

## OPAH-COPROPRIETE

### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT COPROPRIETE LES CHAMPS PERDRIX

2023 - 2028

n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre Dijon métropole**, Maître d'Ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur François REBSAMEN, son Président,

**L'État**, représenté par Monsieur Franck ROBINE, Préfet de la Région Bourgogne Franche-Comté, Préfet du département de la Côte-d'Or,

**Et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté, en application de la convention 2018-2023 de délégation de gestion des aides à la pierre, par Monsieur François REBSAMEN, Président de Dijon métropole et dénommée ci-après « ANAH »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté conjoint du préfet de la Côte-d'Or et du président du Conseil général, le 27 avril 2020,

Vu le Programme d'Actions et d'Orientation (POA) Habitat du PLUi de Dijon métropole adopté par délibération du conseil Métropolitain en date du 19 décembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence 2018-2023 conclue entre le délégataire Dijon métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention 2018-2023 pour la gestion des aides à l'habitat privé du 19 juillet 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération du conseil métropolitain, en date du 02 février 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région **en date du ...**

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

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

<b>Préambule</b>	<b>6</b>
Article 1 – Objet de la convention et périmètre	<b>10</b>
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champ d'intervention	10
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)	10
Article 2 – Enjeux de l'opération	<b>10</b>
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	<b>11</b>
3.1. Volet juridique et intervention foncière	11
3.1.1. Volet juridique	11
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	11
3.1.1.2. Objectifs	11
3.1.2. Volet Portage ciblé	12
3.1.2.1. Descriptif du dispositif	12
3.1.2.2. Objectifs	12
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	12
3.2.1. Descriptif du dispositif	12
3.2.2. Objectifs	15
3.3. Volet social	15
3.3.1. Descriptif du dispositif	15
3.3.2. Objectifs	16
3.4. Volet technique	16
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov Copropriété	17
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	17
3.4.1.2. Objectifs	19
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	19
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	19
3.4.2.2. Objectifs	20
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	20
3.4.3.2. Objectifs	20
3.4.4. Autres problématiques techniques	20
3.5. Volet urbain et immobilier	20
3.5.1. Descriptif du dispositif	20
3.5.2. Objectifs	21
3.6. Autres volets spécifiques	22
3.6.1. Descriptif du dispositif	22
3.6.2. Objectifs	22

<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b>	<b>22</b>
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	22
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	22
<b>Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>	<b>23</b>
5.1. Financements de l'Anah	23
5.1.1. Règles d'application	23
5.1.2. Montants prévisionnels	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	24
5.2.1. Règles d'application	24
5.2.2. Montants prévisionnels	24
5.3. Financements des autres partenaires	25
5.3.1. Règles d'application	25
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires	25
<b>Article 6 – Engagements complémentaires</b>	<b>25</b>
<b>Article 7 – Pilotage, animation et évaluation</b>	<b>26</b>
7.1. Pilotage de l'opération	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	26
7.1.2. Instances de pilotage	26
7.2. Suivi-animation de l'opération	27
7.2.1. Équipe de suivi-animation	27
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	27
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	28
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	28
7.3.2. Bilans et évaluation finale	28
<b>Article 8 – Communication</b>	<b>29</b>
<b>Article 9 - Durée de la convention</b>	<b>30</b>
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</b>	<b>30</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention</b>	<b>31</b>
<b>Annexes :</b>	<b>32</b>
Annexe 1. Périmètre de l'opération	33
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées	34
Annexe 3.1 Fiche de synthèse de description de la copropriété	35
Annexe 3.2 Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation	36
Annexe 3.3 Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération	37
Annexe 3.4 Indicateurs de suivi	38



## Préambule

Dijon métropole, capitale régionale de Bourgogne Franche Comté, mène depuis plus de deux décennies une politique d'intervention ambitieuse en matière d'habitat afin de répondre aux enjeux d'adéquation entre l'évolution des besoins des habitants de son bassin de vie et l'offre de logements. Cette politique a donné lieu à plusieurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et s'inscrit désormais, pour la décennie 2020-2030, dans les dispositions du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat articulé avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) adopté en décembre 2019. Dans la suite de la dynamique engagée en matière de transition écologique et climatique du territoire métropolitain, pour répondre aux nécessités des parcours résidentiels des habitants (accès à un premier logement, décohabitation, mobilité professionnelle, célibat géographique, logement adapté aux spécificités de l'avancée en âge, ...), les objectifs reposent conjointement sur la construction de nouveaux programmes d'habitation mais également sur l'adaptation et la rénovation de l'offre existante et ce, à l'échelle de toutes les communes et de l'ensemble des quartiers.

De tels enjeux ont notamment été déclinés dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine engagés depuis 2005 au sein des quartiers relevant de la Politique de la Ville.

S'agissant des opérations d'éco-réhabilitation, Dijon métropole a soutenu les bailleurs sociaux dans la conduite de la rénovation "Bâtiments Basse Consommation" (BBC). Les programmations 2010-2014 et 2015-2020 ont concerné 94 opérations représentant plus de 4000 logements. Ont ainsi été mobilisés par Dijon métropole 9,8 millions d'euros de subventions conjugués aux aides de la Région Bourgogne-Franche-Comté et de l'Europe (FEDER) ainsi qu'aux Certificats d'Economie d'Energie (CEE). Cette ingénierie financière partenariale, articulée avec les prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, a contribué directement à la dynamique générant près de 85 millions d'euros de travaux (en moyenne 21 900 € par logement).

A hauteur de 2 961 logements, les opérations ont concerné des ensembles locatifs situés dans la géographie de la Politique de la Ville : Le Mail à Chenôve – 344 logements ; Fontaine d'Ouche – 1 119 logements, Grésilles – 501 logements et Stalingrad - 40 logements à Dijon ; Le Centre-ville à Quetigny – 222 logements ; Le Belvédère à Talant – 735 logements.

Des actions ont été également mises en œuvre pour accompagner la réhabilitation et l'adaptation en matière de confort et d'habitabilité du parc privé. Ainsi, en complément de la gestion des aides émanant de l'Anah, Dijon métropole mobilise des concours financiers au bénéfice des propriétaires, occupants et bailleurs. La Métropole s'est investie également dans la réalisation d'études permettant d'identifier les besoins spécifiques.

Les copropriétés ont ainsi fait l'objet d'investigations particulières compte tenu de leur poids : elles représentent, en effet, 76 650 logements soit 66% des 116 100 logements privés de la métropole dijonnaise ; le ratio atteignant plus de 80% à Dijon. Près de 70% de ces copropriétés ont été construites avant les premières réglementations thermiques.

Une première photographie des copropriétés a été réalisée en 2005 dans le cadre du PLH 2002-2007. Elle a permis de mettre en évidence des situations de fragilité, en particulier dans les quartiers de la politique de la ville (355 copropriétés étudiées, 27 000 logements).

Au regard de ces éléments, la Métropole a ciblé son intervention sur les copropriétés situées au sein de ces quartiers :

- En 2011, une action expérimentale, menée en partenariat avec l'ADEME et la FNAIM, a conduit à la réalisation d'un audit énergétique pour 7 copropriétés dont le financement a été intégralement pris en charge.
- En 2014 et 2016, des études préalables et pré-opérationnelles ont concerné 25 copropriétés (2 585 logements).
- En 2017-2018, 5 copropriétés des quartiers du Mail à Chenôve et du Centre-ville à Quetigny ont bénéficié de l'expérimentation « AMO Déclic » visant, à partir d'ateliers

organisés avec les conseils syndicaux, copropriétaires et syndics de déclencher une démarche de travaux. Cette expérimentation a donné lieu par la suite à la mise en place du dispositif métropolitain « Coaching Copros ».

Ces différentes démarches et investigations ont permis de mettre en exergue la situation des trois copropriétés situées au cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon pour lesquelles il a notamment été constaté :

- Des impayés de charges importants et en augmentation,
- Des difficultés récurrentes dans le fonctionnement des instances de gestion (faible taux de participation aux assemblées générales, problème de communication des acteurs de la copropriété, des postes de charges en augmentation.),
- Un profil socio-économique des occupants éligibles aux aides publiques,
- Un marché immobilier détendu,
- Un bâti présentant des besoins de mise aux normes,
- Des parties communes nécessitant des réinvestissements importants.

Les copropriétés identifiées sont des ensembles de grande taille : il s'agit notamment des ensembles d'habitation privée les plus importants en nombre de logements à l'échelle de la région Bourgogne-Franche-Comté. Celles-ci occupent par ailleurs dans le quartier de la Fontaine d'Ouche une place centrale en cœur de quartier, en bordure de la voie structurante constituée par l'avenue du Lac. Dans un quartier en pleine mutation engagé dans un nouveau projet de rénovation urbaine et porteur de l'opération RESPONSE lauréate d'un appel à projet européen, elles constituent une cible stratégique pour maintenir et renforcer la mixité sociale.

