

OPAH-COPROPRIETES

Résidence la Belle Etoile

Période 2025-2029 et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre,

Grand Chambéry, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par, Gaëtan Pauchet, conseiller délégué chargé de l'habitat, habilité à la signature de la présente par décision n°XXX du Bureau communautaire du 7 novembre 2024,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Thierry Repentin, président de Grand Chambéry,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence, par le président de Grand Chambéry, Thierry Repentin, dénommée ci-après « Anah »,

La ville de Chambéry, représenté par Gaëtan Pauchet, adjoint au Maire chargé de la politique de la ville, de la vie sociale des quartiers et du logement et de la jeunesse et de la vie étudiante.

La Caisse des dépôts et consignations par l'intermédiaire de la Banque des territoires, représentée par Corinne Steinbrecher, Directrice Territoriale,

Procivis Savoie, Société Anonyme Coopérative d'intérêt Collectif pour l'accèsion à la Propriété (SACICAP), représentée par sa Directrice, Bérengère Servat, 116 Quai Charles Roissard, 73000 Chambéry,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2020-2024,

Vu le Programme Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et déplacement valant PLH, approuvé par le Conseil communautaire du 18 décembre 2019,

Vu la décision n°XXX XX du Bureau Communautaire de Grand Chambéry du XXXXXXXXx, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la convention de délégation de compétence du 1 mars 2023 conclue entre le délégataire Grand Chambéry et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, et ses avenants,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 1 mars 2023 conclue entre Grand Chambéry et l'Anah, et ses avenants,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 31 octobre 2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du XX XXXXX XXXX

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instance de la copropriété	8
Article 2 – Enjeux de l'opération	11
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	11
3.1.1. Volet juridique	11
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	11
3.1.1.2. Objectifs	12
3.1.2. Volet Portage ciblé	12
3.1.2.1. Descriptif du dispositif	12
3.1.2.2. Objectifs	13
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	13
3.2.1. Descriptif du dispositif	13
3.2.2. Objectifs	14
3.3. Volet social	14
3.3.1. Descriptif du dispositif	14
3.3.2. Objectifs	14
3.4. Volet technique	15
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	15
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	15
3.4.1.2. Objectifs	15
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	16
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	16
3.4.2.2. Objectifs	16
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	16
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	16
3.4.3.2. Objectifs	16
3.4.4. Autres problématiques techniques	16
Sans objet	16
3.5. Volet urbain et immobilier	17
3.5.1. Descriptif du dispositif	17
3.5.2. Objectifs	17
3.6. Autres volets spécifiques	18
3.6.1. Descriptif du dispositif	18
3.6.2. Objectifs	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	18
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	18
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	19
5.1. Financements de l'Anah	19
5.1.1. Règles d'application	19
5.1.2. Montants prévisionnels	19
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	20
5.2.1. Règles d'application	20
5.2.2. Montants prévisionnels	20
5.3. Financements des autres partenaires	20
5.3.1. Ville de Chambéry	20
5.3.2. Caisse des dépôts et consignations	21
5.3.3. SACICAP PROCIVIS Savoie	21
Article 6 – Engagements complémentaires	21
6.1. Les partenaires locaux	21

Le Conseil départemental de la Savoie interviendra à double titre :	21
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation	23
7.1. Pilotage de l'opération	23
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	23
7.1.2. Instances de pilotage.....	23
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	23
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	24
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	24
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	24
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	25
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	25
7.3.2. Bilans et évaluation finale	25
Article 8 – Communication	26
Article 9 - Durée de la convention.....	27
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	27
Annexes :	29

Préambule

Grand Chambéry exerce des compétences dans les domaines de l'équilibre social de l'habitat et de l'urbanisme. L'Agglomération met notamment en œuvre le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacement (PLUiHD), et déploie des actions et des aides financières en faveur du logement privé et public. En outre Grand Chambéry est délégataire des aides à la pierre.

Grand Chambéry souhaite maintenir une continuité dans ces programmes d'accompagnement et possède de part Ses documents cadre que sont le PLUiHD et le PCAET des connaissances et une ligne de conduite déterminée sur les questions d'habitat et de transition écologique jusqu'en 2026.

Le contexte socio-démographique spécifique au quartier des Hauts de Chambéry :

