde se formalise par une convention (projet ci-annexé) liant pour 5 ans les différentes parties prenantes du dispositif : Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'Anah, la Caisse des dépôts et consignations, la Ville d'Annonay, la CAF de l'Ardèche, Procivis, Ardèche Habitat, Alliade Habitat, le Syndic et le Syndicat de copropriétaires, chacun formalisant ses modalités d'interventions et son soutien financier,

CONSIDERANT la participation de la Ville d'Annonay aux travaux,

VU le projet de convention en annexe,

VU l'avis favorable de la commission générale du 22 septembre 2022

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL
Après en avoir délibéré,

Par 26 voix votant pour

Ne prenant pas part au vote :

Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Marc-Antoine QUENETTE

APPROUVE les termes de la convention du Plan de Sauvegarde 2022-2027 de la copropriété Beauregard entre Annonay Rhône Agglo, l'Etat, l'Anah, la Caisse des dépôts et consignations, la Ville d'Annonay, la CAF de l'Ardèche, Procivis, Ardèche Habitat, Alliade Habitat, le Syndic et le Syndicat de copropriétaires,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant dûment habilité, à signer ladite convention ainsi que toutes les pièces afférentes à ce dossier et le charge d'effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Annonay le : 03/10/22
Affiché le : 03/10/22
Transmis en sous-préfecture le : 03/10/22
Identifiant télétransmission : 007-210700100-20220929-35533-CC-1-1

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

Simon PLENET



PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété Beauregard à Annonay

du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2027

n° Anah de l'opération
[007PRO030]

Date d'approbation du plan de sauvegarde par arrêté préfectoral :

Table des matières

PREAMBULE	5
A - Contexte	5
B - Localisation de la copropriété Beauregard	5
C - Synthèse de l'étude.....	6
Chapitre I - Objet du plan de sauvegarde et périmètre d'application.....	12
Article 1 : Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété.....	12
1.1. Objet de la convention et dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	12
Chapitre II - Enjeux de l'opération	13
Article 2 – Enjeux	13
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.	14
Article 3 - Volets d'action.....	16
3.1. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	16
3.2. Volet redressement financier	17
3.3. Volet social	18
3.4. Volet de lutte contre l'habitat indigne et indécents	19
3.5. Volet amélioration de la qualité de vie	20
3.6. Volet juridique	21
3.7. Volet portage ciblé de lots.....	21
3.8. Volet technique	27
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation de la copropriété.....	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	31
Article 5 - Financements des partenaires de l'opération	31
5.1. Financements de l'Anah	31
5.2. Financements d'Annonay Rhône Agglo.....	33
5.3. Financements de la Ville d'Annonay.....	34
5.4. Financement de la Caisse des Dépôts - Banque des Territoires.....	35
5.5. Financement de la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône	35
5.6. Financements de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).....	36
5.7. Autres partenaires	36
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.....	39
Article 6 - Conduite de l'opération	39
6.1. Pilotage de l'opération	39
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	40

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	40
Chapitre VI - Communication.	42
Article 7 - Communication	42
7.1. Communication des partenaires du plan de sauvegarde.....	42
Chapitre VII - Prise d'effet du plan de sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation.	44
Article 8 - Durée du plan de sauvegarde et de la présente convention.....	44
Article 9 - Révision et/ou résiliation du plan de sauvegarde.....	44
Article 10 - Transmission du plan de sauvegarde	44
Article 11 – Dispositions diverses.....	44
Annexes	56
Annexe 1 – Programme prévisionnel de travaux et estimation des coûts	57
Annexe 2 – Calendrier prévisionnel des dépenses TTC et autorisations d'engagement pour le projet collectif de travaux.....	58
Annexe 3 – Estimation des coûts d'ingénierie TTC et calendrier prévisionnel de financements	59

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Simon PLENET, Président,

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

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 »,

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56 rue de Lille 75007 Paris, représentée par Hubert ROCHE, en sa qualité de Directeur Territorial Drôme-Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 10 janvier 2020,

La **Ville d'Annonay**, représentée par Monsieur Simon PLENET, Maire,

La **CAF de l'Ardèche**, représentée par Madame Florence COPIN, Directrice de la CAF de l'Ardèche,

La **SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône**, représentée par son Directeur Général Monsieur Stéphane SAUTIER,

Ardèche Habitat, représenté par son Directeur Général Monsieur Samuel CARPENTIER,

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

Le **syndicat des copropriétaires**, représenté par son conseil syndical, et par son **syndic**, Monsieur Romain VIGNAL, responsable de l'agence Foncia Tournon,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 321-1 et suivants, L615-1 à 5, R.321-1 et suivants et R 615-1 à 5,

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

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 de la présente convention,

Vu la délibération de la Ville d'Annonay, partenaire de l'opération, en date du 29 septembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis 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 du délégué de l'Anah dans la Région en date du 29 juillet 2022,

Vu l'avis de la commission de plan de sauvegarde en date du 12 mai 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

A - Contexte

L'action d'Annonay Rhône Agglo en faveur des copropriétés

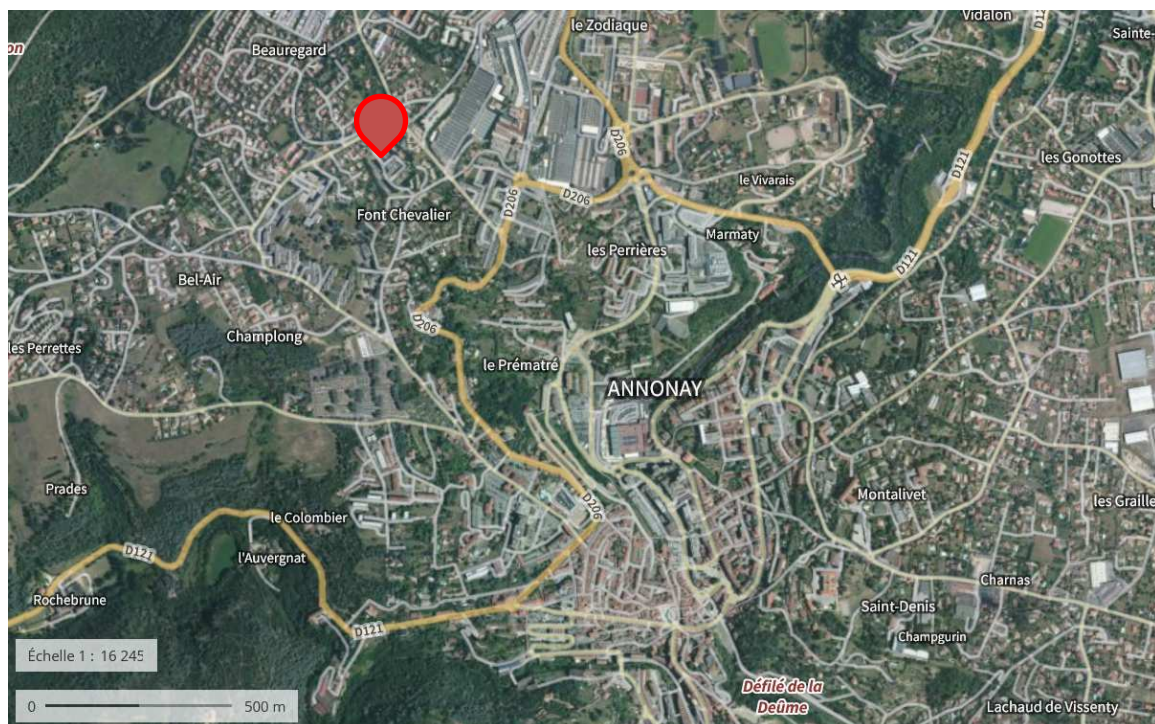
La communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo regroupe 29 communes et 48 568 habitants en 2018 (sources : Insee). Il s'agit d'un territoire à forte attractivité résidentielle, notamment pour l'accès à la propriété en maison individuelle, qui représente la grande majorité du parc privé de logements. Néanmoins, près de 20 % du parc privé se situe en copropriété, soit 5 100 logements en 2021 (sources : Fichiers Fonciers). L'état de dégradation de certaines de ces copropriétés alerte Annonay Rhône Agglo qui en 2016 lance une étude de repérage des copropriétés potentiellement fragiles sur le bassin d'Annonay. Il apparaît très tôt que l'ensemble des copropriétés concernées par l'étude se situe sur la commune d'Annonay, ville-centre de l'agglomération (16 297 habitants en 2019), et dont la part de logements en copropriété est deux fois plus élevée que sur le territoire intercommunale (40 % en 2021 selon les Fichiers Fonciers).

Parmi ces copropriétés, l'une d'elles attire particulièrement l'attention des pouvoirs publics. Il s'agit de la copropriété Beauregard, ancien ensemble de logements sociaux ayant appartenu à la SACOGA. Au regard des nombreux signes de fragilités que cumule cette résidence, Annonay Rhône Agglo commande en mars 2021 une deuxième étude, dont le but est l'évaluation des opportunités de redressement de la copropriété Beauregard. Ses objectifs sont :

- de réaliser un **diagnostic détaillé de la situation de la copropriété**, pour comprendre l'étendue de ses difficultés et d'évaluer les forces et les faiblesses ;
- d'**apprécier le besoin d'intervention publique** et la faisabilité d'un dispositif de redressement ;
- de **mobiliser les copropriétaires** autour du diagnostic et de tester leur capacité à s'investir dans une éventuelle phase opérationnelle.

B - Localisation de la copropriété Beauregard

La copropriété Beauregard se situe sur les hauteurs dans la partie ouest de la commune d'Annonay dans le quartier de Font Chevalier, au 59 rue Font Chevalier. Construite en 1962 sur une parcelle agricole à un kilomètre du centre-ville d'Annonay, elle est composée de 5 bâtiments en R+5 (4 barres et une tour) qui regroupent 111 lots d'habitation, et 22 caves (toutes en sous-sol du bâtiment A). Deux bâtiments annexes accueillent 19 garages pour un total de 152 lots. Sa référence cadastrale est la suivante : AI0025.



Carte : La copropriété Beauregard, une situation sur les hauteurs d'Annonay (source : Géoportail)



Carte : Un grand ensemble au milieu des pavillons (sources : cadastre.gouv et Géoportail)

C - Synthèse de l'étude

Historique

Construits en 1962 et d'abord gérés par la S.A. Construction et Gestion Immobilière de l'Ardèche (SACOGA), les 111 logements du 59 rue Font Chevalier sont à l'origine des logements sociaux. Une copropriété est créée en 1981 du fait de la vente progressive des logements sociaux à des particuliers. Ces ventes se déroulent jusqu'en 2017, date à laquelle le bailleur social initial perd son accréditation et revend le restant de son parc à Ardèche Habitat, soit 32 logements. A ce moment, l'étude de repérage des copropriétés fragiles alerte déjà sur un cumul de fragilités

au sein de la résidence Beauregard : absence d'entretien des parties communes, taux d'impayés de charges élevé, décote importante du prix de vente des logements.

En 2018, le syndic de la copropriété est liquidé ce qui pousse le conseil syndical à faire élire en catastrophe un remplaçant. Ce dernier éprouve alors de grandes difficultés à la reprise de la gestion : l'absence de documents comptables fiables a retardé la clôture des comptes si bien que les exercices de 2018, 2019 et 2020 n'ont été clôturés qu'en décembre 2021. L'absence de trésorerie solide a contraint le syndic à réduire à minima les prestations d'entretien de la copropriété qui a continué de se dégrader. Beaucoup de copropriétaires mécontents de la gestion de la copropriété ont alors cessé de payer les charges de gestion, portant le montant des impayés à environ 100 % du budget annuel au deuxième trimestre de l'année 2021.

Depuis 2018, les complications de gestion ont précipité la copropriété dans une spirale de dégradation, où l'absence d'entretien des bâtiments a aggravé la dépréciation des prix de l'immobilier, attirant des habitants (copropriétaires et locataires) aux revenus parfois très précaires.

Diagnostic volet par volet

Juridique et foncier : Une situation juridique globalement saine

Le règlement de la copropriété date de 1983, aucune modification n'a été réalisée depuis. La gestion est assurée par le syndicat des copropriétaires du groupe Font Chevalier. Plusieurs servitudes existent sur la parcelle : droit de passage sur l'assiette de la voirie, raccordement des eaux usées, canalisation commune avec la copropriété Beau Site (la répartition des charges est précise dans le règlement).

Forces : Un règlement de copropriété simple, détaillé et exhaustif.

Faiblesses : L'existence d'un droit de passage sur l'assiette de la voirie principale aux limites juridiques floues.