Ainsi, dans la suite des études pré-opérationnelles, conduites par Dijon métropole et co-financées par l'Etat, l'Anah et la Région Bourgogne-Franche-Comté, l'engagement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété a été retenu en articulation avec les attendus du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Fontaine d'Ouche.

Parmi les trois copropriétés ciblées, la première OPAH, objet de la présente convention, concerne la **résidence des Champs Perdrix comprenant 307 logements**.

**Cette copropriété est localisée en entrée de quartier, au débouché du nouveau carrefour entre l'avenue du Lac et du Boulevard Chanoine Kir, deux axes viaires majeurs qui ont fait l'objet d'importants travaux de requalification.** Elle présente un potentiel ainsi que des bases solides tant sur le plan technique (entretien et travaux d'amélioration réguliers) qu'au niveau de son fonctionnement (relation de confiance entre le syndic et le conseil syndical et forte implication de ses instances de gestion).

Pour autant, plusieurs signes de fragilité ont été observés dans le cadre des diagnostics qui ont été opérés dont notamment un niveau d'impayés élevé (20%) dépassant le seuil d'alerte (15%). Ce taux ne décroît pas depuis une dizaine d'années : pour 2022, du fait de la conjoncture, une hausse est prévisible. Cette copropriété est composée majoritairement d'une population vieillissante à faibles ressources : plus de 50% de propriétaires occupants répondent aux critères des plafonds de revenus modestes et très modestes définis par l'Anah.

Le budget prévisionnel voté par la copropriété pour 2022, ayant anticipé les effets de l'inflation, a été particulièrement tendu. D'une manière générale, en termes de suivi des procédures liées aux impayés, il pourrait être conseillé une adaptation des outils ainsi qu'un appui aux instances de gestion.

Sur le plan du bâti, cet ensemble immobilier nécessite des travaux de sécurité concernant notamment les ascenseurs. Des interventions d'amélioration de son confort seraient à envisager en parallèle de l'amélioration de ses performances thermiques.

Il importe de souligner l'exemplarité de la démarche énergétique particulière à l'échelle du quartier retenue dans le cadre de l'appel à projet européen "H2020" pour l'envergure de son expérimentation RESPONSE.

Cette expérimentation repose sur un principe d'autoconsommation collective impliquant 1 300 habitants locataires du parc conventionné ainsi que des équipements publics. Elle vise la réduction de la consommation d'électricité et des émissions de gaz à effet de serre, à hauteur respectivement de 40 et 75%. La démarche vise un principe de répliquabilité en vue de déploiements ultérieurs.

Dijon métropole, qui s'est dotée de la compétence Énergie, est en effet fortement engagée dans sa trajectoire de neutralité Carbone à horizon 2050. Territoire à énergie positive pour la croissance verte, elle a obtenu en janvier 2015 le label Cit'ergie pour l'ambition de sa politique climat-air-énergie ; un label ayant été renouvelé depuis.

Ainsi, à l'horizon 2050, Dijon métropole a pour objectif de :

- Réduire par rapport à 2010, de 95 % les émissions de gaz à effet de serre et de 59% les consommations énergétiques,
- Développer les énergies renouvelables afin de couvrir 69 % des besoins,
- Préserver les puits carbone existants qui permettent de stocker 31 000 tonnes de CO2.

La Métropole réalise une actualisation de son Schéma Directeur des Énergies qui devra définir les choix énergétiques à mettre en œuvre pour atteindre de tels objectifs. Il est précisé que la collectivité a d'ores et déjà investi dans plusieurs solutions. Rouler à l'hydrogène par exemple, tel est le projet que Dijon métropole entend concrétiser d'ici fin 2022. Ainsi, en lien avec l'entreprise locale Colibri Énergie, la collectivité va créer une station de production et de stockage d'hydrogène au nord du territoire métropolitain dont l'énergie électrique indispensable au fonctionnement de cette station sera produite par l'usine d'incinération. Une seconde station verra le jour en 2023 afin d'alimenter la flotte de bus. D'ici 2030, les 44 bennes à ordures et les 180 bus pourront recourir également à cette source d'énergie.

Opérationnelle depuis la fin d'année 2021, une centrale photovoltaïque, développée sur 17 hectares avec plus de 44 000 panneaux, injecte de l'énergie propre sur le réseau ERDF. Fin 2023, une unité de méthanisation produira du biogaz à partir des déchets d'espaces verts ou agricoles collectés en déchetterie et chez les particuliers. C'est la SEMOP, société d'économie mixte à opération unique, créée par Dijon métropole qui construira et exploitera cette nouvelle unité dont l'énergie verte sera injectée sur le réseau GRDF.

Parallèlement, Dijon métropole a déployé son maillage en matière de réseaux de chaleur qui atteint désormais près de 120 kilomètres. 50 000 équivalents logements et bâtiments administratifs sont raccordés. Le réseau atteint 75 % de production de chaleur via des énergies renouvelables issues de chaufferies biomasse et de l'usine d'incinération. Le raccordement aux réseaux de chaleur métropolitains présente un effet bouclier significatif vis-à-vis de l'augmentation du prix des énergies fossiles et en particulier du gaz.

A ce titre, le réseau de chaleur desservant les ensembles d'habitation de la Fontaine d'Ouche a été mis en service en 1963 pour accompagner le développement de ce quartier. Ce réseau a été récemment connecté à la chaufferie bio-masse des Valendons. La chaufferie présente sur le quartier de la Fontaine d'Ouche, actuellement en cours de rénovation, développera des cogénérations gaz qui serviront d'appoint en cas de besoins.

Au titre de ses compétences en matière d'habitat, Dijon métropole est le maître d'ouvrage de la mise en œuvre de l'OPAH Copropriété, objet de la présente convention. Pour autant, la démarche ainsi que les interventions qui seront mises en œuvre dans le cadre de cette opération seront conduites en étroite articulation avec les partenaires et acteurs qui interviennent dans les domaines sectoriels concernés et qui agissent sur le quartier. Seront en particulier sollicités, aux côtés de la Direction de l'Habitat, une ingénierie de projet réunissant les services de la Ville de Dijon et de la Métropole intervenant en matière de foncier, du droit des sols, d'action sociale, d'hygiène et de salubrité et de tranquillité résidentielle.

Par marché notifié le 16 décembre 2021, d'une durée de six ans, Dijon métropole, a missionné Urbanis pour en conduire le suivi-animation.

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

## **Article 1 – Objet de la convention et périmètre**

### **1.1. Dénomination de l'opération**

Dijon métropole, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la copropriété « Les Champs Perdrix » située au sein du quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon.

### **1.2. Périmètre et champ d'intervention**

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de rénovation énergétique et pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés » conduite préalablement par Dijon métropole, la résidence « Les Champs Perdrix » a été retenue pour la réalisation d'une première opération de cette nature au sein du quartier de la Fontaine d'Ouche.

Nom de la copropriété	Adresses	Référence cadastrale	Année de construction	Nombre de bâtiments	Nombre d'étages	Nb de logements	Autres lots
Les Champs Perdrix	3-9-15 avenue des Champs Perdrix 15,17,26 avenue du Lac 2 à 12 Place André Gervais (dite Place de la Fontaine D'ouche) 21000 Dijon	EM07 EM19	1969	7	R+3 R+17	307	344 (parking) 307 (caves)

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

La copropriété qui fait l'objet de l'OPAH est décrite plus précisément dans la fiche de synthèse en annexe 2.

## **Article 2 – Enjeux de l'opération**

Au regard des points de fragilité qui ont été soulignés par les diagnostics, la consolidation du fonctionnement de la copropriété constitue un triple enjeu dans la démarche d'OPAH afin de répondre à :

**Une problématique sociale** : une majorité de propriétaires-occupants ont des profils socio-économiques modestes voire très modestes, présentant une faible capacité d'investissement pour l'entretien et le ré-investissement dans leur patrimoine ; le traitement des impayés de charges ainsi que la gestion comptable de la copropriété pourraient faire l'objet d'un accompagnement adapté spécifique ;

**Une problématique technique** : la copropriété, qui a entretenu son patrimoine au fil de l'eau, pourrait bénéficier de conseil et d'assistance pour procéder à l'élaboration d'un programme de travaux hiérarchisé : du besoin de travaux en matière de mise en sécurité des biens et des personnes, des bâtiments et des logements à une réflexion globale en terme d'amélioration de la qualité énergétique et de confort ;

**Une problématique urbaine** : située au cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche, la copropriété bénéficie des récents aménagements réalisés sur les espaces publics, l'avenue du Lac à l'Ouest et de la rénovation de la place André Gervais à l'Est ainsi que la réhabilitation du centre commercial réalisés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. Pour autant, il importe de lier les acquis de ces réalisations à la valeur ajoutée que présente la démarche d'OPAH afin de conjuguer les aménités urbaines avec le bien-vivre de et dans la copropriété.