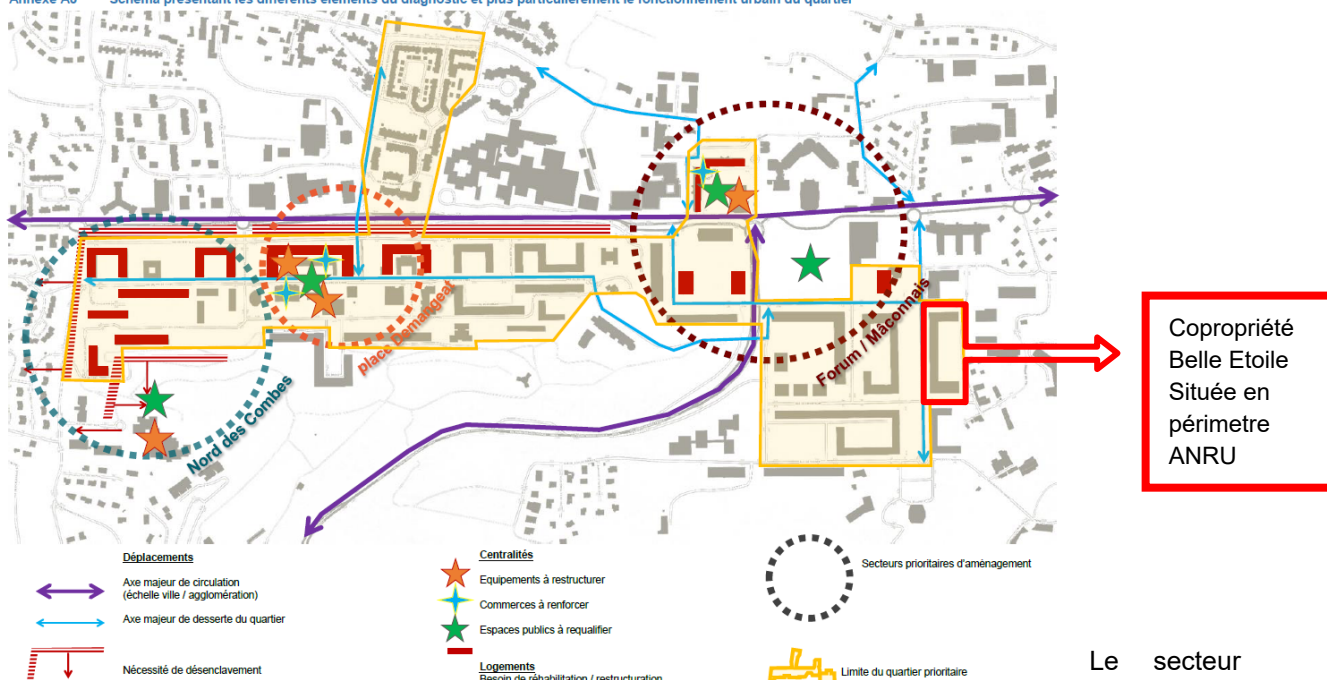
Le quartier prioritaire des Hauts de Chambéry, d'un point de vue réglementaire, compte 6270 habitants. La méthode de carroyage utilisée pour dessiner ce périmètre ne donne cependant qu'une vision très partielle du quartier. Le « quartier vécu » rassemble en réalité environ 10.000 habitants² soit plus de **17% de la population communale et près de 8% de celle de l'agglomération**.

Par ailleurs, le quartier accueille **des équipements et services rayonnant à l'échelle de l'agglomération** : collège, lycée, salle de spectacle, cinéma, parc d'activités, gendarmerie, services de l'Etat et du Conseil Départemental...

Au regard du nombre d'habitants et de l'importance de ces équipements, le PLUiHD positionne les Hauts de Chambéry comme une « centralité relais » de l'agglomération. Le projet de territoire implique le renforcement de la ville centre mais également **l'émergence de centralités de proximité répondant aux besoins quotidiens des ménages et limitant le mitage de l'urbanisation et les besoins en déplacements**.

L'objectif souvent affiché pour les quartiers prioritaires est celui d'un « rattrapage » du reste du territoire. Le souhait est de rompre avec cette logique qui entretient la stigmatisation dont souffrent les Hauts de Chambéry : le quartier ne doit pas « rattraper le train en marche » mais au contraire constituer une des « locomotives » de l'agglomération. Pour répondre aux principaux dysfonctionnements urbains, nous nous inscrivons ainsi dans une logique de **valorisation du grand potentiel dont le quartier dispose** et de développement de **solutions innovantes à même de faire émerger une identité dynamique et positive**.

Annexe A3 Schéma présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier



Forum/Mâconnais, situé au croisement d'axes de circulation majeurs, bénéficie également d'équipements à rayonnement d'agglomération. De ce fait, il doit retrouver son rôle de **pivot du quartier** et constituer un « **espace vitrine** » devant renvoyer une **image positive** du quartier en mettant en valeur ses atouts. Il

doit par ailleurs garantir le fonctionnement résidentiel de la rue du Mâconnais connaissant une forte densité d'habitants.

Dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU 2 une étude a été menée avec l'appui de l'ANAH afin d'analyser la situation de chacune des 17 copropriétés du quartier. Les résultats ont révélé 2 copropriétés anciennes (170 logements) pour lesquelles un accompagnement doit être étudié dont Belle Etoile objet de cette convention d'OPAH CD.

La copropriété Belle Etoile a été inscrite en liste régionale du Plan Initiative Copropriété.

Focus sur le diagnostic livré durant l'étude pré opérationnelle

- Pour le bilan foncier, juridique et environnement urbain :
Un niveau de risque de fragilité pour la copropriété jugé moyen avec :

En points forts :

- Foncier et documents juridiques : cohérent,
- Fonctionnement général de la copropriété : bon malgré un conseil syndical réduit et composé de personnes relativement âgées,
- Organisation juridique : claire,
- Environnement urbain : un quartier en pleine mutation avec le projet NPNRU.

En faiblesses :

- Documents juridiques : anciens,
- Environnement urbain : plusieurs problèmes recensés au niveau de la sécurité, de l'entretien, des commerces qui sont à l'origine de conflit d'usage.