Fonctionnement : Des instances de gestion en difficulté

Le syndic actuel, élu suite à la défaillance de son prédécesseur, a rencontré de grandes difficultés à la reprise de la gestion. Le conseil syndical est composé de trois membres relativement actifs (Ardèche Habitat et deux propriétaires bailleurs privés) mais est peu outillé pour assurer son rôle. Sa composition est peu représentative de la copropriété (absence de propriétaire occupant, et certains bâtiments ne sont pas représentés). Il ne remplit pas complètement sa fonction d'assistance et de contrôle du syndic (aucune réunion de conseil syndical). Les Assemblées Générales, qui sont des temps importants de la vie et la gestion de la copropriété, n'ont pas été tenues entre octobre 2018 et décembre 2021.

Forces : Le conseil syndical, peu mobilisé à l'origine, a suivi de près l'étude pré-opérationnelle. Il est à présent bien conscient de la spirale de dégradation dans laquelle se trouve la copropriété, et adhère à la stratégie opérationnelle proposée pour la redresser.

Faiblesses : Le syndic élu en 2018 a rencontré de grandes difficultés à la reprise de la gestion, notamment dans la clôture comptable des années 2018, 2019 et 2020, du fait d'une perte d'information au sujet de la comptabilité lors du changement de syndic. Le conseil syndical, très peu actif depuis 2018, affaibli et peu représentatif de l'ensemble des copropriétaires, n'a pas su réagir devant les difficultés rencontrées par le syndic. L'absence d'assemblée générale pendant trois années a conduit à une démobilisation générale.

Les copropriétaires se mobilisent faiblement en AG avec un taux inférieur à 50 % depuis plusieurs années. L'absence d'entretien régulier des parties communes a conduit à une lassitude qui ne favorise pas leur implication dans la vie de la copropriété.

Gestion comptable : Des impayés de charges élevés

Pendant trois années, les comptes de la copropriété Beauregard n'ont pas été clôturés. Si l'assemblée générale de décembre 2021 a permis une remise à niveau de la comptabilité (régularisations de charges, clôture de comptes d'attentes, etc.), le montant des impayés reste très préoccupant. Il est passé de 15 % du budget annuel en 2016, à 53,4 % le 24/02/2022. 35 % du montant de cette dette est la conséquence de la stratégie de certains propriétaires qui sachant que le budget voté était supérieur au montant des charges annuelles, se sont permis de ne pas payer certains appels de charge. Cette dette devrait se résorber rapidement au lancement du programme de redressement de Beauregard. Mais 40 % de la dette concerne trois propriétaires bailleurs (plus de 10 trimestres de retard de paiement) et trois propriétaires occupants (plus de cinq trimestres de retard de paiement) dont le montant d'impayés ne pourra se résorber qu'avec un accompagnement spécifique voire une procédure judiciaire.

Forces : Des dettes fournisseurs récemment résorbées par le nouveau syndic. La situation d'impayés pourrait être en grande partie résorbée à court terme si la bonne volonté des copropriétaires est retrouvée.

Faiblesses : 6 copropriétaires ont des montants d'impayés alarmants, qui fragilisent grandement la trésorerie de la copropriété. En l'état actuel l'engagement dans un programme de travaux est financièrement trop dangereux pour la copropriété.

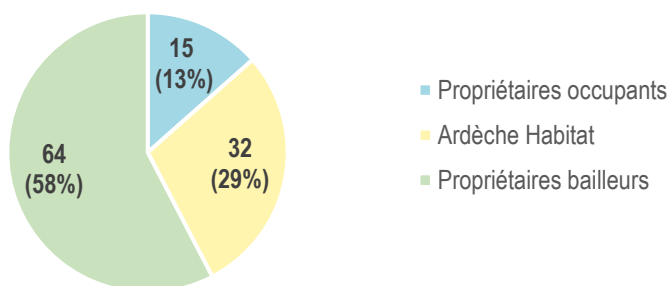
Par ailleurs, les charges courantes d'eau froide et de chauffage présentent des irrégularités d'une année sur l'autre. De possibles fuites sur les réseaux sont donc à identifier.

Propriété et occupation : Des ménages modestes et captifs de leurs logements

La propriété des logements à Beauregard est répartie en trois groupes :

- les propriétaires occupants (15 logements) qui sont en forte diminution ces dernières années ;
- les propriétaires bailleurs (64 logements) dont la part est en augmentation. Parmi eux, un bailleur possède 23 logements (à la fois en nom propre et via une SCI) ;
- Ardèche Habitat (32 logements), bailleur social ayant racheté les logements de la SACOGA.

État de la propriété des logements



Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des rencontres avec les habitants et visites de logements ont été organisées. Voici le détail des résultats de l'enquête d'occupation :

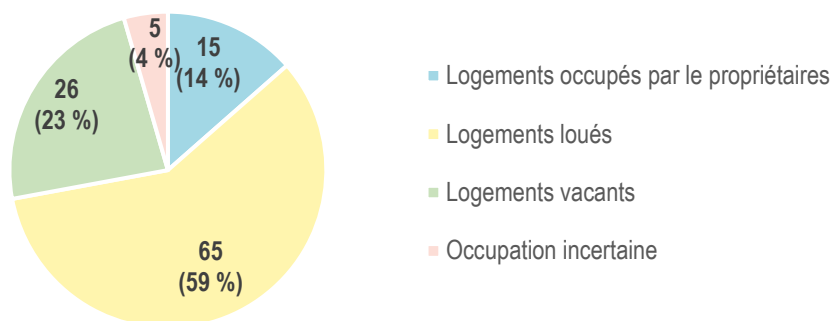
Type d'occupation	Propriétaire occupant	Logements locatifs du parc privé	Logements d'Ardèche Habitat	Total
Nombre d'enquête avec visite du logement	6	24	5	35
Nombre d'enquête sans visite du logement	2	9	9	20

Logements non visités pour cause de refus	4	5	1	10
Nombre de personnes non rencontrées	3	17	0	20
Logements non visités pour cause de vacance	-	9	17	26
Total	15	64	32	111

Ainsi :

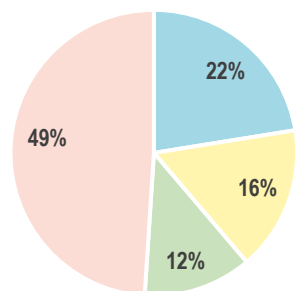
- 41 % des logements occupés (hors logements vacants) ont été visités ;
- 53 % des propriétaires occupants ont été rencontrés et 40 % ont fait l'objet d'une visite ;
- 44 % des logements locatifs du parc privé ont fait l'objet d'une visite ;
- 17 des 32 logements vacants appartiennent à Ardèche Habitat (car la stratégie du bailleur social est de ne pas relouer ses logements qui manquent d'attractivité. Seul un entretien régulier de la copropriété pourrait permettre leur remise sur un marché déjà détendu).

État de l'occupation des logements en mai 2021



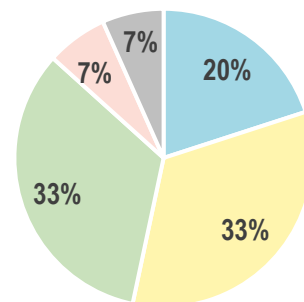
L'occupation des logements de la copropriété témoigne d'une mixité sociale et générationnelle. La grande majorité des locataires sont des familles avec enfants aux revenus modestes. Mais les personnes seules, notamment des retraités, représentent une part non négligeable des ménages, tant du côté des locataires que des propriétaires.

Composition des ménages locataires enquêtés



- Personne seule
- Couple sans enfants
- Personne seule avec enfants
- Couple avec enfants

Composition des ménages propriétaires occupants enquêtés



- Personne seule active
- Personne seule retraitée
- Couple actif avec enfants
- Couple retraité sans enfant
- Sans information

Lors de l'étude, des problématiques de voisinage ont été soulevées par certains copropriétaires (dégradation des cages d'escaliers, dépôt d'ordures en pied d'immeuble). Ces incivilités rendent hésitants les copropriétaires à investir pour rénover des espaces qui risquent d'être rapidement dégradés.

Forces : Une population variée (personnes âgées, familles, actifs), un voisinage relativement calme malgré la présence de plusieurs communautés.

Faiblesses : Une très forte part de locataires (63 %) et de logements vacants (23 %). Des ménages aux revenus modestes voire très modestes tant du côté des locataires que des propriétaires occupants : 67 % des propriétaires occupants interrogés sont des ménages modestes ou très modestes selon les barèmes de l'Anah (soit 4 ménages) et 51 % des locataires du parc privé interrogés pourraient prétendre à un logement social (soit 18 ménages locataires).

Les dégradations et incivilités pèsent sur la vie collective de la copropriété.

Qualité de vie : une vie en collectivité à améliorer

Au cours de l'étude pré-opérationnelle, des problématiques de voisinage ont été identifiées, remontant des propriétaires comme des locataires. L'accumulation de déchets au pied des immeubles, la détérioration des cages d'escaliers et des portes d'entrées sont autant d'éléments qui pèsent sur le quotidien des habitants de la copropriété. De fait, les copropriétaires craignent d'investir massivement pour la remise en état des parties communes de la résidence et que celles-ci soient rapidement dégradées.

Technique : Un bâti dégradé dans les parties communes et privatives, des espaces extérieurs dévalorisés

La résidence surplombe la vaste ouverture vers la vallée du Rhône, ce qui génère un très vaste panorama et une vue dégagée. La structure de l'ancienne parcelle agricole, est encore lisible au travers de quelques traces fugaces : forme du parcellaire héritée d'anciennes limites, mur maçonné le long de la limite sud, arbres de hautes tiges. L'implantation est faite selon une logique interne à l'îlot, avec une voie principale nord/sud qui dessert les bâtiments étagés selon la topographie. Les bâtiments s'implantent sans intention de privilégier des façades ou des vues particulières. Les espaces extérieurs sont vastes, enherbés et arborés. Des vestiges d'anciens aménagements (bancs, bac à sable pour enfants) parsèment les espaces verts. La taille des espaces de stationnement correspond

à une place par logement. Les bâtiments de la résidence Beauregard ne présentent pas de problèmes structurels visibles qui mettent en danger leur pérennité. En revanche, les parties communes manquent d'entretien :

- suspicion de fuites sur les réseaux enterrés (chauffage, eaux usées, eaux vannes) ;
 - chaussée fortement endommagée (nids de poules) ;
 - auvents des halls d'entrées non étanches ;
 - cages d'escaliers
 - portes d'entrées endommagées et non sécurisées ;
 - locaux communs (vélos et poubelles) et caves très encombrés ;
 - espaces végétalisés qui manquent d'entretien.
- infiltrations d'eau par la toiture

Par ailleurs, les bâtiments de la résidence Beauregard sont de qualité énergétique médiocre (classe énergétique E). Construits avant la première réglementation thermique, il manque aux bâtiments de la résidence Beauregard la plupart des éléments garantissant une bonne performance thermique :

- isolation des façades par l'extérieur, des toitures et des planchers bas ;
- ventilation mécanique des logements ;
- menuiseries double vitrage (environ 80 % des logements ont des menuiseries double vitrage).

La taille des logements ainsi que leur disposition sont encore viables bien que de surface un peu petite pour les aspirations de confort actuel. Certains logements présentent un défaut d'humidité, dû à des infiltrations en toiture, ainsi qu'à une absence de ventilation suffisante, notamment les logements au vitrage doublé.

Forces : Logements traversants et fonctionnels. Présence d'extérieurs sur la grande majorité des logements.

Faiblesses : Manque d'entretien général des parties communes (extérieurs, espaces de circulation, locaux communs). Inconfort thermique permanent, système énergétique vétuste (pompes, radiateurs, etc.). Ventilation naturelle qui ne convient plus depuis l'installation de menuiseries en double vitrage. Infiltrations d'eau ponctuelles par la toiture et la façade. Durant l'enquête à domicile, 5 logements locatifs ont été repérés comme étant dans un état mauvais.

Synthèse

Entre 2017 et 2021, l'absence d'entretien des espaces communs et l'augmentation du montant des impayés de charges a renforcé le décrochage des prix des logements par rapport au prix de biens équivalents sur le marché immobilier local. Pour rappel, l'étude pré-opérationnelle a montré que les logements de la copropriété Beauregard étaient en moyenne vendus deux fois moins chers que des biens de surface équivalente dans des copropriétés similaires du même secteur d'Annonay. Le décrochage est aussi visible à travers les loyers pratiqués qui sont en moyenne 25 % moins élevés que ceux pratiqués dans un logement équivalent du quartier.

Par le cumul de ces difficultés importantes, la copropriété Beauregard rentre donc dans le champ d'action du plan de sauvegarde tel que le définit le Code de la Construction et de l'Habitation : sont concernées les copropriétés « confrontées à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation. » (Art L615-1 du CCH).

A l'issue du diagnostic, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I - Objet du plan de sauvegarde et périmètre d'application

Article 1 : Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

1.1. Objet de la convention et dénomination de l'opération

L'opération, objet de cette convention, est dénommée « Plan de sauvegarde et de rénovation 2022 - 2027 de la copropriété Beauregard ».