## **Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action**

Au regard des enjeux précédemment évoqués, les principaux objectifs de l'opération sont :

- L'optimisation du fonctionnement de la copropriété par la mise en place d'un accompagnement des instances de gestion visant une plus grande mobilisation des copropriétaires ainsi que la maîtrise des charges concourant à une réduction des impayés,
- Le maintien des ménages résidant dans la copropriété par, le cas échéant, la mise en place d'un accompagnement social adapté tout au long de la démarche,
- La requalification durable du bâti par la réalisation d'un programme de travaux adapté intégrant l'amélioration du confort des parties communes et des logements ainsi que la valorisation patrimoniale et thermique du bâti.

### **3.1. Volet juridique et intervention foncière**

#### **3.1.1. Volet juridique**

L'objectif de ce volet est de présenter les actions ayant pour objet de conforter la situation juridique de la copropriété.

##### **3.1.1.1. Descriptif du dispositif**

###### Veiller au respect du règlement de copropriété et à son adéquation avec les enjeux

L'opérateur missionné, Urbanis, devra, en partenariat avec le syndic, s'assurer de **l'application conforme du règlement de copropriété** notamment en matière de décision pour les travaux engagés dans le cadre de l'OPAH « Copropriété ». L'opérateur devra le cas échéant indiquer si des modifications du règlement de copropriété sont nécessaires au regard, d'une part, du fonctionnement général de celle-ci, et d'autre part, du projet de travaux de rénovation globale.

###### Poursuivre la réflexion sur les espaces extérieurs

La copropriété des Champs Perdrix possède une « **coursive** » **desservant plusieurs halls d'entrée de la copropriété ainsi que les commerces situés en rez-de-chaussée de l'immeuble**. Cet espace à statut privé est utilisé par les résidents mais également par les personnes extérieures à la copropriété qui fréquentent les commerces.

Cette coursive présente certains problèmes d'étanchéité. Le poids financier que représente son entretien avait conduit à la mise en place d'une convention ponctuelle entre la copropriété et Dijon métropole en 2017. Au titre du cahier des charges lié aux travaux, sera intégrée une étude spécifique d'étanchéité de cet ouvrage afin de définir les préconisations de travaux et un estimatif de leurs coûts. Un estimatif des frais d'entretien prévisionnels sur le long terme sera également fourni afin d'évaluer le niveau de charges de copropriété afférent à ces frais.

##### **3.1.1.2. Objectifs**

- Conformité du statut et du règlement de copropriété avec le fonctionnement
- Amélioration de la gestion des espaces extérieurs

### **3.1.2. Volet Portage ciblé**

#### **3.1.2.1. Descriptif du dispositif**

Le portage de lot a pour objet d'acheter les biens de ménages ciblés ne pouvant se maintenir dans le statut de copropriétaires ou de lutter contre les marchands de sommeil. Cette acquisition est conduite à l'amiable à un prix proche de celui du marché immobilier local, par voie de préemption, ou en saisie immobilière dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil. A l'issue du portage, le bien devra être revendu dans un objectif de mixité sociale apprécié localement en fonction du marché immobilier et des caractéristiques d'occupation de chaque copropriété, à un prix permettant d'assurer si possible un équilibre financier.

Dans le cadre de la veille immobilière (cf.3.5.1 - *Volet urbain et immobilier*), l'opérateur étudiera l'opportunité et l'intérêt d'un éventuel portage ciblé de lots de la copropriété par la mobilisation des opérateurs HLM dont certains sont propriétaires de quelques logements au sein de la copropriété.

#### **3.1.2.2. Objectifs**

- Maintenir la mixité sociale au sein de la copropriété au regard :
  - des risques de déséquilibres que présenterait l'achat par des propriétaires bailleurs indécents (de type marchands de sommeil)
  - des difficultés que rencontreraient les accédants occupants non solvables en cas de travaux.

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

Ce volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires vise à mettre en place des actions permettant d'optimiser le fonctionnement et la gestion de la copropriété dans la durée, d'une part, et de permettre la réalisation de travaux ayant pour objectif un ré-investissement du bâti en termes de confort et de maîtrise des charges collectives et individuelles, d'autre part.

#### **3.2.1. Descriptif du dispositif**

##### Renforcer les organes de gestion

L'opérateur en charge de l'OPAH-Copropriété devra réaliser un état des lieux du fonctionnement des instances de gestion et identifier les besoins d'accompagnement du conseil syndical.

Ce temps d'analyse visera l'élaboration d'un programme d'actions et de formations adapté aux problématiques observées. Par exemple :

- Définir les rôles des différentes instances (conseil syndical, syndic, assemblée générale, ...),
- Proposer de nouveaux outils de suivi et de gestion,
- Organiser des commissions thématiques (traitement des impayés, actions sociales, suivi des charges, budget,...),
- Former le conseil syndical à la tenue de réunions (ordres du jour, logistique, ..),
- Appuyer le conseil syndical dans l'optimisation de ses actions au regard de celles incombant au syndic (clarifier les rôles de chacun) et de prises de décisions.

### Améliorer la connaissance des règles de fonctionnement de la copropriété

L'opérateur, en lien étroit avec le conseil syndical, mettra en place des **actions ciblées** :

- liées aux éventuels conflits actuels de voisinage
- de sensibilisation des occupants des logements dont les ménages nouvellement arrivés,
- de communication entre propriétaires, ménages occupants les logements et le conseil syndical.

### Sensibiliser les copropriétaires aux objectifs de l'OPAH

L'opérateur mènera des actions de sensibilisation auprès des copropriétaires avec l'objectif de démontrer l'intérêt collectif et individuel de la démarche d'OPAH dans ses différents aspects, ceux touchant au fonctionnement de la copropriété et ceux visant un programme de travaux adapté permettant d'inscrire le bâti dans les standards d'habitabilité actuels.

Pour ce faire, l'opérateur fera appel aux acteurs de la copropriété (conseil syndical, syndic) mais également aux collectivités publiques afin de mettre en place une communication générale et engager des échanges privilégiés lors des entretiens individuels avec chacun des ménages.

### Renforcer la structuration des organes de gestion

D'une manière générale, les instances de gestion sont particulièrement impliquées et coordonnées. Le conseil syndical et le syndic ont une relation privilégiée avec un suivi des actions à un rythme hebdomadaire. Il s'agira de conserver ce lien.

S'agissant de la composition du conseil syndical, il s'avère à ce jour, que l'un des bâtiments n'est pas représenté. Des actions seront menées avec l'appui de l'opérateur afin que le conseil syndical soit représentatif de l'ensemble de la copropriété.

Une attention particulière sera également portée à l'analyse des impayés et aux modalités de suivi par le conseil syndical. Il s'agira d'identifier les outils adéquats et d'appuyer le syndic dans ses démarches de recouvrement, et ce, de manière concertée avec le conseil syndical.

Lors des rencontres individuelles des copropriétaires, l'opérateur rappellera de manière systématique le rôle du conseil syndical et du syndic professionnel.

L'opérateur proposera aux membres du conseil syndical des formations adaptées.

### Prévenir et traiter les impayés de charges et de travaux

L'opérateur assurant le suivi-animation de l'OPAH-Copropriété analysera, avec l'appui du syndic, les situations d'impayés et leurs évolutions. L'étude pré-opérationnelle et son actualisation ont en effet mis en évidence un taux d'impayés supérieur au seuil d'alerte depuis une dizaine d'années et présentant un net accroissement qui risque de s'accuser du fait de la conjoncture internationale et de ses impacts en termes de hausse des prix dont les prix de l'énergie. La dette étant l'objet de nombreux "petits" débiteurs, les situations devront être examinées au cas par cas.

Sur la base de cette analyse, en lien étroit avec le syndic et le conseil syndical, l'opérateur proposera des actions de résorption des impayés par la mise en place de process et de procédures spécifiques.

Des formations destinées au syndic ainsi qu'aux membres du conseil syndical et la création d'un groupe de travail dédié pourront être proposées en complément à la mise en place de nouveaux outils de gestion et de suivi (tableaux de bord avec indicateurs d'alerte, ...)