Les risques identifiés :

- Une dégradation générale accrue de l'environnement urbain : insécurité grandissante, marchands de sommeil, troubles de jouissance...

- Pour l'analyse de la gestion et du fonctionnement de la copropriété
Un niveau de risque de fragilité pour la copropriété jugé moyen/fort avec.

En points forts :

- Syndic : cabinet solide et compétent, à proximité,
- Couple syndic / conseil syndical : relations cordiales et travail partenarial pour assurer le suivi de la copropriété.

En faiblesses :

- Conseil syndical : composé d'un trop petit nombre de copropriétaires souvent âgés dans le besoin de conforter son rôle et de gagner en autonomie,
- Grande difficultés à mobiliser les autres copropriétaires et à renouveler le conseil syndical,
- Incapacité à mobiliser l'ensemble des copropriétaires (60% des copropriétaires ne participent pas aux AG).

Les risques identifiés

- La difficulté à engager des travaux,
- L'absence de suivi sur le long terme sans mobilisation de nouveaux copropriétaires.

- Pour l'analyse du budget et de la situation sociale et financière de la copropriété

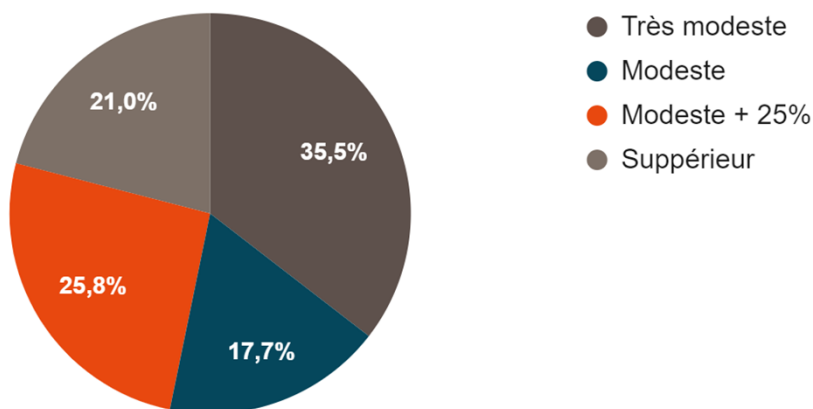
Un niveau de risque de fragilité pour la copropriété jugé moyen/fort avec :

En points forts :

- Un bon suivi de la gestion financière courante,
- Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles : correct.

En faiblesses :

- Impayés et dettes : niveau élevé, suivi du syndic perfectible, le montant des impayés s'élevait à 21% du budget durant l'étude. Quelques procédures en cours pour des dettes de copropriétaires
- Une capacité financière de certains copropriétaires limités : 50% de propriétaires occupants sont modestes ou très modestes selon les critères de l'Anah et la moitié des propriétaires restant sont à peine au-dessus,



- Près de 50% des copropriétaires occupants ont plus de 60 ans, l'analyse révèle une proportion importante de copropriétaires présents sur l'immeuble depuis plus de 20 ans (37%) mais aussi une part importante de copropriétaires présents depuis moins de 5 ans (28%) dont la majorité ont un prêt en cours,
- Un fonds travaux provisionné mais faible
- Une trésorerie disponible suffisante pour pallier aux dépenses courantes mais qui tendent à augmenter chaque année,
- Quelques procédures en cours pour des dettes de copropriétaires

Les risques identifiés :

- Une fragilisation des finances de la copropriété et des copropriétaires en cas de vote de travaux,
- Le chiffrage final de l'étude pré opérationnelle estime l'ensemble des travaux incluant le maitrise d'œuvre à 4 520 000 €. Il apparait clairement qu'une telle somme est inenvisageable pour la copropriété Belle Etoile sans aides financières renforcées. Les membres du conseil syndical ont également fait part de leur incapacité à mener un projet d'une telle ampleur. Ce sont pour l'ensemble de ces raisons que Grand Chambéry engage la mise en place d'une OPAH CD pour la Résidence Belle Etoile.

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

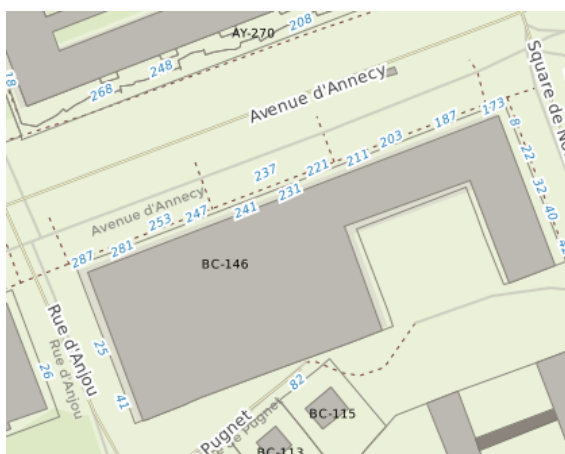
Grand Chambéry, l'État, l'Anah et les autres partenaires décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradé pour la résidence Belle Etoile située en quartier politique de la ville à Chambéry.