La présente convention et ses annexes ont pour objet de définir les modalités pratiques et financières de l'opération et de déterminer les obligations de chaque partenaire dans ce cadre.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'intervention du présent plan de sauvegarde concerne la copropriété Beauregard, 59 rue Font Chevalier 07100 Annonay, située sur la parcelle AI0025.

Chapitre II - Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Au regard du diagnostic établi dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les enjeux du redressement de la copropriété Beauregard sont les suivants :

- renforcer les instances de gestion de la copropriété afin de retrouver une trésorerie saine, remettre en place un entretien régulier des parties communes et améliorer la qualité de vie dans la résidence ;
- réaliser un projet de rénovation ambitieux, qui permette à la fois une remise en état des parties communes dégradées et une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- améliorer l'image de la résidence pour rehausser la valeur immobilière des logements et attirer des propriétaires occupants dans une optique de mixité sociale.

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

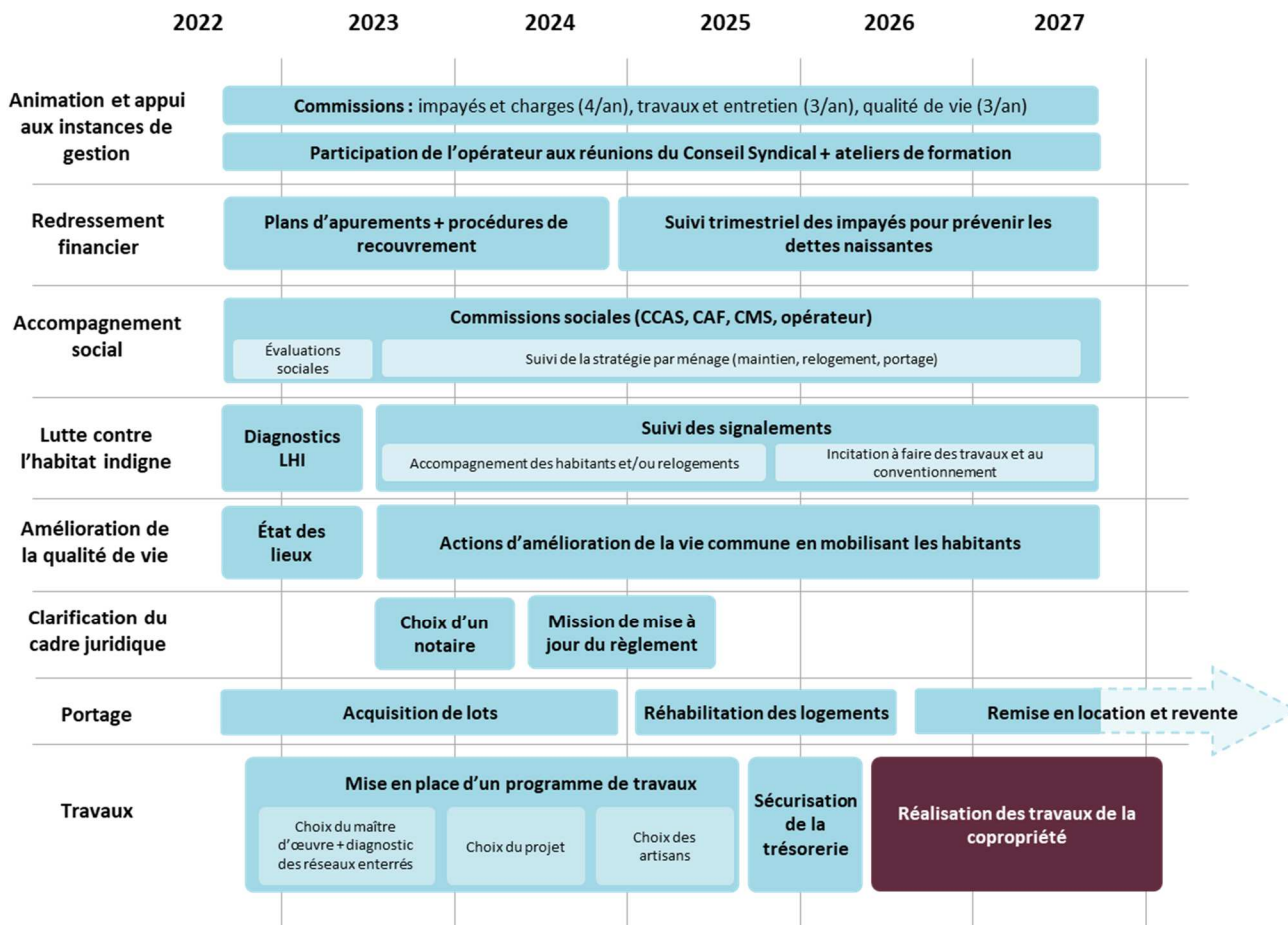
Les principaux objectifs du plan de sauvegarde de Beauregard découlent des enjeux précédemment définis. Ces objectifs sont classés par thématique :

- **Animation et appui aux instances de gestion (syndic, conseil syndical, assemblée générale) :**
 - Étoffer et former les membres du conseil syndical à l'exercice de leurs prérogatives ;
 - Organiser le redressement de la copropriété autour de réunions régulières des instances de gestions et de commissions thématiques ouvertes aux copropriétaires volontaires ;
 - Promouvoir la participation de l'ensemble des copropriétaires aux Assemblées Générales.
- **Redressement financier des comptes de la copropriété :**
 - Mettre en place un dispositif de résorption des impayés alliant amiable, portage et contentieux, afin de reconstituer une trésorerie assez saine pour engager un programme de travaux d'ici deux ans après le lancement du plan de sauvegarde ;
 - Tenir compte et s'assurer en amont du vote des travaux de la capacité financière de l'ensemble des copropriétaires à financer un programme de travaux ambitieux ;
 - Accompagner et former les copropriétaires à la maîtrise du niveau d'impayés en contenant l'apparition de nouvelles dettes et en optimisant les charges de la copropriété.
- **Accompagnement social des ménages (propriétaires occupants et locataires) :**
 - Accompagner les habitants (propriétaires occupants et locataires) en situation de difficulté sociale avec le concours des partenaires sociaux du territoire ;
 - Favoriser le maintien des propriétaires occupants en leur proposant un accompagnement social individualisé et en mobilisant l'ensemble des aides financières dont ils peuvent bénéficier ;
 - Accompagner les propriétaires occupants trop endettés vers une solution de portage ou de relogement, en lien avec les partenaires sociaux du secteur ;
 - Faciliter les relations entre bailleurs et locataires par des actions de sensibilisation et d'information sur les droits et devoirs de chacun.
- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé :**
 - S'assurer du bon état des logements des propriétaires occupants non vus lors de l'étude et le cas échéant accompagner ces derniers dans un projet de réhabilitation ;
 - S'assurer que les logements locatifs respectent les normes de décence. Pour cela, les partenaires financiers se fixent un objectif de 15 % de logements privés conventionnés.
- **Amélioration de la qualité de vie :**
 - Réduire les incivilités et problématiques de voisinage pour améliorer le quotidien des habitants de la copropriété ;
 - S'assurer à moyen terme que les efforts financiers consentis par les copropriétaires pour la remise en état de la résidence ne sont pas altérés par la dégradation des parties communes.
- **Clarification du cadre juridique :**
 - Reprendre le règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec les usages actuels de la résidence, et mettre à jour les modalités de servitude liées à la parcelle de la copropriété ;

- **Mise en place d'un outil de portage ciblé de lots :**
 - Contribuer à l'assainissement financier de la copropriété en intervenant auprès des copropriétaires endettés ne pouvant se maintenir ou ne pouvant financer les travaux de rénovation ;
 - Peser sur la gestion et la prise de décision au sein de la copropriété en concentrant l'action de portage ciblé de lots sur les bâtiments au sein desquels l'engagement dans un programme de travaux n'est pas assuré (bâtiments A, D et E) ;
 - Réaliser une veille foncière et utiliser le droit de préemption renforcé, en dernier recours si l'acquisition par l'amiable n'est pas possible, pour s'assurer que les potentiels acquéreurs aient la capacité de participer au redressement de la copropriété ;
 - Organiser de manière coordonnée entre les deux bailleurs, une réhabilitation et remise en location des logements au fil de l'eau, puis une revente en favorisant l'accession sociale à la propriété.

- **Mise en place d'un programme de travaux de réhabilitation :**
 - Mener à bien un programme de travaux ambitieux pour une remise en état durable des parties communes de la copropriété ;
 - Réaliser des travaux d'économie d'énergie significatifs qui permettent l'atteinte de l'étiquette C ;
 - Garantir une bonne qualité architecturale du projet par la présence d'un architecte dans le groupement de maîtrise d'œuvre ;
 - Assurer l'amélioration de l'image de la copropriété par une réfection des espaces extérieurs ;

Ces objectifs s'inscrivent dans le calendrier prévisionnel suivant :



Les actions et mobilisations de moyens opérationnels nécessaires à la réalisation de ces objectifs sont déclinées par thématiques au sein de l'article 3 ci-après.

Article 3 - Volets d'action

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

Ce volet vise le renforcement des instances de gestion de la copropriété : syndic, conseil syndical et assemblée générale des copropriétaires.

1. En début d'opération, les instances de gestion déjà en place (les membres du conseil syndical ayant participé à l'étude pré-opérationnelle et le syndic) seront réunies pour partager les objectifs de suivi et de réalisation des différents volets de l'opération. Ce plan d'action servira de support d'échange entre les instances de gestion et l'opérateur, qui sera désigné par Annonay Rhône Agglo pour le suivi-animation du Plan de Sauvegarde, pendant toute la durée de l'opération.
2. Le conseil syndical doit être étoffé, afin de mieux assurer son rôle de soutien et de contrôle du syndic, mais aussi de s'assurer d'une plus grande diversité des copropriétaires en son sein. Les actions générales à prévoir pour renforcer les instances de gestion et leur collaboration sont :
 - la participation de l'opérateur du plan de sauvegarde aux assemblées générales pour informer les copropriétaires sur l'avancement de l'opération ;
 - le recrutement actif de copropriétaires susceptibles de participer au conseil syndical ;
 - la formation du conseil syndical sur son rôle et ses prérogatives par rapport au syndic et aux copropriétaires ;
 - l'appui de l'opérateur du plan de sauvegarde à l'organisation du conseil syndical, à travers la participation aux réunions de conseil syndical (3 fois par an au minimum), l'animation du groupe pour favoriser la répartition des compétences et des rôles, l'accompagnement des conseillers syndicaux dans l'exercice de leurs prérogatives (contrôle des comptes, préparation de l'assemblée générale avec le syndic, développement de supports et d'actions de communication à l'attention des copropriétaires), la mise en place de trois commissions : (1) impayés et charges de copropriété (2) travaux et entretien des espaces communs (3) amélioration de la qualité de vie. Le détail des modalités de ces commissions est présenté dans les volets afférents.
3. Une dynamique de projet doit être insufflée à une majorité des copropriétaires afin qu'ils participent aux temps forts du plan de sauvegarde. Leur présence massive est requise en assemblée générale, afin de voter les différentes résolutions qui permettront le redressement de la résidence, et notamment le vote des travaux. Pour leur donner les moyens de s'investir, des formations pourront être proposées sur le droit de la copropriété, le fonctionnement des appels de charges, les droits et devoirs d'un copropriétaire, etc.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Elargir et diversifier le conseil syndical	<ul style="list-style-type: none">- Evolution du nombre de conseillers syndicaux.- Evolution de la composition et de la représentativité au sein du conseil syndical entre occupant/bailleur, et par bâtiment.