Dans son approche de la gestion des impayés, l'opérateur devra établir des projections en lien avec le financement de travaux dans le cas où la démarche d'OPAH aboutit à la définition d'un projet.

#### Assistance à l'amélioration de la gestion financière de la copropriété

L'opérateur devra veiller à l'alimentation du fonds travaux mis en place en 2019 dans la copropriété « Les Champs Perdrix ». Ce fonds sera mobilisé pour contribuer au financement des travaux non subventionnables dans le cadre de l'OPAH-Copropriété.

Un audit de gestion comptable sera effectué par l'opérateur afin d'identifier les origines des problématiques relevées dans le diagnostic.

Le suivi financier étant indispensable, **un plan de trésorerie prévisionnel sera élaboré afin de :**

- s'assurer que la copropriété dispose de la capacité à faire face aux dépenses,
- évaluer la capacité de la copropriété à engager des travaux,
- suivre la trésorerie de la copropriété au regard notamment du règlement des différents fournisseurs (mise en place d'actions d'apurement de la dette le cas échéant).

#### Viser la maîtrise des consommations et l'optimisation des charges

L'opérateur conduira une **expertise technico-financière** destinée à évaluer les marges de manœuvre envisageables en matière de réduction des charges à partir du dernier exercice approuvé.

Sur la base de cette analyse, l'opérateur en lien avec les acteurs de la copropriété, mettra en place un processus d'optimisation et de maîtrise des charges (renégociation des contrats en cours fournitures, maintenance ou entretien, mise en place de solutions techniques plus économiques,....)

En complément devront être menées par l'opérateur des actions de sensibilisation à la maîtrise des charges auprès des résidents et copropriétaires. L'organisation de visites de l'appartement pédagogique géré par Habitat et Humanisme et situé 17 avenue Edouard Belin au sein du quartier de la Fontaine d'Ouche constituerait un outil pédagogique intéressant.

#### Préparer et accompagner les instances de gestion dans la préparation des assemblées générales

L'opérateur sera force de proposition pour la rédaction des résolutions nécessaires à intégrer à l'ordre du jour des assemblées générales au titre de la mise en œuvre des différentes étapes et objets de l'OPAH.

L'opérateur qui sera présent aux assemblées générales pourra informer les copropriétaires de l'avancement de l'opération et répondre aux interrogations.

### 3.2.2. Objectifs

- Évaluer l'évolution des charges de la copropriété au regard des actions mises en place pour les optimiser,
- Évaluer les évolutions des impayés liés aux charges courantes et des impayés liés aux appels de fonds pour les travaux,
- Proposer les actions nécessaires à une diminution du nombre et du volume d'impayés,
- Mettre en place les procédures adaptées dont les procédures contentieuses,
- Évaluer l'évolution de la situation de la trésorerie,
- Améliorer le fonctionnement des instances de gestion,
- Former les copropriétaires.

### 3.3. Volet social

Les résidents de la copropriété sont principalement des ménages modestes et très modestes. Certaines situations s'avèrent fragilisées (âge, revenus, situation sociale, ...). L'objectif de ce volet d'action est d'accompagner et de contribuer au maintien des copropriétaires et des résidents dans la copropriété. Aussi, un accompagnement individuel pourra être proposé en lien avec les partenaires sociaux intervenant au sein du secteur.

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

##### Repérer et accompagner les ménages fragiles ou en difficultés

Ce repérage sera réalisé le plus en amont possible par l'opérateur via :

- Le traitement des impayés de charges,
- Les entretiens individualisés des copropriétaires et occupants,
- Les informations dont disposent le syndic et le conseil syndical,
- La connaissance des acteurs sociaux (CCAS de la Ville de Dijon, Direction Cohésion Sociale de Dijon métropole, Conseil Départemental, associations,...)

Ainsi, l'opérateur devra :

- Informer les copropriétaires des objectifs de l'opération et leur faire part de son avancement,
- Informer les propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs,
- Améliorer sa connaissance des situations individuelles des ménages (propriétaires et locataires) et des propriétaires bailleurs (ressources, impayés, dettes, capacité d'investissement, ...),
- Informer et sensibiliser les copropriétaires notamment modestes et très modestes dans la perspective d'un programme de travaux,
- Rechercher la solvabilité des copropriétaires (dont subventions et dispositifs mobilisables, aides mixtes),
- Rechercher des solutions palliatives pour les copropriétaires en incapacité de financer leur reste à charge,
- Accompagner par la médiation à la résolution de conflit, le cas échéant, entre locataires et propriétaires,

- Identifier les situations d'habitat indigne ou de mal-logement (non-décence, sur-occupation, précarité énergétique, dysfonctionnements d'usage, ...),
- Selon les situations, orienter les ménages vers un accompagnement social approprié et assurer le suivi des prises en charge.
- ...

#### Mobiliser les financements ainsi que les prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux

La faisabilité opérationnelle in fine du programme de travaux devra tenir compte des capacités collectives et individuelles de financement par les copropriétaires. La soutenabilité financière du projet repose en grande partie sur les montants de leur reste à charge.

Ainsi, l'opérateur devra rechercher l'ensemble des financements et prêts mobilisables dans le cadre de l'opération.

#### Accompagner les ménages en phase travaux

L'accompagnement des ménages par l'opérateur sera poursuivi en phase travaux en particulier vis-à-vis des situations les plus fragiles du point de vue socio-économique. L'opérateur appuiera également le conseil syndical afin de répondre aux différents questionnements des copropriétaires.

#### Mobiliser les acteurs du territoire

Outre la mobilisation des acteurs financiers dont le partenariat sera indispensable afin de démultiplier et croiser les participations, les acteurs sociaux seront des interlocuteurs privilégiés de l'opération pour assurer le suivi et l'accompagnement des ménages en difficulté.

Plus largement, les acteurs de l'habitat pourront également être mobilisés afin d'accompagner les ménages rencontrant des difficultés à être maintenus dans leur logement pour des raisons économiques ou des motifs d'inadaptation de l'appartement à leurs besoins.

### **3.3.2. Objectifs**

- Repérer les ménages en situation de fragilités,
- Mettre en œuvre les mesures d'accompagnement adaptées aux situations identifiées,
- Mobiliser et coordonner les partenaires sociaux et dispositifs existants,
- Mobiliser l'ensemble des actions concourant à maintenir les occupants dans leurs logements si tel est leur souhait ou mettre en place les solutions nécessaires à des relogements,
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs permettant de solvabiliser les copropriétaires-occupants en particulier les plus modestes.

### **3.4. Volet technique**

Le volet technique de l'OPAH a pour objectif d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux adapté, d'une part, aux besoins de ré-investissement

durable sur l'ensemble bâti et articulé, d'autre part, aux modalités de financement mobilisables par les copropriétaires.

### **3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov Copropriété**

Dans la perspective d'un programme de travaux, la mise en œuvre du volet « énergie et précarité énergétique » pourra s'appuyer sur le régime d'aides du conseil administratif de l'Anah en date du 8 décembre 2021 relatif à l'évolution du régime d'aide Habiter Mieux, remplacé par Ma Prime Rénov et mis à jour lors du **conseil d'administration de l'Anah du 22 décembre 2022**.

La délibération n°2022-53a relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté, permettra d'engager des crédits du programme MPR Copropriétés calibré par la délibération n°2022-52 relative au régime d'aides applicable aux travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété.

#### **3.4.1.1. Descriptif du dispositif**

##### Choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre

Pour assurer la faisabilité technique du programme de travaux, l'opérateur accompagnera la copropriété dans la rédaction du cahier des charges de consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte ; bureaux d'études dont thermique) sur une mission complète.

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera chargée de définir le programme de travaux et d'assurer le suivi de chantier.

L'opérateur sera force de proposition pour conseiller la copropriété sur la procédure de recrutement (Marché de travaux en lots séparés ou entreprise générale, Contrat de Performance Énergétique).

##### Repérage et évaluation des ménages en situation de précarité énergétique

Les visites des logements ainsi que les enquêtes sociales permettront le repérage des ménages en situation de précarité notamment énergétique.

##### Définition d'un programme de travaux

Le Maître d'œuvre, en lien avec l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, s'attachera à présenter aux instances de gestion de la copropriété un diagnostic technique complet des 7 bâtiments dont les évaluations énergétiques.

Ces études techniques et thermiques préalables **constitueront le socle pour la définition d'un programme de travaux** prenant en compte :

- les capacités de financement de la copropriété et des copropriétaires,

- des attendus en matière de ré-investissement durable sur les différentes entités bâties constituant la copropriété Les Champs Perdrix : l'un des scénarios de ré-investissement au niveau thermique reposera sur une rénovation « Bâtiment Basse Consommation ».