La copropriété Belle étoile a été accompagnée par Grand Chambéry dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle de septembre 2021 au 31 décembre 2022.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

La copropriété Belle Etoile est située au 41 et 25 Rue d'Anjou, 173, 189, 205, 221, 237, 247, 269 et 281 Avenue d'Annecy et 22 et 40 Rue Square de Normandie 73 000 Chambéry, parcelle cadastrale BC-146. Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés AB2-285 69.



Les champs d'intervention sont les suivants :

Les interventions porteront sur l'ensemble des 12 montées de la copropriété Belle Etoile. Les actions de l'OPAH CD porteront sur :

- l'information et la formation des copropriétaires et du conseil syndical,
- l'accompagnement des instances de gestion de la copropriété,
- l'organisation de la copropriété et le traitement des impayés,
- l'adaptation des documents juridiques de la copropriété,
- le suivi social des copropriétaires et le relogement éventuel,
- la solvabilisation des copropriétaires,
- Le montage et la réalisation d'un programme de travaux répondant à l'ensemble des difficultés rencontrés par la copropriété.

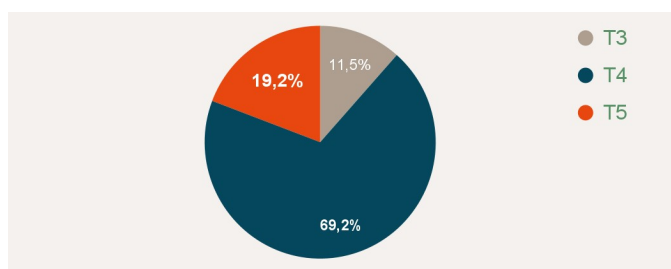
1.3. Nature, état et instance de la copropriété

Caractéristiques générales:

La copropriété est composée d'un bâtiment linéaire en R+4 construit en 1975.

La copropriété est constituée de 104 lots qui sont exclusivement à usage d'habitation répartis en 12 montées avec ascenseurs et de 27 locaux commerciaux pour 127 garages.

Près de 70% des logements sont des T4.



La valeur immobilière des appartements de la copropriété Belle Etoile est faible. Cette situation met certains ménages en difficulté notamment ceux qui sont lourdement endettés au moment d'acheter. Le prix moyen du m² calculé sur la base des 21 transactions de T4 de 80m² qui ont eu lieu entre 2018 et 2023 coté Avenue d'Annecy, se stabilise autour de 1 406 € contre 2 730 € à Chambéry et 1 769 € sur les Hauts de Chambéry en 2020 pour les copropriétés construites entre 1945 et 1975.

Synthèse du fonctionnement de la gestion:

Le syndic La Savoisienne Habitat est chargé du suivi de la copropriété depuis près de 50 ans et le même gestionnaire est en place depuis une vingtaine d'années. Le syndic assure correctement la gestion courante de la copropriété et œuvre pour préserver la relation de confiance vis-à-vis du conseil syndical.

Sur le plan comptable, le cabinet tient une comptabilité claire et réglementaire (nomenclature comptable respectée, solde de certains comptes de régularisation/divers, pas de grosses anomalies repérées dans les documents comptables...). Le budget de la copropriété est bien calibré et couvre les dépenses malgré une augmentation importante des dépenses réelles.

Les dépenses de consommation et de fournitures pour le chauffage, l'eau et l'électricité correspondent au poste de plus important. Elles représentent 50% du budget annuel en 2021. Les frais de chauffage représentent 34% des dépenses.

Au 30 juin 2021, le taux d'impayé était de 21%, en hausse de 2% par rapport à 2020. Quelques procédures en cours pour des dettes de copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds travaux qui est alimenté depuis au moins 2018. Il est peu élevé ce qui apporte un soutien financier faible en cas de travaux.

D'une manière générale, le taux de participation en assemblée générale est faible (moins de 50% ces 2 dernières années). Ceci démontre une certaine démotivation progressive des copropriétaires. C'est également un indicateur de fragilité car le niveau de participation est proche de 33% certaines années (correspond au seuil de blocage pour prendre certaines décisions).

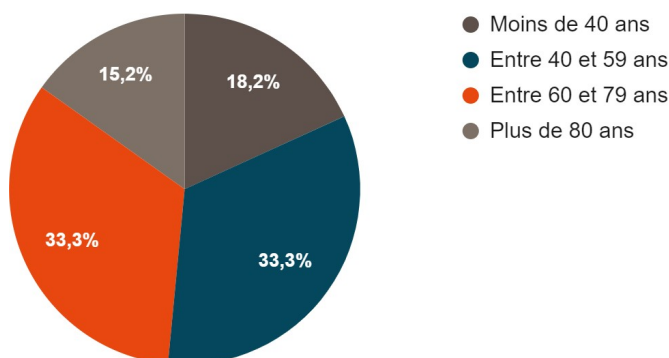
Synthèse de la propriété et de l'occupation:

Une enquête sociale a été réalisée auprès des copropriétaires au dernier trimestre 2021. Celle-ci a recueilli un taux de participation de 72% (75 réponses sur 104 possible). Le taux de participation est de 87% chez les propriétaires occupants.

On dénombre donc 140 copropriétaires dont la ville de Chambéry qui est propriétaire de certains locaux commerciaux. Il n'est pas fait mention de logement vacant. 77% des tantièmes sont détenus par des propriétaires occupants.