Renforcer les compétences du conseil syndical	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions d'information-formation des conseils syndicaux, nombre de participants et taux de satisfaction. - Bonne répartition des compétences au sein du conseil syndical. - Nombre de réunions de conseil syndical, nombre de membres actifs y participant - Compte-rendu annuel des actions du conseil syndical en AG
Mettre en place et suivre régulièrement le plan d'action de redressement de la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> - Plan d'action pluriannuel, décliné par année et mis à jour régulièrement avec les instances de gestion - Nombre de réunions de pilotage du plan d'action avec les instances de gestion - Nombre d'objectifs atteints complètement ou partiellement par année et au total
Améliorer la participation en assemblée générale	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du taux de participation en assemblée générale

3.2. Volet redressement financier

Ce volet crucial dans le redressement de la copropriété vise à la fois l'assainissement de la situation financière et l'optimisation de la gestion courante de Beauregard pour en réduire les charges. Les actions générales à prévoir sont :

1. Le soutien et l'accompagnement de l'opérateur du plan de sauvegarde à la mise en place et au vote d'un protocole de recouvrement des impayés, permettant de traiter rapidement les dettes naissantes et de communiquer auprès des copropriétaires sur les règles de recouvrement des charges.
2. La résorption des impayés de charges par la mobilisation de trois outils :
 - procédure judiciaire : il s'agit d'une prérogative du syndic qui doit mettre en place le plus rapidement possible les procédures légales permettant le recouvrement des impayés de charge : mise en demeure, relance, recours au juge, vente de l'appartement.
 - plan d'apurement à l'amiable : l'opérateur du plan de sauvegarde, compétent en matière d'accompagnement social, proposera aux copropriétaires en capacité de résorber leurs impayés de charge la mise en place d'un plan d'apurement qui l'engage à rembourser sa dette selon un échéancier tout en arrêtant les procédures en contentieux engagées par le syndic. La durée du plan d'apurement doit sauf exception, ne pas aller au-delà de la date prévisionnelle de vote des travaux de la copropriété. Après trois mois de respect du plan d'apurement, le Fond Unique Logement du Département est mobilisable au titre du maintien du propriétaire dans son logement.
 - portage ciblé de redressement : pour les copropriétaires ne pouvant résorber leurs dettes, le rachat du logement dans le cadre du portage ciblé de lots est envisageable, à condition que ce rachat soit cohérent avec la stratégie de portage ciblé établie dans la convention dédiée. Pour les propriétaires occupants trop endettés pour signer un plan d'apurement, la solution de portage permettrait un maintien à domicile en tant que locataire.
3. L'organisation et l'animation d'une commission de suivi des impayés de charges, avec le conseil syndical et le syndic, pour suivre l'évolution des impayés, définir et mettre en œuvre la stratégie de résorption en fonction du profil des propriétaires débiteurs. Cette commission aura lieu 4 fois par an après les appels de fonds trimestriels, et permettra de réfléchir aux méthodes à adopter en matière de recouvrement des dettes anciennes (coordination entre les actions amiables et judiciaires) et de prévenir les dettes naissantes. Seront présents l'opérateur du plan de sauvegarde, le syndic, et les conseillers syndicaux inscrits à cette commission.
4. Une fois la situation financière améliorée, la commission sur les impayés traitera du sujet de la rationalisation des charges. L'objectif étant d'étudier l'évolution du montant des factures, d'analyser les

contrats, et de mettre en œuvre des économies de charges en complément de la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Mettre en place un dispositif de suivi des impayés de charge	<ul style="list-style-type: none"> - Vote d'un protocole de recouvrement d'impayés en assemblée générale - Existence et partage d'outils constitués de suivi des impayés - Nombre de commissions « impayés » organisées - Nombre de situations d'impayés suivies / nombre total de situations d'impayés
Résorber les impayés de charges	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de plans d'apurement amiables mis en place, dont nombre de plans d'apurement respectés - Nombre de procédures judiciaires engagées / par état d'avancement - Nombre de procédures de recouvrement forcé engagées / par type / par état d'avancement - Evolution du taux d'impayés de charges en montant absolu et en proportion du budget de charges courantes - Evolution du nombre de propriétaires débiteurs, par statut et par tranche de dette
Evaluer et mettre en œuvre la marge de réduction des charges	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de commission sur les charges de copropriétés organisées - Evolution des consommations d'eau - Evolution des coûts du chauffage (abonnement et consommation) - Nombre de contrats d'entretien renégociés - Actions d'animation mises en œuvre pour réduire les charges

3.3. Volet social

Ce volet vise l'accompagnement des habitants, propriétaires occupants et locataires de la copropriété Beauregard en situation de difficulté sociale. L'un des principaux indicateurs pour identifier le besoin d'accompagnement social est la dette des propriétaires occupants envers la copropriété, ou bien celle des locataires envers leur propriétaire. De fait, ce volet devra être mis en œuvre de manière coordonnée avec le volet « redressement financier ».

1. L'opérateur du plan de sauvegarde poursuivra le repérage des ménages en difficulté entamé en phase d'étude pré-opérationnelle, via le suivi des impayés de charge, mais aussi grâce aux visites à domicile et à l'échange avec les services sociaux locaux ;
2. Il réalisera l'évaluation sociale de ces ménages de manière à qualifier leurs difficultés sociales et budgétaires et à définir des objectifs d'accompagnement ;
3. Il animera une commission sociale, composée des travailleurs sociaux ou de représentants des travailleurs sociaux du CMS et/ou du CCAS, de la CAF et d'autres éventuels partenaires réalisant l'accompagnement social des ménages, pour examiner les situations et fixer des objectifs d'accompagnement. L'opérateur du plan de sauvegarde proposera un accompagnement social des propriétaires en impayés de charges, suivant les objectifs fixés par la commission ; il orientera ces ménages ainsi que les locataires en difficulté vers les partenaires sociaux pour les autres types de suivi sur la base de l'évaluation sociale réalisée et suivant des objectifs validés par la commission ;
4. Sera privilégié le maintien des propriétaires occupants en améliorant leur solvabilisation, grâce à la mobilisation des subventions et des prêts à l'habitat (notamment le FUL maintien, instruit par les travailleurs sociaux du département). Si le maintien n'est pas possible, une stratégie de portage sera proposée (voir volet portage immobilier). En dernier recours, l'opérateur pourra accompagner les propriétaires occupants vers un projet de relogement ;

5. Les propriétaires bailleurs endettés feront l'objet d'un accompagnement si une fragilité sociale est repérée ;
6. L'opérateur du plan de sauvegarde sera également susceptible d'intervenir en tant que médiateur entre les propriétaires bailleurs et leurs locataires dans les logements nécessitant des travaux, pour clarifier les responsabilités des deux parties, les aider à s'entendre sur les interventions à réaliser, organiser l'hébergement pendant les travaux, etc. ;
7. Un travail particulier sera conduit pour solvabiliser les propriétaires ayant de faibles ressources dans le cadre du projet de travaux qui sera monté pour la copropriété : mobilisations d'aides individuelles et sociales complémentaires des subventions apportées à la copropriété, aide à la mise en place de plannings d'échelonnement des appels de fonds liés aux travaux.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Réaliser l'évaluation sociale des ménages en difficulté repérés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de ménages repérés - Nombre d'évaluations sociales réalisées
Favoriser l'orientation des ménages en difficulté vers les travailleurs sociaux du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de commissions sociales animées - Nombre de situations sociales évoquées en commission sociale - Nombre de plans d'accompagnement mis en place
Aider les propriétaires occupants en difficulté à résorber leurs impayés de charge	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'accompagnements budgétaires mis en place - Nombre de plans d'apurement négociés / dont respectés - Nombre de FUL maintien sollicités - Nombre de projets de vente accompagnés - Nombre de relogement par type - Répartition PO / PB
Accompagner les copropriétaires ne pouvant se maintenir vers un projet de relogement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de ménages accompagnés dans un projet de relogement.

3.4. Volet de lutte contre l'habitat indigne et indécents

Ce volet vise à repérer de façon exhaustive les logements indignes, d'en faire un diagnostic et de mettre en place un accompagnement amiable pour résoudre les situations, puis tendre vers une procédure coercitive si rien n'est fait dans la première étape.

1. Les logements pré-repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle feront l'objet d'une visite complémentaire pour en évaluer précisément l'état de dégradation. Les logements encore non visités feront aussi l'objet de visites afin de définir leur état.
2. Des diagnostics techniques permettront d'orienter la stratégie en fonction de l'état du logement, des locataires et de la stratégie du bailleur. Le diagnostic doit identifier les différentes causes de la dégradation et mettre en place un plan d'action adapté à la situation, intégrant si besoin de la médiation locative. Seront distinguées les situations d'habitat indigne ne pouvant se résorber que par des travaux en parties communes (notamment l'étanchéité des toitures), des situations dues à un mauvais entretien des parties privatives du logement, et donc imputables au seul propriétaire du logement.
3. Pour les logements indécents ou indignes, et si le bailleur est enclin à réaliser des travaux d'amélioration, l'opérateur doit pouvoir l'accompagner dans l'hébergement des locataires le temps des travaux et élaborer un plan de financement pour son projet.

4. Dans le cas contraire, une médiation est à mettre en place. Si le logement est jugé indigne, un signalement au service Salubrité/Périls de la Ville d'Annonay sera prévu afin de mettre en place les actions coercitives. Si le logement est jugé indécent, un lien avec la CAF devra être réalisé en vue de l'éventuelle consignation de l'allocation logement.
5. Les propriétaires bailleurs seront incités à conventionner leur logement pour garantir la qualité des logements locatif sur la copropriété. Les partenaires du plan de sauvegarde se fixent un objectif de 10 logements conventionnés dont 5 conventionnés sans travaux. L'opérateur aura en charge l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans leur démarche de conventionnement (avec ou sans travaux) avec l'Anah, et notamment en cas de conventionnement avec travaux : compte-rendu de visite technique, préconisation des travaux, analyse des devis, montage et dépôt des dossiers de subvention, etc.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Réaliser un repérage et un diagnostic des logements indignes	- Nombre de diagnostics de logements réalisés
Accompagner les ménages habitant un logement indigne	- Nombre de ménages accompagnés et relogés - Nombre de procédures administratives engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne - Nombre de signalements à la CAF - Nombre d'allocations logement consignées
Aider les propriétaires bailleurs à remettre en état les logements	- Nombre d'accompagnements de propriétaires bailleurs mis en place - Nombre de logements en mauvais état rénovés, dont ceux passant par un conventionnement avec l'Anah

3.5. Volet amélioration de la qualité de vie

Ce volet a pour objectif l'amélioration durable de la qualité de vie sur la copropriété en limitant les incivilités et problèmes de voisinage et en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Il s'agit de renforcer le lien social et l'implication de l'ensemble des résidents sur leur cadre de vie.

1. En début du plan de sauvegarde, un état des lieux des problématiques sera réalisé par l'opérateur du dispositif, en impliquant l'ensemble des propriétaires et locataires de la résidence.
2. Dans un deuxième temps, une commission « qualité de vie » sera mise en place. Elle se réunira trois fois par an et sera animée par l'opérateur. L'objectif de cette commission est de proposer des solutions aux problématiques identifiées au cours de l'état des lieux préalablement établi, de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, notamment la gestion de l'attente durant le dispositif, l'acceptation des travaux et l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés. Des actions telles que la création d'un livret d'accueil aux nouveaux habitants, la réécriture du règlement de copropriété ou l'organisation d'événements festifs seront proposés aux participants de la commission.

Les actions qui en découlent devront permettre de :

- mobiliser les habitants à travers des actions d'entretien des parties communes et d'embellissement des abords de la copropriété ;
- organiser la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.) ;

- faciliter un usage raisonné des espaces extérieurs ;
 - organiser la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.
3. En parallèle, l'opérateur pourra organiser des animations sur la sensibilisation des copropriétaires et des occupants à leurs droits et devoirs : (1) pour les occupants, animations sur le thème des consommations d'eau, comportements et usages en copropriété, etc. (2) pour les propriétaires bailleurs : formations possibles au sujet des normes de décence d'un logement.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Favoriser la convivialité au sein de la résidence, et le respect de l'usage des espaces et équipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de commissions « qualité de vie » organisée - Nombre d'actions en faveur de l'amélioration de la qualité de vie réalisées - Nombre de moments conviviaux organisés - Nombre de personnes présentes aux événements - Nombre de personnes satisfaites de l'évolution de la copropriété
Sensibiliser et informer les copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions d'information et de formation à destination des copropriétaires, nombre de participants et taux de satisfaction - Nombre d'animations et d'actions auprès des occupants, locataires et bailleurs - Nombre de diffusions des supports d'information (plaquette, affiche et/ou courriers)

3.6. Volet juridique

A l'occasion de la mise à jour du règlement de copropriété, une clarification des servitudes en cours pourra être réalisée. Si nécessaire, une convention pour préciser les modalités de la servitude de passage sur l'assiette de la voirie principale sera rédigée en complément du règlement de copropriété :

1. Vote et réalisation d'une mission d'étude et d'élaboration par un notaire, qui peut être financée avec l'aide au redressement de la gestion.
2. Vote en assemblée générale du règlement et de l'état descriptif de division mis à jour.
3. Publication du règlement de copropriété mis à jour.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Mise à jour du règlement de copropriété	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une étude auprès d'un notaire - Vote en assemblée générale

3.7. Volet portage ciblé de lots

Au regard de la situation de certains propriétaires occupants dont le niveau d'endettement auprès de la copropriété est critique, le recours au portage ciblé de redressement est à prévoir. Cette intervention consiste à faire acquérir, par Alliade Habitat, et sur une durée limitée, 15 à 20 logements, dans le double but de faciliter l'assainissement financier de la copropriété et de faciliter le vote des travaux de réhabilitation en assemblée générale.