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera chargée également de préparer la réalisation des travaux et réalisera à ce titre la consultation des entreprises, l'élaboration du Contrat de Performance Energétique si celui-ci est envisagé, la mise en place du Management Energétique et Environnemental de l'opération, ...

#### Élaboration d'un plan patrimoine

Les travaux engagés dans le cadre de l'OPAH permettraient de requalifier la copropriété. Dans le cas où tous les travaux ne peuvent pas être engagés durant l'opération avec l'assistance du maître d'œuvre et de l'opérateur, ces derniers devront établir **un plan pluriannuel de travaux, articulant et hiérarchisant les interventions entre celles menées au titre de l'OPAH et les suivantes**. Maître d'œuvre et opérateur justifieront leur proposition.

Ce plan pluriannuel permettra d'établir un **calendrier prévisionnel des travaux et des dépenses à engager**. Pour être exécutoire, il devra être voté en assemblée générale, à l'instar du programme de travaux lié à l'OPAH.

#### Définition des scénarii de financement

Pour la **validation du scénario de travaux lié à l'OPAH**, l'opérateur devra :

- Identifier l'ingénierie complète de financement (subventions, avance de subventions, prêts dont éco-prêt à taux zéro Copropriété ou individuel, tiers-financement, garantie de résultat,...) ;
- Évaluer les restes à charge pour chacun des copropriétaires ainsi que les modalités de leur financement (apport personnel, prêt complémentaire...) ;
- Identifier les situations pour lesquelles le reste à charge n'est pas finançable.

#### Accompagnement à la prise de décision en Assemblée Générale

Afin de faciliter la prise de décision en assemblée générale, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH sera tenu :

- d'informer au préalable et à un rythme régulier les copropriétaires sur l'avancement de l'élaboration du projet de travaux ; seront mises en œuvre toute action visant à faciliter leur adhésion à l'opération (permanences, ateliers, réunions plénières, ...)
- de soutenir les instances de la copropriété (conseil syndical et syndic) à l'appui d'une conduite de projet en continu (commissions thématiques notamment).

#### Mettre en place un accompagnement administratif, technique et financier

L'opérateur assurera un **accompagnement administratif, technique et financier** permettant de :

- **Optimiser les contrats**, notamment de chauffage en lien avec le fermier du réseau de chaleur et plus spécifiquement dans le cas d'un contrat de performance énergétique si celui-ci est envisagé dans le cadre des travaux liés à l'OPAH,
- Monter les dossiers de demande de subvention sur les parties communes au nom du syndicat,
- Accompagner les copropriétaires dans la réalisation de leurs dossiers de demandes individuelles de subvention,
- Assister le syndic dans le montage des **demandes de prêts collectifs ainsi que les copropriétaires s'agissant des prêts individuels.**

#### Assurer le suivi des travaux

L'équipe de maîtrise d'œuvre, en lien avec l'opérateur, définira une **organisation et un suivi du chantier** qui garantira des modalités d'exécution conforme des travaux ainsi qu'une maîtrise des délais de réalisation dans des conditions les plus optimisées pour les résidents.

Ces dispositions feront l'objet d'une concertation étroite avec les services notamment techniques de Dijon métropole afin de limiter également les impacts du chantier sur le fonctionnement et les usages aux abords de la copropriété.

#### Anticiper « l'après travaux »

Dans un objectif de pérenniser le ré-investissement dont bénéficiera la copropriété à l'issue de l'OPAH, l'opérateur, en lien avec les instances de la copropriété, devra :

- accompagner les instances de gestion au « retour à l'autonomie »,
- faciliter les nouveaux usages du bâtiment rénové pour l'ensemble des résidents.

Le cas échéant, l'opérateur pourra indiquer, à l'issue du marché de prestation d'OPAH, les mesures qu'il conviendrait de mettre en place pour assurer la transition de « l'après-travaux ».

### **3.4.1.2. Objectifs**

- Requalifier durablement le bâti et faire évoluer les usages,
- Réaliser un programme de travaux permettant une réhabilitation optimisée des parties communes de la copropriété,
- Diminuer la consommation énergétique de la copropriété et viser le confort thermique des logements à toutes les saisons,
- Intégrer les besoins de travaux dans les parties privatives d'intérêt collectif liés au projet de rénovation globale,
- Favoriser la qualité environnementale des travaux (choix des matériaux, mise en œuvre),
- Conforter le montage financier des travaux pour chacun des copropriétaires et à l'échelle du syndicat de copropriété.

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

#### **3.4.2.1. Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle n'a pas mis en évidence de situation d'habitat indigne dans la copropriété.

Lors des visites des logements qui seront réalisées dans le cadre de la mission du maître d'œuvre, les situations de cette nature qui pourront être identifiées feront l'objet d'un accompagnement spécifique à l'appui notamment du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont Dijon métropole est membre fondateur aux côtés de l'Etat, du Conseil Départemental de la Côte d'Or et de la Caisse d'Allocations Familiales de la Côte d'Or.

Ce volet d'intervention impliquera une coordination étroite avec les différents acteurs dont également le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la Ville de Dijon.

### **3.4.2.2. Objectifs**

- Repérer et accompagner les ménages en situation d'habitat indigne ou très dégradé,
- Mettre en place les procédures adaptées,
- Solliciter les accompagnements de la personne ainsi que les dispositifs permettant de réaliser les travaux nécessaires à la résolution des dysfonctionnements identifiés.

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

#### **3.4.3.1. Descriptif du dispositif**

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

Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux en parties privatives, en particulier ceux relatifs à l'adaptation du logement lié à la perte d'autonomie pourraient être accompagnés de manière individuelle selon les dispositifs en vigueur localement au moment de la constitution des dossiers de subvention (Programme d'Intérêt général (PIG) par exemple).

Selon les éléments actuels de diagnostic, les parties communes ne nécessitent pas de travaux particuliers. Pour autant, les travaux liés à la réfection des ascenseurs (accessibilité et sécurité) seront traités dans le cadre d'une tranche prioritaire.

#### **3.4.3.2. Objectifs**

- Permettre une adaptation du logement aux besoins de la personne pour favoriser son autonomie le plus longtemps possible,
- Maintenir les personnes à leur domicile le plus longtemps possible.

#### **3.4.4. Autres problématiques techniques**

Sans objet.

### **3.5. Volet urbain et immobilier**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

D'une manière générale, il est rappelé que le quartier de la Fontaine d'Ouche fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ambitieux. A ce titre, l'avenue du Lac, qui dessert plusieurs

bâtiments de la copropriété, a été requalifiée pour favoriser les déplacements en transports en commun et les modes doux de mobilité. Dans ce cadre, le circuit des deux lignes de bus desservant le quartier ont été revues pour améliorer la desserte du quartier ainsi que la vitesse commerciale des bus, permettant de rejoindre plus rapidement la gare TGV de Dijon ainsi que le centre-ville et, plus globalement, les autres quartiers de Dijon et communes de la métropole.

En termes d'information des habitants, une « Gazette de la rénovation urbaine du quartier de la Fontaine d'Ouche » paraît quatre fois par an pour présenter les avancées des projets.

Dans le domaine de la gestion urbaine de proximité, plusieurs instances existent à l'échelle du quartier et de la ville et pourront être mobilisées dans le cadre de la démarche d'OPAH :

- S'agissant de la sécurité et de la tranquillité publique, un comité de prévention et de sécurité dans les quartiers (CPSQ) a lieu tous les mois et peut être saisi. Un représentant de la copropriété pourrait y être invité.
- La coordination des projets en cours sur le quartier de la Fontaine d'Ouche fait l'objet de réunions internes (services municipaux et métropolitains) : elle a vocation à évoquer les différentes étapes et facettes des opérations afin de les articuler au mieux tout en limitant les désagréments pour les habitants. Un groupe de travail ad hoc peut être mis en place en tant que de besoin si un sujet le nécessite (transfert foncier par exemple).
- L'application On Dijon à disposition des habitants pour faire remonter les signalements des dysfonctionnements : Dijon métropole s'est doté d'outils pour mieux gérer l'espace public (éclairage public, feux de circulation, dépôts sauvages de déchets,...).

En vue d'améliorer le cadre de vie des résidents ainsi que le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain et également sur le marché immobilier, plusieurs actions seront à mener conjointement.

Elles pourront par exemple décliner une communication visant le bon usage des espaces publics rénovés dans le cadre des projets ANRU et NPNRU : la sécurité des accès de parking avenue du Lac suite au redimensionnement de l'avenue, la lutte contre les animaux nuisibles, le respect du mobilier urbain, la tranquillité résidentielle avec notamment la résorption des nuisances sonores à l'appui d'une concertation entre les commerces et résidents.