Désignation	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Appartement + Garage	19	69
Appartement uniquement	4	12
Garage uniquement	22	-
Commerce	14	-

La moitié des propriétaires occupant ayant répondu à la question permettant de calculer leur âge (66 réponses) ont plus de 60 ans.



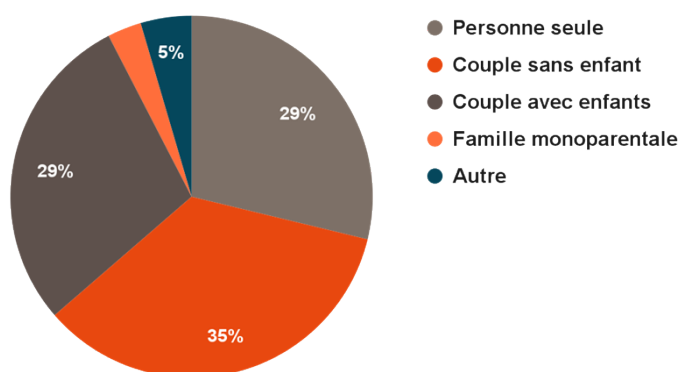
L'analyse révèle une proportion importante de copropriétaires présents sur l'immeuble depuis plus de 20 ans (37%) mais aussi une part importante de copropriétaires présents depuis moins de 5 ans (28%).

Les nouveaux propriétaires ont majoritairement moins de 40 ans, à l'inverse les propriétaires qui ont sont présents sur l'immeuble depuis plus de 20 ans ont très majoritairement plus de 70 ans.

70% des propriétaires présents depuis moins de 5 ans sur la copropriété ont un prêt immobilier en cours pour leur l'achat de leur appartement.

Ce sont aussi à plus de 70% des copropriétaires modestes ou très modestes.

Concernant la composition familiale des ménages, les couples sans enfants et les personnes seules sont majoritairement représentés, près de 3 logements sur 4 sont composés de maximum 2 personnes alors que la copropriété compte une majorité de T3 et T4.



Sont également et majoritairement représentés les retraités ainsi que les salariés.

En comparant le profil des ménages occupants de la copropriété au reste de la ville de Chambéry, on note des différences importantes :

- 46 % de retraités dans la résidence Belle étoile, contre 24 % à l'échelle de la commune de Chambéry.
- 42 % de salariés dans la résidence Belle étoile, contre 55 % à l'échelle de la commune de Chambéry.

Synthèse technique globale du bâtiment :

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnel a donné une note de dégradation générale de la copropriété à 57 % et un indice de dégradation de 0.55.

Les dégradations sont constatées principalement sur les postes suivants :

- le revêtement des façades,
- le gros œuvre,
- l'isolation,
- la sécurisation des passages et entrant,

- l'étanchéité des garages et des toitures sommitales (travaux prioritaires).

Le chiffrage de l'étude pré-opérationnelle comprenant l'ensemble des travaux et de la maîtrise d'œuvre est de 4 520 000 €.

Article 2 – Enjeux de l'opération

Le quartier des Hauts de Chambéry situé sur la commune de Chambéry est au cœur d'un projet urbain global de renouvellement urbain.

La copropriété Belle Etoile a été fléchée comme étant l'une des plus fragiles du secteur lors de l'étude préalable réalisé en 2017 pour le lancement du nouveau projet de renouvellement urbain du quartier des Hauts de Chambéry. Suite à ce constat Grand Chambéry a missionné le cabinet Urbanis pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur la copropriété.

Le diagnostic multicritère a montré un besoin de travaux très important. L'un des enjeux majeurs de l'OPAH est l'accompagnement de toutes les parties (copropriétaires, syndicat et syndic) dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux. Un programme de travaux complet devra ainsi être voté en Assemblée Générale des copropriétaires pour permettre un redressement pérenne et durable de la copropriété Belle Etoile.

L'OPAH CD devra également permettre à la copropriété de se redresser financièrement et d'apurer ses dettes. La mobilisation durable du syndicat des copropriétaires sera un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique.

L'OPAH CD aura également vocation à accompagner de manière individualisée l'ensemble des copropriétaires pour que chacun se voit proposé des solutions de financements complets et adaptés à chaque situation. Tous les ménages devront être accompagnés, y compris ceux qui ne pourraient pas se maintenir dans leur statut de copropriétaires le cas échéant.

Le diagnostic de la copropriété a également montré des besoins de travaux en parties privatives, en particulier concernant l'amélioration énergétique (ouvrants) et d'adaptation des logements. A travers cette OPAH, il conviendra de faire connaître les différentes subventions mobilisables et d'accompagner les copropriétaires à réaliser des travaux importants.

Enfin, la requalification de la copropriété Belle Etoile s'inscrit dans un projet urbain plus global et devra contribuer au mieux vivre-ensemble du quartier.

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

Il s'agit d'accompagner la copropriété Belle Étoile dans le cadre d'une opération de requalification globale, via le dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées « OPAH CD », sous maîtrise d'ouvrage de Grand Chambéry.