Gouvernance et prise de décision

Les prises de décisions relatives au portage de lots seront orchestrées selon deux modalités :

1. Concernant la stratégie d'acquisition, les décisions seront prises par voie d'appel téléphonique et de mail entre les partenaires concernés : Annonay Rhône Agglo, Alliade Habitat, et l'opérateur du plan de sauvegarde. En effet, le délai de 2 mois après réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) au cours duquel Annonay Rhône Agglo peut engager une procédure de préemption, nécessite des moyens de communication rapides.
2. La stratégie de portage ciblé sera par ailleurs discutée dans le cadre d'une commission « portage ciblé » spécifique qui se réunira deux fois par an. Les membres de cette commission seront les suivants :
 - Annonay Rhône Agglo, collectivité-maître d'ouvrage du plan de sauvegarde ;
 - Alliade Habitat, bailleur social en charge du portage ciblé des lots ;
 - Ardèche Habitat, bailleur social et copropriétaire principal à Beauregard ;
 - l'opérateur du plan de sauvegarde.

Cette commission aura pour objectif de partager les actions en cours, évaluer leur efficacité et si besoin faire évoluer la stratégie de portage ciblé au cours du dispositif. La présence d'Ardèche Habitat permettra de coordonner les actions des deux bailleurs (travaux de réhabilitation des logements, remise en location, remise en vente). La stratégie et les résultats du portage seront également discutés en comité technique et en commission de suivi du plan de sauvegarde.

Priorités d'acquisition des lots portés

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle à un plan de sauvegarde, l'atelier de travail entre Alliade Habitat, Ardèche Habitat, l'Anah, Annonay Rhône Agglo et le bureau d'étude SOLIHA Drôme a permis de définir les priorités de portage suivantes :

1. Les logements de copropriétaires trop endettés pour se maintenir en tant que copropriétaires sont la priorité du portage ciblé car leur rachat favorisera le redressement financier de la copropriété. Lors de l'analyse de l'endettement des copropriétaires au premier trimestre 2022, six situations préoccupantes (endettement supérieur à cinq trimestres d'appels de charges) ont été repérées. Six autres situations sont à surveiller et pourraient conduire à une intervention en cas d'augmentation de la dette :

Bâtiment	Nombre de propriétaires endettés (entre 2 et 5 trimestres de retard)	Nombre de propriétaires endettés (+ de 5 trimestres de retard)
A	2	1
B	1	-
C	-	3
D	1	2
E	2	-

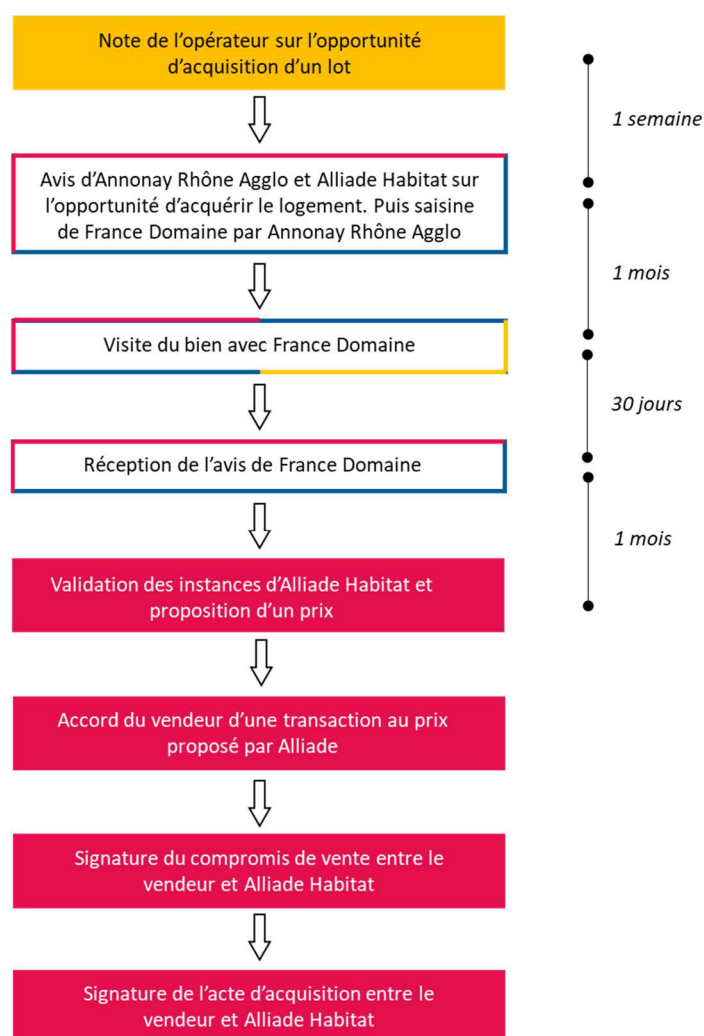
2. Sachant que les travaux d'amélioration énergétique se voteront par bâtiment, et dans la mesure où Ardèche Habitat est copropriétaire majoritaire des bâtiments B et C, le portage par Alliade Habitat de logements en vente et/ou vacants au sein des bâtiments A, D et E permettra de sécuriser le vote de travaux ambitieux en pesant sur les décisions en assemblée générale.

3. Pour toute transaction qui s'avèrerait aller à l'encontre du projet de redressement de la copropriété, et si les démarches d'acquisition à l'amiable n'aboutissent pas, Annonay Rhône Agglo se réserve la possibilité de mobiliser son Droit de Préemption Urbain Renforcé. Le lot sera ensuite revendu à Alliade Habitat dans le cadre de son action de portage ciblé.

Modalités d'acquisition des lots

Il est prévu que la phase d'acquisition des lots intervienne au cours de trois premières années (2022-2025) du plan de sauvegarde, 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. Deux modes d'acquisition des lots sont possibles :

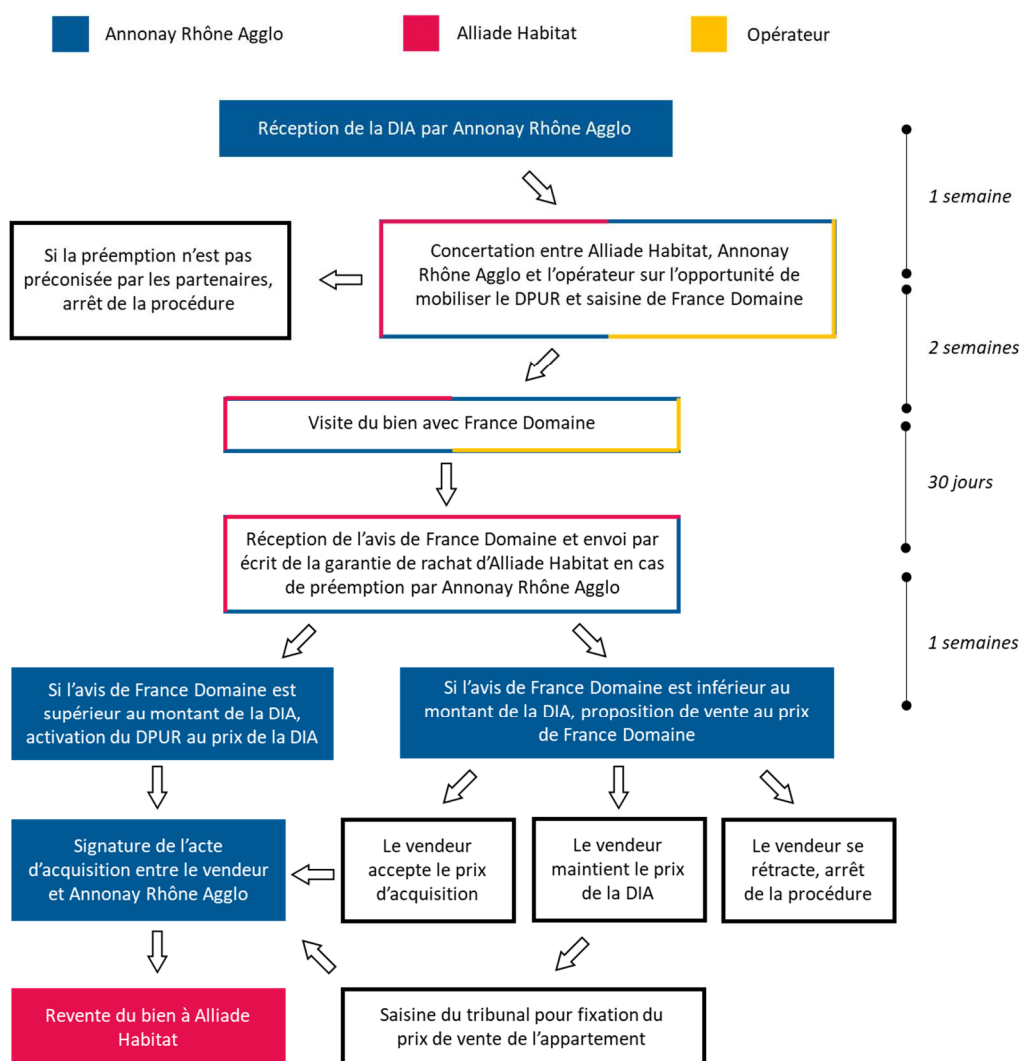
1. l'acquisition à l'amiable est privilégiée, car elle permet une acquisition directe d'Alliade Habitat. L'opérateur du plan de sauvegarde identifiera de potentiels lots à porter et sera en charge de mettre en relation les copropriétaires et Alliade Habitat. Une visite du logement sera organisée en présence du copropriétaire, d'Alliade Habitat, de France Domaine (en charge de l'évaluation de la valeur du bien), et de l'opérateur du plan de sauvegarde. La négociation, la préparation de l'acquisition, et la signature de l'acte de vente sont assurés par Alliade Habitat.



Déroulé d'une acquisition à l'amiable

2. le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) est mobilisé en dernier recours : à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), Annonay Rhône Agglo informe Alliade Habitat et l'opérateur du Plan de Sauvegarde. Si cela est possible, ce dernier récupère auprès du syndic ou de l'agence immobilière en charge de la transaction, les coordonnées du potentiel acquéreur pour lui expliquer le projet de redressement, et s'assurer qu'il compte bien participer à la démarche collective. En fonction de la stratégie de portage ciblé en vigueur, le droit de préemption est activé ou non. Cette décision est prise par voie de mail entre Alliade Habitat et Annonay Rhône Agglo. L'acquisition est réalisée en deux temps :
- Annonay Rhône Agglo mobilise son droit de préemption pour acquérir le bien. Elle prend en charge la préparation de l'acquisition jusqu'à la signature de l'acte de vente.
 - Annonay Rhône Agglo revend le bien à Alliade Habitat. Les frais de notaire sont supportés par Alliade Habitat.

Si les lots acquis sont occupés, Alliade Habitat et l'opérateur du plan de sauvegarde 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 ou d'Ardèche 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.



Déroulé d'une acquisition via le droit de préemption urbain renforcé

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.

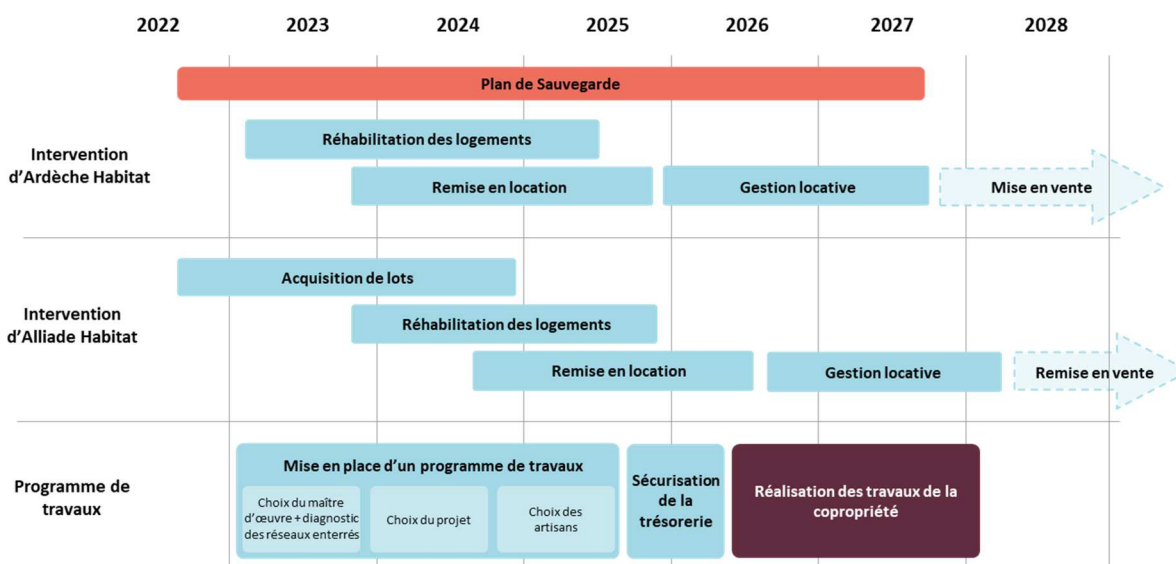
Dans le cas de baux en cours, ceux-ci seront transférés lors de l'acquisition à Alliade Habitat, avec maintien des conditions locatives antérieures pour les occupants. Dans le cas où le loyer pratiqué était supérieur au plafond HLM, alors le loyer sera baissé. Si le locataire en place présente des ressources 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.