Concernant le dispositif de veille sur le volet immobilier, l'analyse des ventes par exemple permettra d'évaluer le volume des mutations et les niveaux de prix sur la durée de l'OPAH.

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

En vue de freiner l'arrivée de ménages peu solvables et empêcher l'arrivée de marchands de sommeil, en complément des actions de portage ciblé (cf. 3.1.2 *Volet Portage ciblé*), des actions visant à informer les nouveaux accédants pourront être mises en place en partenariat avec la Métropole de Dijon : information et sensibilisation juridiques et budgétaires sur l'acquisition et la vie en copropriété.

### **3.5.2. Objectifs**

- Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Promouvoir la propriété occupante (solvable et participant à la vie de la copropriété),
- Être attentif à la quantité des logements mis en location.

### 3.6. Autres volets spécifiques

Sans objet.

#### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Sans objet.

#### 3.6.2. Objectifs

Sans objet.

### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-copropriété vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

#### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de la copropriété Les Champs Perdrix correspondant à 7 bâtiments et 307 logements. La démarche de l'OPAH pourra également donner lieu à des dossiers de travaux individuels en matière d'adaptation du logement pour l'autonomie.

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

Sans objet.

### Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1 2023	Année 2 2024	Année 3 2025	Année 4 2026	Année 5 2027	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants en parties privatives</b>	0	0	0	0	0	0
- dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0	0
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0	0	0	0
- dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0
<b>Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats</b>	<b>277</b>	0	0	0	<b>307</b>	<b>307</b>

de copropriétaires						
<b>Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)</b>	0	0	0	0	<b>307</b>	<b>307</b>
- dont PO en parties privatives	0	0	0	0	0	0
- dont PB en parties privatives	0	0	0	0	0	0
<b>- dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)</b>	0	0	0	0	<b>307</b>	<b>307</b>
<b>Logements conventionnés</b>	0	0	0	0	0	0
dont logement conventionné en loyer intermédiaire	0	0	0	0	0	0
dont logement conventionné en loyer social	0	0	0	0	0	0
dont logement conventionné en loyer très social	0	0	0	0	0	0

## **Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires**

### **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 l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

#### **5.1.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 7 084 929 €, selon l'échéancier suivant :

<b>AE Prévisionnelles</b>	Année 1 2023	Année 2 2024	Année 3 2025	Année 4 2026	Année 5 2027	<b>Total</b>
	<b>Montant en €</b>					
<b>Aide aux travaux</b>	<b>151 020 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6 572 206 €</b>	<b>6 723 226 €</b>

dont aide au syndicat (35%)	81 319 € (travaux prioritaires)	/	/	/	2 874 957 €	2 956 276 €
dont bonification X+X des collectivités locales (30%)	69 702 €	/	/	/	2 464 249 €	2 533 951 €
dont prime "copropriété fragile" (3000€/logt)	/	/	/	/	921 000 €	921 000 €
dont prime "basse consommation" (500€/logt)*	/	/	/	/	0 €	0 €
dont prime individuelles (75 POTM / 58 POM estimés)	/	/	/	/	312 000 €	312 000 €
<b>Aide à l'ingénierie</b>	<b>77 173 €</b>	<b>91 723 €</b>	<b>65 586 €</b>	<b>63 611 €</b>	<b>63 611 €</b>	<b>361 703 €</b>
dont suivi-animation	77 173 €	91 723 €	65 586 €	63 611 €	63 611 €	361 703 €

*\*Prime "basse consommation" sous réserve de l'atteinte d'une étiquette énergétique A ou B après travaux. Le diagnostic technique actuel émet des réserves sur la possibilité d'atteindre ce niveau de performance compte-tenu de l'état actuel du bâti et des travaux déjà réalisés. L'étude thermique qui sera réalisée par l'équipe de maîtrise d'œuvre affinera ces évaluations. La prime sera mobilisée le cas échéant.*

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

Des financements spécifiques (part "collectivités"), en complément de ses subventions de droit commun (aides individuelles), seront mis en place par Dijon métropole afin de compléter les aides de l'Anah voire des autres financeurs, avec pour objectif d'approcher un taux de couverture des dépenses générées par les travaux. supérieur à 60% et se rapprochant de 80 % en particulier pour les propriétaires-occupants très modestes.

Les aides au syndicat seront privilégiées pour leur facilité de mise en œuvre et leur efficacité dans la prise de décision en assemblée générale de copropriétaires.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 144 335 € maximum, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 2023	Année 2 2024	Année 3 2025	Année 4 2026	Année 5 2027	Total
	Montant en €					
<b>Aide aux travaux</b>	<b>69 702 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 568 249 €</b>	<b>2 637 951 €</b>
dont aide au syndicat (35%)	69 702 € (travaux prioritaires)	/	/	/	2 464 249 €	2 533 951 €
dont subventions individuelles Dijon Métropole (PIG)	/	/	/	/	104 000 €	104 000 €
<b>Aide à l'ingénierie</b>	<b>108 042 €</b>	<b>128 412 €</b>	<b>91 820 €</b>	<b>89 055 €</b>	<b>89 055 €</b>	<b>506 384 €</b>

### 5.3. Financements des autres partenaires

#### 5.3.1 Règles d'application

Dans le cadre de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Copropriété "Champs Perdrix", Dijon métropole souhaite mobiliser d'autres partenaires, notamment le Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté.

La Région est en cours de révision de son programme d'intervention Effilogis dont les dispositions devraient faire l'objet de décisions dans le courant de l'année 2023. En tout état de cause, la participation des partenaires (Région, Département, Action Logement, CAF, Pro Civis, CARSAT, ...) sera intégrée par voie d'avenant.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le maître d'ouvrage s'engage en l'absence de financement des autres partenaires à participer à l'opération à hauteur d'un maximum de 3 144 335 €.

En cas de financement de la part d'autres partenaires, Dijon métropole diminuera sa participation au maximum du même montant. Un avenant à la présente convention permettra d'actualiser le partenariat financier.

La participation financière de l'Anah sera inchangée.

### Article 6 – Engagements complémentaires

Le syndicat des copropriétaires met à disposition de l'opérateur de suivi-animation un local situé 17 avenue du Lac. Ce local pourra être utilisé par un autre acteur (tel que service social, intervenant conseil, etc.) agissant dans le cadre de l'OPAH. Le planning d'utilisation de ce local sera réalisé par l'opérateur en concertation avec le conseil syndical et le syndic.

## **Article 7 – Pilotage, animation et évaluation**

### **7.1. Pilotage de l'opération**

#### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

L'opération sera pilotée par Dijon métropole qui veillera au respect des dispositions de la présente convention de programme et à la coordination des différents partenaires. Dijon métropole s'assurera également de l'exécution du suivi-animation de l'OPAH par le prestataire missionné.

Au niveau technique, Dijon métropole a dédié à l'OPAH-Copropriété « Champ Perdrix » une chefferie de projet constituée au sein de la direction de l'Habitat rattachée au Pôle Urbanisme et Environnement.

#### **7.1.2. Instances de pilotage**

Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

##### Le comité de pilotage (COPIL)

Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération. Il veillera également à la réalisation des objectifs, au respect des engagements pris par les partenaires. Il apportera des solutions aux difficultés qui pourront apparaître au cours de l'opération.

Il se réunira au moins une fois par an sous la présidence de Dijon Métropole, maître d'ouvrage de l'OPAH. Ce comité est composé :

- de l'équipe de suivi-animation de l'opérateur,
- des représentants de l'État (Préfet, DDT/DREAL, DDETS/DREETS),
- des représentants du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté,
- des représentants du Conseil Départemental de la Côte d'Or,
- des élus métropolitains et communaux de la Métropole et de la ville de Dijon, référents sur le projet,
- les services concernés de Dijon métropole et de la ville de Dijon,
- un représentant d'Action Logement,
- un représentant de la Banque des Territoires,
- un représentant des bailleurs sociaux,
- un représentant de l'Agence Départementale d'Information sur le logement de la Côte d'Or,
- un représentant de la Caisse d'Allocations Familiales de la Côte d'Or,
- toutes structures qu'il sera opportun d'associer.

##### Le comité technique (COTECH)

Le comité technique est en charge de la conduite opérationnelle et a pour mission d'examiner l'ensemble des situations repérées et de formuler des propositions d'actions pour résorber les dysfonctionnements constatés.

Le comité technique assurera la mise en œuvre des décisions prises par le COPIL, les **engagements des subventions** ainsi que le **suivi technique de l'opération**. Il permettra également de **préparer les séances du COPIL**.