Sont associés à cette convention :

- La Ville de Chambéry,
- La Caisse des dépôts et consignations,
- Le Département de la Savoie,
- Action Logement,
- Procivis Savoie,
- Cristal Habitat.

Un opérateur sera missionné par la maîtrise d'ouvrage afin de mettre en œuvre cette opération en suivant les principales actions d'accompagnement suivantes.

3.1.1. Volet juridique

3.1.1.1. Descriptif du dispositif

Le syndic, gestionnaire depuis plus de 20 ans de l'immeuble assure correctement la gestion courante. Le gestionnaire est impliqué et présent, il met tout en œuvre pour préserver la relation de confiance vis-à-vis du conseil syndical.

Le règlement de la copropriété date de 1975 et a été modifié en 1984. Il repose sur le texte fondateur de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il décrit bien les parties communes et privatives de l'immeuble et précise les règles de fonctionnement de l'immeuble.

L'état descriptif de division contient bien l'ensemble des clés de répartition nécessaires à la gestion de l'immeuble, elles sont bien appliquées par le syndic dans la répartition des charges. Il a été modifié en 1977. Depuis, aucune modification n'a été enregistrée aux hypothèques. L'étude n'a relevé aucune incohérence.

La copropriété dans son ensemble fonctionne bien et les documents juridiques qui l'encadrent permettent une gestion en conformité de la législation. Il n'y a pas d'avantage particulier à proposer un changement de la structure, soit par une scission, soit par la création de syndicats secondaires.

Le diagnostic multicritère n'a pas fait apparaître de problèmes majeurs au niveau juridique. Toutefois, trois problématiques ont été identifiées sur ce volet et mériteraient d'être analysées dans le cadre de l'OPAH :

- Adaptation du règlement de copropriété : l'état descriptif de division contient bien l'ensemble des clés de répartition nécessaires à la gestion de l'immeuble, elles sont bien appliquées par le syndic dans la répartition des charges. Il a été modifié en 1977. Depuis, aucune modification n'a été enregistrée aux hypothèques.
- Limite espace public et espace privé : La galerie marchande se trouve sur le foncier de la copropriété. Pour faciliter la circulation des habitants et garantir l'accessibilité des commerces, une servitude de passage publique a été mise en place.
- Le conseil syndical a émis des réserves à la fin de l'étude pré opérationnelle sur la qualité du suivi des dossiers par le gestionnaire et s'est plaint de son manque de réactivité

Cette servitude est encadrée par un document juridique qui nous a été transmis par le gestionnaire de la copropriété. Aujourd'hui, certains membres du conseil syndical estiment que cette servitude de passage public complique la compréhension des limites de la copropriété et favorise l'arrivée des dealers de guetteurs au pied des montées.

Les copropriétaires souhaitent mieux délimiter l'espace public et leurs parties privatives.

Ce ressenti est à lier également plus largement avec l'environnement urbain de la copropriété qui se dégrade.

Au 30 juin 2021, le taux d'impayé était de 21%, en hausse de 2% par rapport à 2020. Quelques procédures en cours pour des dettes de copropriétaires

3.1.1.2. Objectifs

Toiletter et une mise à jour le règlement de copropriété,

Travailler sur le zonage cadastral en lien avec la ville pour redéfinir l'espace public,

Rétablir la confiance et les bons échanges entre le syndic gestionnaire et le conseil syndical,

Accompagner le syndic gestionnaire dans le recouvrement des impayés.

Indicateur de suivi :

Nombre de réunions réalisées avec le conseil syndical

Nombre de réunions réalisées avec le syndic gestionnaire

3.1.2. Volet Portage ciblé

3.1.2.1. Descriptif du dispositif

Pour garantir le redressement de la copropriété, il semble intéressant de mettre une stratégie de portage ciblé de logement. La résidence Belle Etoile présente des signes de fragilités sociales avec une moitié des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah mais également pour la moitié restante une majorité de revenus à peine supérieurs au plafonds de l'Anah. Ces ménages ne bénéficieront pas du même niveau d'aide et potentiellement se retrouveront en difficulté financière suffisamment importante pour envisager la vente de leur bien. C'est dans ce cadre que la mise en place d'un portage cible permettra l'accompagnement voire un appui soit au relogement soit à l'achat d'un logement aidé dans le renouvellement urbain. L'EPFL Savoie et le bailleur social local Cristal Habitat seront mobilisés pour accompagner le portage. Les modalités de mises en œuvre seront consolidées en début d'opération.

3.1.2.2. Objectifs

Désendetter le syndicat par le départ des propriétaires en impayés lourds,
Favoriser le départ ou le passage au statut de locataire de certains copropriétaires endettés ou aux ressources insuffisantes, en incapacité de se maintenir dans le parc privé
Bloquer l'arrivée de copropriétaires indésirables / bailleurs indécents,
Améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis,
S'agissant d'un portage provisoire, assurer la revente dans de bonnes conditions à des ménages en capacité d'assumer les charges financières de la copropriété

5 logements en portage total (achat et relogement),
5 propriétaires accompagnés pour la vente et maintenu dans leur logement.