Dans le cadre de remises en locations de logements vacants, il est impératif que l'action d'Alliade Habitat soit coordonnée avec celle d'Ardèche Habitat. En effet, Ardèche Habitat dispose de 18 appartements à réhabiliter et relouer. S'il est important que le taux de vacance de la résidence Beauregard diminue, il convient également d'être vigilant sur l'effet de concurrence que pourrait engendrer la mise en location d'un grand nombre de logements sociaux en simultané. Un effet qui est d'autant plus fort que la copropriété se situe dans un secteur où le logement social n'est pas en tension. Les calendriers prévisionnels d'intervention des deux bailleurs doivent donc être mutuellement partagés au sein de la commission « portage ciblé ».

Si nécessaire, Alliade Habitat prévoit 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).

Le calendrier prévisionnel d'intervention pour le portage ciblé est le suivant :



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.

En tant que partenaire du plan de sauvegarde en vue du redressement de la copropriété, Alliade Habitat participe aussi aux réunions et actions organisées dans ce cadre :

- Participation aux comités techniques et commissions de suivi du plan de sauvegarde ;
- Participation à la commission « portage ciblé » ;
- Participation éventuelle et/ou ponctuelle à la commission « travaux et entretien », « qualité de vie », et à tout autre événement organisé dans le cadre du plan de sauvegarde et concernant Alliade Habitat.

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 pourront éventuellement participer aux conseils syndicaux. Le choix d'être membre ou non du conseil syndical sera pris en comité technique du plan de sauvegarde, en fonction des rapports de force au sein de la copropriété.

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.

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.

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 insuffisants 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 de la copropriété étant un objectif du plan de sauvegarde, Alliade Habitat s'engage à privilégier la location des logements en PLUS et visera préférentiellement des profils de locataires en capacité de racheter le logement à sa revente. Dans la mesure où Ardèche Habitat envisage également après le redressement de la copropriété de revendre une partie de son parc, la revente de logements par les deux bailleurs sociaux devra se faire de manière coordonnée pour éviter les effets de concurrence.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Mettre en place une veille foncière sur les DIA	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de DIA examinées par les partenaires du plan - Nombre de logements préemptés
Réaliser le portage immobilier des logements des propriétaires occupants trop endettés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de copropriétaires dont la situation d'impayés ne peut se régler par un plan d'apurement - Nombre de visites de logements pour un portage - Nombre de logements acquis - Nombre de propriétaires maintenus en tant que locataires.
Acquérir des logements stratégiques pour faciliter le vote des travaux	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements visités - Nombre de logements acquis
Réhabiliter les logements acquis	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réhabilités (parties privatives)
Revendre les logements préférentiellement à des propriétaires occupants	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements revendus - Nombre de logements revendus à des propriétaires occupants

3.8. Volet technique

Le programme de travaux tel que proposé dans l'étude pré-opérationnelle comporte trois volets :

- des travaux d'entretien de la copropriété (réfection des revêtements de la chaussée, étanchéité des auvents des portes d'entrées, mise en peinture des halls et cages d'escaliers, remplacement des portes d'entrées)
- des travaux d'amélioration énergétique (l'objectif est l'atteinte d'un gain énergétique d'environ 50 %, ce qui revient à minima à isoler par l'extérieur les façades, toitures et planchers bas, à mécaniser le système de ventilation, et à remplacer les menuiseries en simple vitrage par du double).
- des travaux dont l'objectif est l'embellissement des bâtiments et espaces verts : réfection des revêtements des espaces de stationnement, remplacement des sujets végétaux, aménagement d'une aire de jeux, réfection des locaux vélos et poubelles.

Le schéma ci-dessous résume le programme de travaux tel qu'envisagé au cours de l'étude.



Le volet technique vise à réaliser des travaux d'entretien, d'amélioration énergétique, voire d'embellissement qui soient ambitieux. Pour cela, le plan d'action prévoit les démarches suivantes :

1. Le programme de travaux sera affiné avec les copropriétaires lors des commissions « travaux et entretien des espaces extérieurs » qui auront lieu 3 fois par an. L'objectif de ces commissions est d'amener les copropriétaires vers un programme de travaux qui satisfasse leurs besoins tout en répondant aux exigences des partenaires financeurs. Seront présents à ces commissions l'opérateur du plan de sauvegarde, des représentants du conseil syndical, d'autres copropriétaires volontaires, le syndic et une fois choisi le maître d'œuvre du projet. Cette commission sera aussi l'occasion de discuter de l'usage et de l'entretien des espaces verts.
2. Le programme de travaux devra être affiné pour chaque bâtiment, car les travaux de rénovation des cages d'escalier et d'amélioration thermique seront votés par bâtiment. Pour cela, des représentants de chaque bâtiment devront faire partie de la commission « travaux et entretien des espaces extérieurs ».
3. En parallèle, l'opérateur du plan de sauvegarde réalisera l'étude de recevabilité individuelle des propriétaires, afin d'identifier les ménages qui pourront bénéficier des aides individuelles de l'Anah. Des plans de financement collectif et individuels seront élaborés, tout d'abord sur la base de ratios travaux d'une part et de profils-types de logements et propriétaires d'autre part, et ils seront affinés au fur et à mesure de la définition du projet et de la connaissance de l'éligibilité des propriétaires, pour aider la commission travaux et les copropriétaires à choisir le scénario de travaux et pour produire, in fine, une fois les devis de travaux réunis par le maître d'œuvre, des simulations d'aides financières mobilisables et des restes à charges personnalisées pour chaque copropriétaire, en amont de l'assemblée générale de vote des travaux. En tant que bailleur social, Ardèche Habitat ne peut en principe bénéficier de l'aide au syndicat de l'Anah pour le financement des travaux collectifs, et doit donc rétrocéder sa quote-part de subventions au profit des propriétaires privés. Mais au regard de son implication dans le projet de redressement de la copropriété, de l'effort financier consenti dans le cadre des futurs travaux, et après avoir vérifié que les restes à charges des propriétaires privés sont financièrement supportable sans rétrocession, il est convenu qu'Ardèche Habitat pourra bénéficier de l'aide au syndicat de l'Anah et de la Ville d'Annonay au prorata de sa quote-part totale. En revanche, Alliade Habitat accepte de rétrocéder sa part de subvention au profit des propriétaires privés. La rétrocession sera répartie sur les tantièmes des propriétaires privés uniquement et non sur ceux d'Ardèche Habitat.
4. L'opérateur du plan de sauvegarde accompagnera la copropriété dans la désignation d'un maître d'œuvre (rédaction du cahier des charges et assistance à l'analyse des offres). Il aura aussi en charge d'examiner la cohérence technique du projet et la conformité des devis avec les exigences des organismes financeurs.
5. Suite au vote des travaux, l'opérateur du plan de sauvegarde réalisera le montage et le suivi des dossiers de demande de subventions. En parallèle, il devra aider au montage d'un dossier de préfinancement des subventions accordées et si besoin à la mobilisation d'un dispositif de prêt collectif pour financer le reste à charge. Les copropriétaires seront accompagnés individuellement pour le paiement des restes à charges, une fois les travaux votés : mobilisation de toutes les aides sociales complémentaires, négociation de plans d'échelonnement d'appels de fonds le cas échéant. Pour sécuriser le financement des travaux, l'opérateur du plan de sauvegarde et le syndic établiront un calendrier prévisionnel de trésorerie.
6. Pendant et à la fin du chantier, l'opérateur du plan de sauvegarde assurera les demandes de déblocage partiel puis total des subventions allouées. L'objectif sera aussi de faire adhérer la copropriété à un plan pluriannuel de travaux, tel que prévu par la loi Climat & Résilience qui imposera à partir du 1^{er} janvier 2024 un plan de travaux chiffré sur 10 ans, en plus de prévoir obligatoirement une provision annuelle sur fonds dédié. Ce nouveau dispositif permettra d'engager plus rapidement les dépenses nécessaires aux travaux de rénovation énergétique.

En parallèle, l'opérateur du plan de sauvegarde sera en charge d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches de réhabilitation et/ou d'amélioration des parties privatives (adaptation, réhabilitation de logements

locatifs). Il assurera les visites de logements, le conseil technique aux propriétaires, le montage et le suivi des dossiers de subvention auprès des financeurs.

Objectifs	Indicateurs quantitatifs et qualitatifs à suivre
Faire voter une mission de conception de projet et de consultation des entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Date du vote de la mission de conception de projet - Calendrier de définition du projet au stade d'avant-projet définitif / au stade de consultation des entreprises - Nombre de réunions de la commission « travaux »
Faire voter un projet de rénovation énergétique globale	<ul style="list-style-type: none"> - Date du vote des travaux - Type et montant des travaux votés - Gain énergétique projeté - Etiquette énergétique visée après travaux
Faciliter le financement du projet par les copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> - Montant des aides financières accordées, par financeur et type de propriétaires - Nombre de propriétaires aidés
Inscrire l'entretien de la copropriété dans la durée	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions de la commission « entretiens des espaces extérieurs » - Validation d'un plan pluriannuel de travaux

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation de la copropriété

Le plan de sauvegarde vise à atteindre les objectifs globaux suivants.

- **Réhabilitation des parties communes** de la copropriété Beauregard, correspondants à 5 bâtiments et 111 logements :

Bâtiment	Nombre de logements
A	22
B	20
C	21
D	24
E	24
Total	111

- Réhabilitation des parties privatives de **8** logements minimum, répartis comme suit :
 - o **5** de propriétaires bailleurs privés dans le cadre d'un conventionnement avec travaux ;
 - o **3** de propriétaires occupants avec des besoins d'adaptation de leur logement ;
- Conventionnement sans travaux de **5** logements de propriétaires bailleurs privés ;
- Réhabilitation de **17** logements vacants appartenant à Ardèche Habitat ;
- Réhabilitation de **15 à 20** logements acquis par Alliade Habitat dans le cadre de la stratégie de portage ciblé de lots ;
- Réhabilitation des espaces extérieurs de la copropriété : voirie, espaces de stationnement, espaces verts.

Répartition des objectifs par année :

Nombre de logements réhabilités	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	TOTAL
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	111	0	111
Au titre de la copropriété en difficulté - projet de rénovation énergétique global	0	0	0	0	111	0	111
Logements privés traités dans le cadre d'aides individuelles	0	0	0	0	5	3	8
Dont logements PO autonomie de la personne	0	0	0	0	2	1	3
Dont logements PB moyennement dégradés	0	0	0	0	3	2	5
Conventions sans travaux de logements locatifs privés	0	0	0	0	5	0	5
Logements appartenant à Ardèche Habitat	0	5	5	4	3	0	17
Logements acquis et rénovés par Alliade Habitat dans le cadre du portage ciblé	0	0	6	7	4	0	17

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

Il est expressément entendu entre les parties, qu'il n'existe pas de solidarités entre elles et qu'elles ne pourront en aucun cas être tenues au versement de sommes excédant le montant de leurs contributions telles que prévues par la présente convention.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions de la direction générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions.

Concernant les taux de subvention, dont il est rappelé que ce sont des taux maximums, la majoration de l'aide pour les travaux d'amélioration sera appliquée à hauteur de 5%, dans le cadre de la réglementation de l'Anah en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah, sous réserve des engagements des collectivités locales. Actuellement le taux de subvention de l'Anah est de 50 % sans plafond de travaux subventionnable, selon règlement général de l'Anah à jour des délibérations du CA du 28 novembre 2018 relatives à la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés.

L'aide au redressement de la gestion sera sollicitée pour financer les prestations du syndic de la copropriété, notamment pour la participation aux réunions spécifiques au plan de sauvegarde et la résorption des impayés de charges courantes. Le diagnostic des réseaux enterrés sera également subventionné via cette aide.

L'aide aux travaux d'urgence sera mobilisée pour la réfection du système d'éclairage extérieur de la copropriété, et pour d'autres travaux identifiés comme urgents au cours du plan de sauvegarde.

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.

Au sujet de l'aide au syndicat de l'Anah, une dérogation au principe de rétrocession est accordée à Ardèche Habitat, au regard de :

- l'implication d'Ardèche Habitat au redressement de la copropriété depuis le rachat des logements à la SACOGA en 2018 ;
- l'effort financier déjà consenti et à venir pour la gestion des 32 logements, ainsi que les travaux privatifs et collectifs à venir, dont le bilan est déficitaire malgré la non-rétrocession ;
- la vérification que les restes à charges des propriétaires privés sont financièrement supportables sans rétrocession.