Le COTECH se réunira au moins **tous les trois mois**.

Ce comité est composé :

- de la délégation locale de l'Anah (DDT21),
- des services concernés Dijon métropole et de la ville de Dijon,
- de l'opérateur de suivi-animation,
- de toutes structures ou services qu'il sera opportun d'associer.

Des **comités techniques spécifiques** thématiques pourront être mis en place selon le besoin (accompagnement social, relogement ...).

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Le suivi-animation de l'opération sera assuré par l'opérateur Urbanis conformément au marché public établi avec Dijon métropole et notifié le 16 décembre 2021. L'opérateur devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire, présentant les compétences requises, en particulier concernant les quatre grands champs suivants :

- Fonctionnement et gestion des copropriétés,
- Assistance technique aux travaux,
- Montage financier et suivi des dossiers de financement,
- Accompagnement social des ménages.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le prestataire sera chargé, au regard des différents volets d'action de l'opération, des missions de suivi-animation suivantes :

- Animation et mobilisation du conseil syndical et du syndic,
- Animation et mobilisation des partenariats : présentation de l'avancement de la mission, respect des engagements, ...
- Animation et mobilisation des acteurs de la copropriété : communication et sensibilisation des copropriétaires, des milieux professionnels ; accueil des ménages pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération ; coordination des acteurs,
- Constitution et analyse des indicateurs de résultat pour tenir informer le maître d'ouvrage ainsi que les comités de pilotage de l'état d'avancement de l'opération,
- Appui et soutien aux instances de gestion de la copropriété : appui juridique au conseil syndical et au syndic, appui à la prévention et au traitement des impayés, appui en faveur de la maîtrise des charges, formation des copropriétaires et membres du conseil syndical, appui à l'adoption d'un plan patrimoine, assistance à l'amélioration de la gestion financière, ...
- Accompagnement social des ménages : repérage et accompagnement des ménages en difficultés, mise en place de plans d'apurement, recours aux dispositifs d'aide pour la solvabilité des ménages, ...

- Accompagnement à la mise en œuvre du programme de travaux dans les parties communes (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) : élaboration et suivi du programme de travaux, recrutement du maître d'œuvre pour la conception du projet, la planification et le suivi de chantier, participation aux réunions de chantier avec le représentant de la copropriété et le maître d'œuvre, information sur le projet auprès des copropriétaires, assistance administrative et financière (recherche, montage et suivi des demandes de subventions et de prêts,...), ....
- Appui à la promotion de l'opération : l'opérateur appuiera le maître d'ouvrage de l'OPAH ainsi que la copropriété et l'ensemble des partenaires afin de mettre en avant les dispositifs mobilisés au titre de l'OPAH.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'OPAH est l'opportunité de mobiliser les acteurs de l'habitat autour d'opérations complémentaires. Le partenariat sera ainsi renforcé afin de relayer la diffusion de l'information et permettre la réalisation des travaux et interventions connexes dans les meilleures conditions techniques et financières (mobilisation des professionnels du bâtiment, organismes financiers, socioprofessionnels, ...).

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet, détaillés en annexe 3.4.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

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

#### Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.
- Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.
- Le niveau d'atteinte des objectifs annuels sera rapporté dans le bilan annuel.

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.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

### Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et 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 et dispositifs spécifiques ou innovants,
- Recenser les solutions mises en œuvre,
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-copropriétés.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT 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.

## **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans à compter de la date de signature du préfet. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire).

## **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Autres partenaires,

**Annexes :**

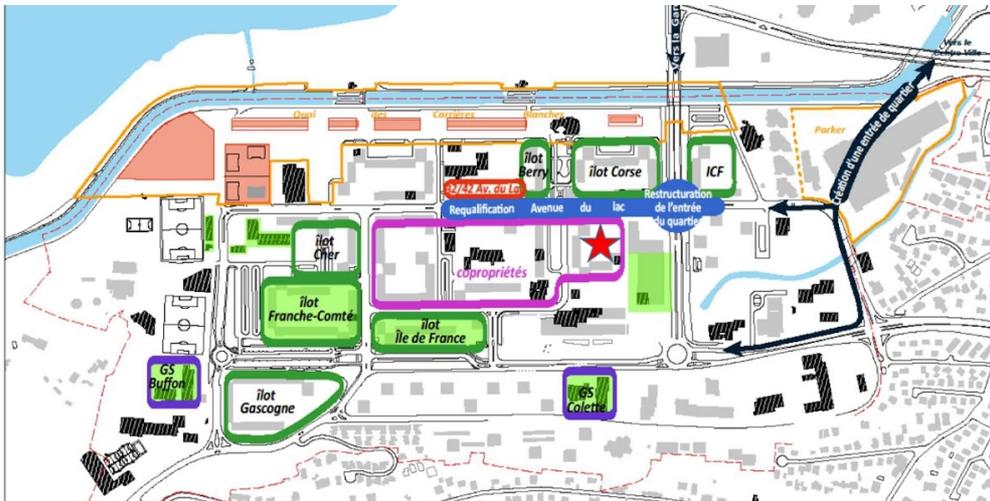
Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

# Annexes

## Annexe 1. Périmètre de l'opération



-  Localisation de la copropriété Champs Perdrix
-  Démolition
-  Requalification des logements LLM
-  Accompagnement et réhabilitation des copropriétés
-  Réhabilitation des écoles
-  Requalification des espaces publics
-  Diversification (construction neuve)
-  Entrées de quartier à valoriser
-  Bâtiments compris dans le projet européen RESPONSE

Septembre 2022



## Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

AE Prévisionnelles	Année 1 2023	Année 2 2024	Année 3 2025	Année 4 2026	Année 5 2027	Total
	Montant en €					
<b>Montant prévisionnel des aides aux travaux</b>	<b>220 722 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>9 140 455 €</b>	<b>9 361 177 €</b>
dont Aides de l'Anah	151 020 €	/	/	/	6 572 206 €	6 723 226 €
dont Aides des collectivités (hors subventions individuelles du PIG de Dijon Métropole)	69 702 €	/	/	/	2 464 249 €	2 533 951 €
dont Subventions individuelles PIG Dijon Métropole	0 €	/	/	/	104 000 €	104 000 €
<b>Montant prévisionnel des aides à l'ingénierie</b>	<b>77 173 €</b>	<b>91 723 €</b>	<b>65 586 €</b>	<b>63 611 €</b>	<b>63 611 €</b>	<b>361 703 €</b>
dont Aides de l'Anah au suivi animation	77 173 €	91 723 €	65 586 €	63 611 €	63 611 €	361 703 €

### Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

#### Annexe 3.1 Fiche de synthèse de description de la copropriété

<b>Parcelle</b>	EM 07 et EM 19	<b>Mode de gestion</b>	Syndic professionnel		
<b>N° immatriculation</b>	AA0-718-114	<b>Nom du syndic / administrateur</b>	Cabinet Soulard 2 rue Amiral Roussin BP 72806 21028 Dijon Cedex		
<b>Nombre de bâtiments</b>	7				
<b>Année de construction</b>	1989	<b>Date du règlement de copropriété</b>	10/01/1969	<b>Mise à jour effectuée</b>	En cours