Indicateur de suivi :

Ecriture d'une convention de portage

Nombre de logement en portage total (achat et relogement)

Nombre de logement en portage partiel (achat avec maintien dans le logement)

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle nous a montré qu'une grande majorité des copropriétaires se sentent dépassés par les problèmes de leur immeuble. La dégradation du quartier, les problèmes liés aux groupes de personnes qui discutent devant les cages d'escalier, la chute des prix de l'immobilier, la dévalorisation de l'espace public, le manque de respect des règles communes par certains polarisent l'attention des habitants.

Il est difficile de parler avec les copropriétaires des problèmes inhérents à la copropriété tant les récriminations concernant plus largement le quartier sont importantes.

Le conseil syndical assure le suivi de la copropriété mais peine à se renouveler et a besoin d'être formé pour gagner en efficacité.

Il en découle une importante difficulté pour les copropriétaires à :

- Mesurer les problèmes techniques de leur copropriété,
- Faire la part des choses entre ce qu'ils peuvent entreprendre en tant que copropriétaire et les besoins en terme d'amélioration des espaces public et de l'environnement urbain,
- Des sentiments ambivalents, entre l'attachement à leur quartier et à leur copropriété et une amertume quant à son évolution.

Dans ce contexte, aider les copropriétaires à comprendre l'enjeu de la rénovation et à se mobiliser pour suivre l'OPAH est un défi important pour bien démarrer une opération aidée.

Il sera donc nécessaire :

- De travailler sur un plan de communication et de concertation exigeant,
- De travailler avec les copropriétaires aux réflexions pour améliorer la gestion urbaine de proximité

Programme d'action :

Organiser des réunions en pied d'immeuble pour présenter le programme de travaux, les financements mobilisables et l'accompagnement proposé dans le cadre d'une opération aidée,

Organiser des permanences ciblées afin d'informer les copropriétaires individuellement,
Identifier les personnes parmi les copropriétaires qui pourraient intégrer le conseil syndical, surtout pour les montées qui ne sont pas représentées au conseil syndical,
Accompagner la création de groupes de travail thématiques au sein du conseil syndical selon les orientations de l'accompagnement proposé (impayés, travaux...).

3.2.2. Objectifs

Obtenir l'adhésion de la majorité des copropriétaires sur l'accompagnement dans le cadre du projet,
Redonner confiance au conseil syndical et aux copropriétaires ressources et en leur capacité à comprendre et à suivre les différents projets de la copropriété,
Avoir une organisation claire pour la mise en œuvre d'un programme de travaux,
Avoir une équipe ouverte et formée du conseil syndical pour éviter l'épuisement et assurer la pérennité de fonctionnement,
Associer les copropriétaires aux réflexions sur l'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Indicateur de suivi :

Elaboration d'un plan de communication global renforcé

Nombre de réunions de préparation

Nombre de réunions en groupes de travail

Nombre d'atelier participatifs

Nombre de temps d'échange et de convivialité

Nombre de temps de cohésion

3.3. Volet social

3.3.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés étant constituées d'une majorité de ménages à faibles ressources, l'accompagnement des ménages les plus fragiles est un préalable à la réussite du projet.

Le diagnostic multicritère ayant pointé la multitude de profils des ménages qui composent la copropriété, Grand Chambéry demande à l'opérateur des missions renforcées sur la mobilisation de tous les financements existants et ce pour chaque profil de copropriétaire.

Programme d'action :

Dans les six premiers mois d'accompagnement :

- Informer largement les copropriétaires sur les objectifs et les cibles du suivi social,
- Rencontrer les familles qui le souhaitent afin de recueillir les informations nécessaires à l'évaluation de leur situation socio-économique et comprendre leurs difficultés,
- Approfondir les diagnostics des familles les plus en difficulté (taux d'effort ou d'endettement élevés - Impayés de charges de copropriété).

Pendant toute la durée de l'opération :

- Accompagner les ménages pouvant se maintenir avec un accompagnement social renforcé, en lien avec les services sociaux de secteur,
- Mise en place de protocole d'apurement et mobilisation d'aides individuelles pour les ménages en impayés de charges,
- Accompagner les ménages ne pouvant se maintenir pour leur proposer des solutions adaptées de sortie de la copropriété.

3.3.2. Objectifs

Mettre en place un suivi social renforcé des ménages les plus en difficultés ;
Accompagner les propriétaires occupants en difficulté conjoncturelle mais en capacité, avec une aide ponctuelle, d'assumer sur le long terme le paiement des charges et des travaux,
Identifier les occupants les plus fragiles se trouvant dans l'incapacité d'assumer sur le long terme leur statut de propriétaire et trouver au cas par cas des solutions (changement de statut par rachat du logement et maintien en place des occupants devenant locataires, relogement, renégociation de prêts onéreux, etc.).