Dans le cadre de son intervention de portage ciblé, Alliade Habitat qui va devenir copropriétaire de la résidence Beauregard, accepte le principe de rétrocession de l'aide au syndicat de l'Anah. La répartition du montant de la rétrocession s'effectuera sur les tantièmes des propriétaires privés uniquement, en retirant les tantièmes d'Ardèche Habitat qui ne bénéficiera pas de la rétrocession de la part d'Alliade Habitat.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont calculés à partir des estimations de coûts des travaux en annexe 1 de la présente convention. Ils sont répartis comme suit :

- Aides aux travaux collectifs : 1 989 500 €
 - 1 979 500 € en aides aux travaux de rénovation énergétique, incluant :
 - 1 630 750 € d'aide au syndicat incluant la majoration de 5 % ;
 - 333 000 € de prime « copropriétés fragiles » ;
 - 15 750 € de primes individuelles ;
 - 10 000 € en aides aux travaux au titre des travaux urgents ;
- Aides aux travaux en parties privatives : 37 000 €
 - 12 000 € en aides aux travaux pour le maintien à domicile des personnes âgées (environ 4 000 € de subventions pour 3 logements) ;
 - 25 000 € en travaux privatifs pour les logements dégradés (environ 5 000 € de subventions pour 5 logements) ;
- Aides à l'ingénierie : 324 900 €
 - 187 500 € en aides forfaitaires à l'ingénierie de suivi-animation, assurée par l'opérateur du plan de sauvegarde désigné par la maîtrise d'ouvrage ;
 - 20 000 € de subvention de la mission de coordonnateur du plan de sauvegarde (4 000 € par an). Cette mission est assurée par la responsable du service Habitat d'Annonay Rhône Agglo, et diffère de celle de l'opérateur du plan de sauvegarde ;
 - Entre 12 500 € et 28 500 € selon les années (sur un plafond de 41 650 €/an) soit 113 500 € sur la durée du plan de sauvegarde en aide au redressement de la gestion sur la base de l'instruction relative à la mise en œuvre du « Plan Initiative Copropriétés » du 26 mars 2019. Cette subvention couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :
 - la participation du syndic au dispositif opérationnel ;
 - l'assainissement de la situation financière (frais de procédure ; frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires) ;
 - toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat. Sont prévus notamment le diagnostic des réseaux enterrés en début de plan de sauvegarde, et la remise à jour du règlement de copropriété.
 - 3 900 € de part variable pour les 8 dossiers individuels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération se répartissent selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Total	37 650 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	2 078 400 €	46 350 €	2 351 400 €
Aides aux travaux collectif	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	1 979 500 €	0 €	1 989 500 €

Dont aide aux travaux d'urgence	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	0 €	0 €	10 000 €
Dont aides au syndicat en parties communes	0 €	0 €	0 €	0 €	1 963 750 €	0 €	1 963 750 €
Dont primes individuelles en parties communes	0 €	0 €	0 €	0 €	15 750 €	0 €	15 750 €
Aides aux travaux en parties privatives	0 €	0 €	0 €	0 €	37 000 €	0 €	37 000 €
Dont autonomie	0 €	0 €	0 €	0 €	12 000 €	0 €	12 000 €
Dont logements locatifs dégradés	0 €	0 €	0 €	0 €	25 000 €	0 €	25 000 €
Aides à l'ingénierie	35 150 €	60 500 €	60 500 €	60 500 €	61 900 €	46 350 €	324 900 €
dont suivi-animation	6 000 €	36 500 €	36 500 €	36 500 €	41 500 €	30 500 €	187 500 €
dont coordonnateur du Plan de Sauvegarde	650 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	3 350 €	20 000 €
dont aide au redressement de la gestion	28 500 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	12 500 €	12 500 €	113 500 €
dont part variable des dossiers individuels	0 €	0 €	0 €	0 €	3 900 €	0 €	3 900 €

5.2. Financements d'Annonay Rhône Agglo

Annonay Rhône Agglo assurera la maîtrise d'ouvrage du dispositif d'accompagnement via un opérateur (bureau d'études spécialisé) dont elle financera la mission.

Annonay Rhône Agglo s'engage donc à :

- Mobiliser la responsable du service habitat sur les fonctions de « coordinateur » du dispositif ;
- Mettre en place une équipe opérationnelle sur la durée de la présente convention ;
- Financer cette équipe opérationnelle ;

- Solliciter l'Anah afin de prévoir l'engagement annuel des subventions prévues pour le financement du suivi-animation.

Annonay Rhône Agglo s'engage également à préempter les biens dont l'acquisition aura été jugé pertinente par l'ensemble des partenaires (Alliade Habitat et l'opérateur du Plan de Sauvegarde) et à solliciter les services de France Domaine conformément à l'article R213-21 du code de l'urbanisme.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'Annonay Rhône Agglo pour l'opération sont répartis selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total HT
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Total	13 300 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	91 000 €	67 700 €	415 000 €
Suivi-animation (HT)	12 000 €	73 000 €	73 000 €	73 000 €	83 000 €	61 000 €	375 000 €
Coordonnateur	1 300 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	6 700 €	40 000 €

5.3. Financements de la Ville d'Annonay

La Ville d'Annonay participera au financement du programme global de travaux de la copropriété Beauregard :

- À hauteur de 5 % en aide au syndicat, soit environ 150 000 € ;
- En octroyant une prime aux propriétaires occupants :
 - o 1 500 € pour les ménages modestes au regard des plafonds de l'Anah ;
 - o 3 000 € pour les ménages très modestes au regard des plafonds de l'Anah.

Dans le cadre de sa participation financière aux projets de travaux collectif de la copropriété Beauregard, la Ville d'Annonay aura une attention particulière sur les éléments suivants :

- Un conventionnement avec l'Anah de 15 % des logements locatifs privés, soit environ 10 logements ;
- Un souci sur la qualité architecturale du projet : présence d'un architecte dans le groupement de maîtrise d'œuvre, projet de remise en état des espaces extérieurs.

L'aide collective aux travaux en parties communes de la Ville d'Annonay sera versée en une fois après réception des travaux, au profit du syndicat de copropriété qui la répartira aux tantièmes. Les propriétaires bailleurs Ardèche Habitat et Alliade Habitat bénéficieront de l'aide au syndicat de la Ville d'Annonay. Les aides individuelles aux travaux en parties communes seront versées sur le compte du syndicat des copropriétaires puis versées aux propriétaires concernés.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Annonay pour l'opération sont répartis selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Total	0 €	0 €	0 €	0 €	181 500 €	0 €	181 500 €
Dont aide au syndicat pour les travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €	0 €	150 000 €
Dont aides individuelles pour les travaux en parties communes	0 €	0 €	0 €	0 €	31 500 €	0 €	31 500 €

5.4. Financement de la Caisse des Dépôts - Banque des Territoires

Sous réserve de l'accord du Comité d'engagement compétent, la Caisse des Dépôts pourra participer au financement de la mission de suivi-animation prévue à l'article 6.2.2 de la présente convention, qui se déroulera sur une période quinquennale.

La mission de suivi-animation sera confiée à un opérateur, bureau d'étude spécialisé, qui sera le prestataire d'Annonay Rhône Agglo.

Le montant de la participation financière annuelle de la Caisse des Dépôts ne pourra pas être supérieur au montant HT cofinancé par la collectivité-maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT cofinancé par l'ANAH. Le montant précis sera déterminé annuellement en fonction du plan de financement des co-financeurs annualisé et du cahier des charges transmis. Le financement de la Caisse des Dépôts n'excédera pas la somme de 93 750 €.

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	Nov. à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. à Oct. 2027	
Suivi-animation	3 000 €	18 250 €	18 250 €	18 250 €	20 750 €	15 250 €	93 750 €

Pour chaque appel de subvention, le maître d'ouvrage devra fournir à la Caisse des Dépôts, avec l'avis de somme à payer, une copie de la facture acquittée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de la mission effectivement réalisées. Les versements seront faits par virements bancaires sur le compte d'Annonay Rhône Agglo, maître d'ouvrage de la mission de l'opérateur de suivi-animation.

5.5. Financement de la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône - holding du groupe Valrim - favorise le financement des logements des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient accéder à la propriété ni être maintenus dans leur habitation.

Ces aides sont des prêts sans intérêt dédiés :

- À l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM ;
- Aux propriétaires occupants : la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre. Ces prêts « missions sociales » sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....
- Au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement. La SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide Missions Sociales après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts Missions Sociales qui se réunit tous les deux mois. Les conditions d'attribution de ces avances de subvention et prêts individuels sont conditionnées par la convention nationale entre l'Etat, représenté par le Ministère de la Cohésion des Territoires et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété PROCIVIS Ues-ap.

5.6. Financements de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

La CAF sera sollicitée pour intervenir financièrement pour les propriétaires occupants et locataires occupants (bénéficiant d'une prestation familiale) sous forme de prêt à l'amélioration de l'habitat (légal et complémentaire). Cette aide est calculée en fonction de la situation financière du demandeur et sera réservée aux travaux effectués sur les parties privatives.

La CAF pourra également être partenaire pour :

- faciliter l'évaluation sociale des ménages ;
- mettre en œuvre le dispositif de consignations des allocations logement dans le cas où des logements indécents, occupés par des allocataires de la CAF, seraient détectés (hors parc social).

5.7. Autres partenaires

Alliade Habitat

Dans le cadre de la stratégie de redressement de la copropriété Beauregard, Alliade Habitat s'est proposé pour assurer le portage ciblé de 15 à 20 logements :

- participer aux commissions sur le portage ciblé et transmettre aux participants les informations relatives à son action sur la copropriété Beauregard ;
- participer aux comités techniques et commissions de suivi du plan de sauvegarde, ainsi qu'aux commissions et événements qui pourrait concerner l'intervention d'Alliade sur la copropriété Beauregard ;
- assurer l'achat, le portage et la revente de lots selon les conditions mentionnées à l'article 3.7. de la présente convention ;
- participer aux assemblées générales de la copropriété, et plus généralement, se conformer aux devoirs de copropriétaire à Beauregard.

Ardèche Habitat

En tant que bailleur social et propriétaire de 32 logements, Ardèche Habitat est le copropriétaire principal de la résidence Beauregard. Une partie de ces logements sont vacants du fait qu'Ardèche Habitat rencontre des difficultés à attirer des locataires dans la résidence, qui souffre d'une mauvaise image. Les logements sont répartis comme suit :

Bâtiment	Nombre de logements	Dont nombre de logements vacants
B	16	8
C	15	9
D	1	0

Dans le cadre du programme de redressement de la copropriété, Ardèche Habitat se fixe les objectifs suivants :

- participer activement au redressement de la copropriété, en étant présent dans le conseil syndical de la copropriété, et en favorisant un programme de travaux ambitieux ;
- réhabiliter progressivement les logements vacants dégradés dès que l'entretien de la copropriété sera rétabli de manière régulière, soit à partir de 2023 selon le calendrier prévisionnel du dispositif ;
- remettre à la location les biens réhabilités suivant la programmation adoptée, afin de participer activement à la dynamique de redressement ;
- après le programme de travaux réalisé, inscrire une partie des logements de la copropriété Beauregard à son plan de vente, en privilégiant l'accession sociale à la propriété, et dans le cadre d'une programmation concertée avec les partenaires du plan de sauvegarde (y compris Alliade habitat).

Le syndic

Le syndic de la copropriété Beauregard s'engage à :

- présenter la convention de plan de sauvegarde à la première assemblée générale qui suit l'arrêté préfectoral ou dans un délai de 6 mois ;
- préparer l'ordre du jour des assemblées générales en concertation avec l'opérateur ;
- réunir le conseil syndical au moins 4 fois par an en présence de l'équipe de suivi-animation, une de ces réunions devant servir à préparer l'assemblée générale Ordinaire ;
- Réaliser une visite de la copropriété tous les trimestres en présence de membres du conseil syndical ;
- prévenir l'équipe de suivi animation et Annonay Rhône Agglo de :
 - o Tout nouveau copropriétaire débiteur de plus d'un trimestre ;
 - o Tout projet de vente dont il aurait connaissance ;
- diffuser des informations claires sur la situation de la copropriété vers les notaires au moment des questionnaires de vente (plan de sauvegarde en cours, état d'avancement du redressement financier, travaux votés et projetés, livret d'accueil, coordonnées de l'équipe de suivi-animation...) ;
- transmettre tous les documents comptables ou contentieux nécessaires au travail de la commission « impayés de charges » ;
- communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers lorsque cela est possible ;
- se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides et du système de préfinancement ;
- ouvrir un compte travaux séparé et faire apparaître clairement les règlements des copropriétaires dans un sous compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
- ne pas utiliser des sommes versées par les copropriétaires pour les travaux à d'autres destinations ;
- répondre aux demandes de l'équipe de suivi animation et du coordinateur du plan de sauvegarde ;
- mettre à jour régulièrement le registre national d'immatriculation des copropriétés.