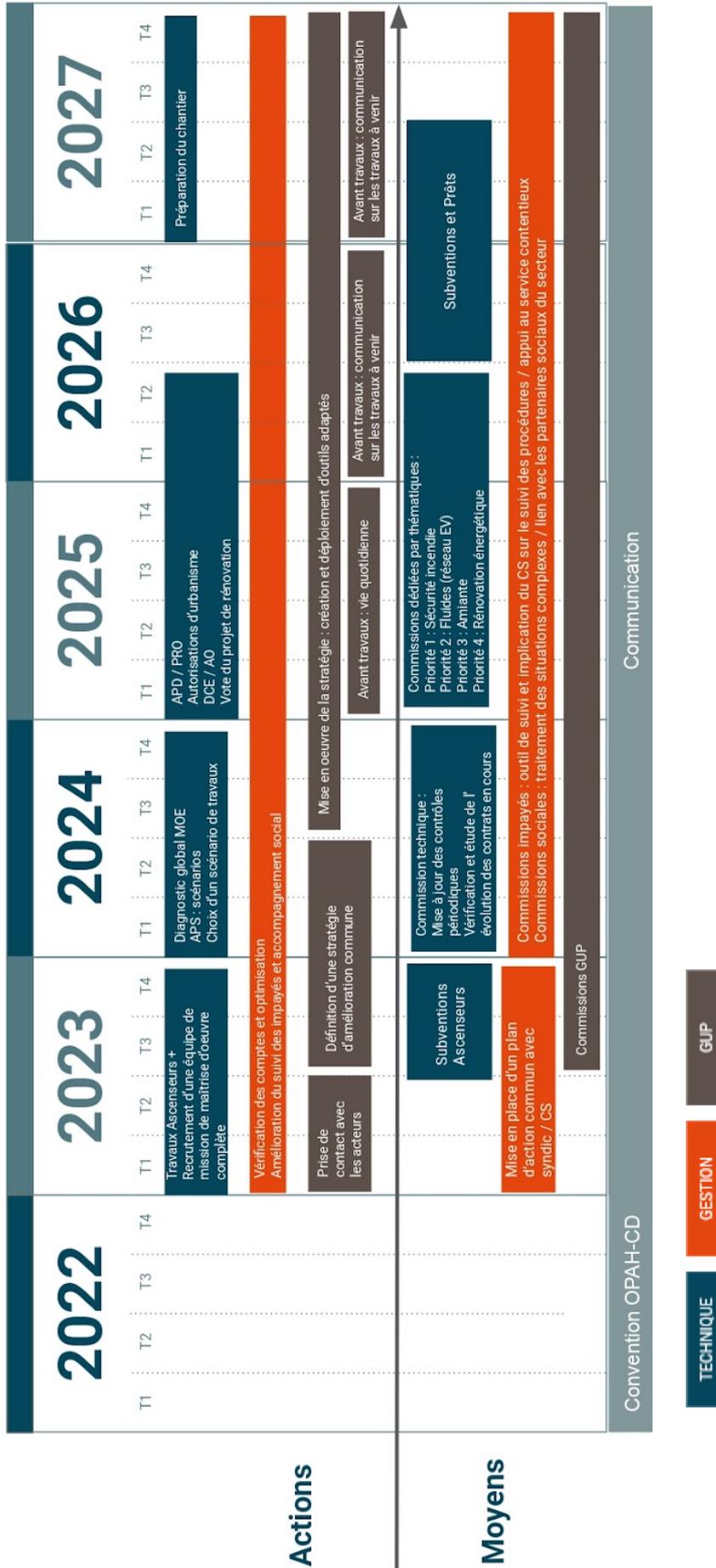
Bâtiment	Adresse	Nature	Nb étage	Ascenseur	Nb lots principaux	Nb lots logements	Nb lots pro.	Nb caves	Nb stationnements
A1	2 et 4 Place de la Fontaine d'Ouche	Habitation	R+12	Oui	50	48	2	48	
A2	17 avenue du Lac	Habitation	R+12	Oui	48	48	-	48	
A3	26 avenue du Lac	Habitation	R+13	Oui	53	53	-	53	
B1	10 et 12 Place de la Fontaine d'Ouche	Habitation	R+17	Oui	71	68	-	68	
B2	15 Avenue du Lac	Habitation	R+15	Oui	60	60	-	60	
C1/C2	6 et 8 Place de la Fontaine d'Ouche	Habitation	R+3	Non	12	12	-	12	
C3/C4/C5	3, 9 et 15 Avenue de Champs Perdrix	Habitation	R+3	Non	27	18	9	18	
					321	307	11	307	344

Instances de gestion / fonctionnement				Evolution 2015-2021		Atouts		Faiblesses	
Taux de participation en AG	31% Copropriétaires	34% Tantièmes	Constante : faible participation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une remobilisation en 2016 suite à l'étude menée par la Métropole</li> <li>Une relation de confiance entre copropriétaires et instances de gestion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Démobilisation des copropriétaires à la fin de l'étude pré-opérationnelle</li> <li>Un certain désintérêt vis-à-vis du fonctionnement de la copropriété qui perdure dans le temps</li> </ul>				
Implication du conseil syndical	Bonne		Constante	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des membres impliqués</li> <li>Un membre dédié à la vérification des comptes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un besoin d'appui dans la gestion des impayés</li> </ul>				
Implication du syndic	Bonne		Constante	Une relation de confiance entre CS/Syndic qui perdure depuis 15 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une gestion des impayés qui ne présente pas d'évolution depuis 2015</li> </ul>				
<b>Situation financière</b>									
Budget réalisé	2450 € / logt / an	35 € /m² /an	+5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un niveau de charges moyen cohérent.</li> <li>Un budget voté pour 2022 adapté à l'inflation attendue.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un niveau de charges en hausse.</li> <li>Des postes à surveiller : chauffage, nettoyage/entretien, petites réparations</li> </ul>				
Budget chauffage	844€ / lgt / an	12 €/m²/an	+21%	Echéance du contrat de chauffage à l'automne 2022 ; une opportunité de l'adapter à l'inflation du gaz (1/3 de la production du réseau de chaleur urbain)	Inflation du gaz en cours.				
Impayés	20%	13 débiteurs = 78% dettes	Constante		<ul style="list-style-type: none"> <li>Un taux d'impayés qui ne diminue pas et qui risque de s'aggraver avec la hausse du budget prévisionnel voté pour 2022.</li> <li>Un taux supérieur au seuil d'alerte.</li> </ul>				
Capacité économique	Faible		Négative	Une trésorerie adaptée au niveau de la dette contrairement à 2015.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faible capacité d'investissement avec aggravation attendue.</li> <li>Un taux d'endettement à surveiller.</li> </ul>				
<b>Niveau de dysfonctionnement</b>									
<b>FORT</b>									

### Annexe 3.2 Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

<b>Détail coût du projet (hors subventions)</b>		
Travaux d'économie d'énergie (HT)		7 519 384 €
Travaux de sécurité/accessibilité (HT)		447 914 €
Travaux sur les réseaux (HT)		260 820 €
Travaux d'entretien (HT)		218 385 €
Honoraires de MOE et frais divers (HT)		1 266 976 €
<b>Total HT</b>		<b>9 713 478 €</b>
<b>Total TTC</b>		<b>10 263 892 €</b>
<i>Coût moyen au logement TTC</i>		<i>33 433 €</i>
Travaux subventionnables		8 446 503 €
<b>Détail des aides aux travaux</b>		
Subvention ANAH 35%	35%	2 956 276 €
Cofinancement collectivités (minimum 5%)	<b>30%</b>	2 533 951 €
ANAH en cas de cofinancement DM (bonification X+X)	30%	2 533 951 €
Prime MPR Copropriété fragile	3 000€	921 000 €
<b>Total des aides aux syndicats</b>		<b>8 945 178 €</b>
Reste à charge de la copropriété		1 318 714 €
<i>Reste à charge moyen par lot</i>		<i>4 295 €</i>
<i>Taux de subv. moyen par lot hors aides individuelles</i>		<i>87%</i>
Subventions individuelles Dijon Métropole (PIG)		104 000 €
<b>Total subvention DM</b>		<b>2 637 951 €</b>
Primes individuelles ANAH		312 000 €
Total des aides ANAH estimées		6 723 227 €
Total des aides Collectivités estimées		2 637 951 €
<b>TOTAL des AIDES ESTIMEES</b>		<b>9 361 178 €</b>

### Annexe 3.3 Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération



## **Annexe 3.4 Indicateurs de suivi**

### Volet juridique et foncier, financier et fonctionnement

- Conformité du statut et du règlement de copropriété avec le fonctionnement
- Nombre de procédures contentieuses
- Evolution de la situation de la trésorerie
- Evolution des impayés liés aux charges courantes et des impayés liés aux appelés de fonds pour les travaux (nombre de situations, montant totaux)
- Evolution des charges de copropriétés

### Volet animation et appui aux instances de gestion

- Nombre de nouveaux membres au Conseil Syndical
- Taux de participation en Assemblée générale
- Nombre de copropriétaires participant aux séances de formation/atelier proposées

### Volet social

- Nombre et composition des ménages
- Taux de propriétaires occupants
- Nombre de logements conventionnés après travaux
- Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement,...)
- Nombre de ménages orientés vers les acteurs sociaux, nombre de prise en charge dans les dispositifs d'accompagnement social

### Volet technique et patrimonial

- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type,...)
- Besoins en travaux restant à couvrir après la fin de l'OPAH-CD
- Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les parties communes
- Niveau de consommation énergétique réel après travaux
- Nombre et montant des aides de l'ANAH, Dijon métropole et autres partenaires pour les travaux sur les parties communes
- Nombre de logements financés dans le cadre de travaux individuels sur parties privatives (bailleurs et occupants) et montant des aides par financeur

### Volet urbain et immobilier

- Statuts d'occupation : taux de propriétaires occupants
- Evolution des niveaux de loyer
- Evolution des prix de vente
- Nombre de mutations
- Etat de la vacance