Le conseil syndical

Le conseil syndical s'engage à :

- assister et contrôler le syndic dans ses missions ;
- participer aux différentes formations proposées par l'opérateur ou les partenaires du plan de sauvegarde ;
- relayer les informations du terrain à l'opérateur dès que la situation le nécessite ;
- favoriser la participation de ses membres aux différentes commissions thématiques.

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation

Article 6 - Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Direction Générale Adjointe Aménagement et Attractivité du Territoire d'Annonay Rhône Agglo, par son service Habitat est en charge du pilotage de l'opération. Elle veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de la mission de l'opérateur, prestataire en charge du suivi-animation. Annonay Rhône Agglo assure aussi la mission de coordinateur du plan de sauvegarde en la personne de la responsable du service Habitat.

Le coordonnateur du plan de sauvegarde assure, avec l'assistance de l'opérateur :

- L'animation et le secrétariat de la commission de suivi du plan de sauvegarde ;
- Le suivi du plan d'action, en s'assurant que les engagements des partenaires sont suivis d'effets ;
- Le compte-rendu du déroulement du plan et des résultats des actions engagées.

6.1.2. Instances de pilotage

Une commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le Préfet, est instituée pour une durée de 5 ans, par arrêté préfectoral n° [...] du [...].

Cette commission se réunit au moins une fois par an, afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du plan de sauvegarde. A la demande du Président ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre prenant la forme d'avenant à la présente convention. Le secrétariat est assuré par le coordinateur, assisté de l'opérateur.

Un comité technique présidé par Annonay Rhône Agglo sera également mis en place. Ce comité se réunit autant de fois que nécessaire et au moins une fois tous les trimestres pour faire le point sur l'évolution de la mise en œuvre du plan de sauvegarde, contrôler le travail de l'opérateur et le respect des engagements des partenaires. Il constitue l'organe de coordination des actions et du partenariat. Le secrétariat est assuré par l'opérateur.

Il est composé de :

- l'Anah ;
- Annonay Rhône Agglo ;
- la Ville d'Annonay ;
- les autres partenaires financeurs du plan de sauvegarde (Banque des Territoires, CAF, Procivis) ;
- l'opérateur en charge du suivi animation.

Des comités restreints réuniront Annonay Rhône Agglo, l'Anah et l'opérateur afin de faire le point sur l'avancée du travail.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Une équipe de suivi animation sera désignée par Annonay Rhône Agglo après réponse à un cahier des charges précis dans le cadre d'un appel d'offre ouvert. L'opérateur précité assignera au plan de sauvegarde une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Le coût de la mission est estimé à 375 000 € HT, soit 450 000 € TTC.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La mise en œuvre du plan de sauvegarde s'appuiera sur une mission d'ingénierie de conduite de projet spécifique.

De manière globale, il s'agira de mener :

- le pilotage opérationnel, partenarial, financier et technique du programme d'actions proposé dans l'étude pré-opérationnelle et défini dans le présent plan de sauvegarde ;
- la coordination de l'ensemble des actions et mise en œuvre de missions opérationnelles ;
- la mobilisation et les négociations auprès des différents acteurs concernés tant privés que publics ;
- des actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, accueil du public pour conseiller et informer sur l'opération ;
- la coordination de l'ensemble des acteurs qui participent au plan de sauvegarde. Une attention sera apportée à la mobilisation des services communaux d'action sociale et du Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage d'Annonay Rhône Agglo, en appui du coordonnateur.

L'opérateur devra donc être à même de décliner les missions opérationnelles liées à la mise en œuvre des différents volets de la convention tels que définis précédemment.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis au chapitre 3. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs qualitatifs et quantitatifs définis pour chaque volet.

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 technique puis en commission de suivi du plan de sauvegarde. Ils seront adressés aux différents partenaires et financeurs de l'opération.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage fera la synthèse des rapports d'avancement qui seront établis pour chaque comité technique du plan de sauvegarde. Il permettra donc une évaluation du suivi-animation et donnera des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion de la commission de suivi du plan de sauvegarde. Ce rapport devra faire état des opérations réalisées et en cours sur les différents volets d'action. Les indicateurs quantitatifs et qualitatifs devront apparaître. Les points de blocage devront être identifiés. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être validé à l'occasion de la dernière commission de suivi du plan de sauvegarde. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur. 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, 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 ;
- réaliser une fiche des différentes opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel et réellement engagés, des travaux ou prestations 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 VI - Communication.

Article 7 - Communication

7.1. Communication des partenaires du plan de sauvegarde

Les logos de la maîtrise d'ouvrage, des partenaires financeurs du projet, et de l'opérateur du plan de sauvegarde figureront systématiquement sur les supports de communications réalisés dans le cadre du plan de sauvegarde, et ce dans le respect des chartes graphiques respectives. L'ensemble de ces supports de communication et d'informations seront transmis préalablement aux partenaires pour approbation.

Chaque partenaire et partie à la présente convention, s'engage notamment dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée des autres partenaires et parties.

A l'extinction des obligations susvisées, les partenaires s'engagent à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs des autres partenaires, sauf accord exprès contraire écrit.

7.2. Communication spécifique de 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 impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) 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 plan de sauvegarde. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.gouv.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 dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. Sur l'ensemble de ces supports d'informations, l'opérateur s'assurera de la présence de l'ensemble des logos des différents financeurs agissant dans le cadre du plan de sauvegarde.

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.

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.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale 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 qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de

la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Chapitre VII - Prise d'effet du plan de sauvegarde, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée du plan de sauvegarde et de la présente convention

Le plan de sauvegarde est approuvé par arrêté préfectoral pour une durée de 5 ans, à compter du 1^{er} novembre 2022.

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties et est conclue pour la durée du Plan de sauvegarde.

Article 9 - Révision et/ou résiliation du plan de sauvegarde

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.

Toutes modifications de la présente convention et de ses annexes, et corrélativement des conditions et des modalités d'exécution du présent plan de sauvegarde, feront l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des parties. Le présent plan de sauvegarde pourra être résilié par arrêté préfectoral, à la demande du maître d'ouvrage ou de l'Anah. En cas de cessation du plan de sauvegarde pour quelque raison que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit 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. Le cas échéant, les sommes dont l'utilisation ne pourra pas être justifiée, devront être restituées par la partie débitrice de ces sommes.

Article 10 - Transmission du plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde signé et ses annexes sont transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Article 11 – Dispositions diverses

11.1. Responsabilité/Traitement des données personnelles

Chaque partie déclare respecter les dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qui leur incombent ainsi qu'en matière de protection des données à caractère personnel notamment (i) la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée par la loi du 20 juin 2018 ainsi que toute réglementation destinée à la compléter ou la remplacer et (ii) le Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. Le maître d'ouvrage agit en qualité de responsable de traitement dans le cadre de l'opération et il garantit à ce titre qu'il informera les personnes concernées (i) de leurs droits d'accéder à leurs données ou de s'opposer au traitement de leurs données dans les conditions prévues par la réglementation et (ii) des conditions d'exercice des droits des personnes.

Les parties s'engagent à respecter, le cas échéant, les règles légales et réglementaires applicables à la commande publique

11.2. Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente convention s'avère nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle est alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la présente convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

11.3. Renonciation

Le fait que l'une des parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la présente convention ou acquiesce à son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne peut être interprété comme une renonciation par cette partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

11.4. Droit applicable - Règlement des litiges

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforcent de parvenir à un règlement à l'amiable.

En cas de désaccord persistant dans le délai de trois mois à compter de la survenance du différend ou du litige, matérialisé par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception par la partie plaignante, le litige est porté devant le tribunal compétent.

11.5. Cession des droits et obligations issus de la Convention

Aucune des parties ne peut transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la présente convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit des autres parties.

Pour l'Etat et l'Anah,

Date :

Signature :

Pour Annonay Rhône Agglo,

Date :

Signature :

Pour la Ville d'Annonay,

Date :

Signature :

Pour la Caisse des Dépôts,

Date :

Signature :

Pour la SACICAP PROCIVIS Vallée du Rhône,

Date :

Signature :

Pour la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),

Date :

Signature :

Pour Alliade Habitat,

Date :

Signature :

Pour Ardèche Habitat,

Date :

Signature :

Pour le syndic,

Date :

Signature :

Pour le conseil syndical,

Date :

Signature :

Annexes

Annexe 1 – Programme prévisionnel de travaux et estimation des coûts	57
Annexe 2 – Calendrier prévisionnel des dépenses TTC et autorisations d'engagement pour le projet collectif de travaux.....	58
Annexe 3 – Estimation des coûts d'ingénierie TTC et calendrier prévisionnel de financements	59

Annexe 1 – Programme prévisionnel de travaux et estimation des coûts

Type de travaux	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC
Travaux d'urgence (en amont du programme global de travaux)	12 500 €	15 000 €
Programme global de travaux	2 965 000 €	3 201 000 €
<i>Dont travaux de remise en état de la copropriété</i>	<i>250 000 €</i>	<i>275 000 €</i>
<i>Dont travaux d'amélioration énergétique des bâtiments</i>	<i>1 820 000 €</i>	<i>1 920 000 €</i>
<i>Dont travaux d'embellissement des espaces extérieurs</i>	<i>400 000 €</i>	<i>440 000 €</i>
<i>Dont honoraires de maîtrise d'œuvre – conception du projet</i>	<i>83 000 €</i>	<i>100 000 €</i>
<i>Dont honoraires de maîtrise d'œuvre – suivi des travaux</i>	<i>192 000 €</i>	<i>202 000 €</i>
<i>Dont frais annexes (honoraires de syndic, assurances, CSPS, Contrôle technique)</i>	<i>220 000 €</i>	<i>264 000 €</i>

Annexe 2 – Calendrier prévisionnel des dépenses TTC et autorisations d'engagement pour le projet collectif de travaux

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
		Nov. 2022 à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. 2027 à Oct. 2027	
Dépenses	Travaux d'urgence	6 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	0 €	0 €	15 000 €
	Conception du projet global	0 €	50 000 €	50 000 €	0 €	0 €	0 €	100 000 €
	Travaux globaux et honoraires	0 €	0 €	0 €	0 €	3 101 000 €	0 €	3 101 000 €
Total des dépenses		6 000 €	53 000 €	53 000 €	3 000 €	3 101 000 €	0 €	3 216 000 €
Financements	Anah	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	1 979 500 €	0 €	1 989 500 €
	Ville d'Annonay	0 €	0 €	0 €	0 €	181 500 €	0 €	181 500 €
	Syndicat des copropriétaires	3 500 €	50 500 €	50 500 €	500 €	940 000 €	0 €	1 045 000 €
Total des financements		6 000 €	53 000 €	53 000 €	3 000 €	3 101 000 €	0 €	3 216 000 €

Annexe 3 – Estimation des coûts d'ingénierie TTC et calendrier prévisionnel de financements

AE prévisionnelles suivi-animation		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
		Nov. 2022 à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. 2027 à Oct. 2027	
Dépenses	Suivi-animation HT	12 000 €	73 000 €	73 000 €	73 000 €	83 000 €	61 000 €	375 000 €
	Suivi-animation TVA	2 400 €	14 600 €	14 600 €	14 600 €	16 600 €	12 200 €	75 000 €
	Coordination	1 300 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	6 700 €	40 000 €
Total des dépenses		15 700 €	95 600 €	95 600 €	95 600 €	107 600 €	79 900 €	490 000 €
Financements	Anah	6 650 €	40 500 €	40 500 €	40 500 €	49 400 €	33 850 €	211 400 €
	Banque des Territoires	3 000 €	18 250 €	18 250 €	18 250 €	20 750 €	15 250 €	93 750 €
	Annonay Rhône Agglo	6 050 €	36 850 €	36 850 €	36 850 €	37 450 €	30 800 €	184 850 €
Total des financements		15 700 €	95 600 €	95 600 €	95 600 €	107 600 €	79 900 €	490 000 €

AE prévisionnelles aide au redressement de la gestion		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total HT
		Nov. 2022 à Déc. 2022	2023	2024	2025	2026	Jan. 2027 à Oct. 2027	
Dépenses	Redressement de la gestion	34 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	15 000 €	15 000 €	136 000 €
	Expertises complémentaires	15 000 €	0 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €
Total des dépenses		49 000 €	24 000 €	29 000 €	24 000 €	15 000 €	15 000 €	156 000 €
Financements	Anah – redressement de la gestion	28 500 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	12 500 €	12 500 €	113 500 €

	Anah – expertises complémentaires	12 500 €	0 €	4 200 €	0 €	0 €	0 €	16 700 €
	Syndicat des copropriétaires	8 000 €	4 000 €	4 800 €	4 000 €	2 500 €	2 500 €	25 800 €
Total des financements		49 000 €	24 000 €	29 000 €	24 000 €	15 000 €	15 000 €	156 000 €