Etablir et faire le lien avec les services sociaux au besoin,
Travailler à l'apurement des dettes des ménages,

Indicateur de suivi :

Nombre de copropriétaires en accompagnement social renforcé

3.4. Volet technique

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

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Les études de maîtrise d'œuvre datant de plus de 3 ans, une nouvelle étude de maîtrise d'œuvre devra être réalisée. Cette étude prendra en compte l'ensemble des thématiques couverte par l'OPAH CD couvrant ainsi les champs de la sécurisation, des travaux d'urgence, des mises aux normes au besoin et bien évidemment de la rénovation énergétique performante. Cette étude comprendra un Plan Pluriannuel de Travaux et un Diagnostic Technique Global pour répondre aux demandes actuelles et permettre de soulager les copropriétaires de cette obligation. Le coût prévisionnel des travaux défini lors de l'étude pré opérationnelle s'établit à + de 4.5 Millions d'euros et l'étude de maîtrise d'œuvre aura pour mission d'actualiser le plus précisément possible le coût de la rénovation d'ampleur nécessaire au redressement pérenne de la copropriété. L'idée étant de faire des travaux très fortement cofinancé pour replacer la copropriété dans le marché local pour 30 ans.

Programme d'action

Dans les six premiers mois d'accompagnement :

Accompagner la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre :

- Rédaction du cahier des charges,
- Consultation,
- Analyse des offres et réalisation d'un rapport d'analyse,
- Accompagnement du conseil syndical et du syndic pour les auditions des maitres d'oeuvre,

Dès que la mission du maître d'œuvre sera votée :

Accompagner et suivre le travail du maître d'œuvre dans les phases diagnostic, avant-projet sommaire et détaillé notamment :

- Accompagner le maître d'œuvre dans le démarrage de sa mission et lui transmettre l'ensemble des analyses et données d'entrée nécessaires à la compréhension du contexte.
- Mettre en place des actions de concertation et de communication avec l'ensemble des copropriétaires.
- Élaborer un phasage précis des travaux.
- S'assurer que le projet de travaux remplit toutes les conditions techniques pour être financé dans le cadre de l'opération.
- S'assurer que les orientations du projet permettent de répondre aux enjeux techniques et urbains identifiés.

Pendant toute la durée de l'opération :

Accompagner et suivre le travail du maître d'œuvre dans les phases projet et suivi des travaux :

- Accompagner et suivre le travail du maître d'œuvre dans l'ensemble des phases.
- Faire le lien entre le syndic, le maître d'œuvre et le conseil syndical.
- Actualiser régulièrement le bilan d'opération et rendre compte aux partenaires financiers de l'opération des éventuels surcoûts et aléas au cours du projet.
- Réaliser des documents pédagogiques à destination des copropriétaires.
- S'assurer en phase chantier de la conformité des travaux réalisés par rapport au projet.
- Assister le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pour la réception des travaux, et s'assurer que tous les éléments techniques nécessaires au paiement des subventions sont produits.

3.4.1.2. Objectifs

Réaliser un programme de travaux ambitieux, répondant autant au besoin d'adaptation au changement climatique par l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 35% que la mise en sécurité et la prise en compte des travaux d'urgence. Pour ce faire la mobilisation de financement pour l'étude de maîtrise d'œuvre puis pour la maîtrise d'œuvre sera indispensable pour que les copropriétaires restent en capacité budgétaire de financer les travaux.

Dans le cadre de l'opération à venir sur la copropriété il s'agira lors de toutes les phases de :

- Accompagner au choix d'un maître d'œuvre,
- Accompagner et suivre le travail du maître d'œuvre,
- Faire le lien entre le syndic, le maître d'œuvre et le conseil syndical,
- Faire le lien entre les collectivités locales l'ANAH et l'ensemble des financeurs du projet et mettre à jour les éléments techniques et financiers au fur et à mesure du projet,
- S'assurer du suivi et de la conformité des études,
- Mettre en place une approche en coût global avec le maître d'œuvre,
- Mettre en œuvre la mobilisation et la concertation des copropriétaires sur la partie technique,
- Réaliser des documents pédagogiques à destination des copropriétaires.

En s'appuyant sur l'étude pré-opérationnelle réalisée, l'opérateur actualisera les données récoltées lors de l'enquête sociale obligatoire pour l'obtention de MaPrimeRénov 'Copropriété

Indicateur de suivi :

Nombre de réunion avec la maîtrise d'œuvre

Nombre de participation aux AG

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

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

La copropriété Belle Etoile présente un indice de dégradation de 0.55 et un résultat ID en dégradation importante principalement sur les postes suivants :

- Revêtement des façades,
- Gros œuvre,
- Isolation,
- Etanchéité des garages et toitures sommitales.

3.4.2.2. Objectifs

Prendre en compte des travaux d'urgence notamment liés aux infiltrations d'eau par les toitures et mise en place de l'avance de l'ANAH pour permettre la bonne résolution de ces difficultés, Accompagner le montage et la réalisation de travaux de rénovation globaux, énergétique et de remise en état des parties communes et de sécurité pour permettre une requalification complète de la copropriété et son redressement sur le long terme.

Indicateur de suivi :

Nombre de réunions avec la maîtrise d'oeuvre

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

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic multicritère a démontré une occupation à plus de 50 % par des copropriétaires âgés de plus de 60ans. Dans le cadre de cette OPAH CD l'opérateur aura en charge, de porter à connaissance des copropriétaires éligibles à l'aide MaPrimeAdapt' et le montage de leur dossier de demande.

3.4.3.2. Objectifs

30 logements mobilisant MaPrimeAdapt'.

Indicateur de suivi :

3.4.4. Autres problématiques techniques

Sans objet

3.5. Volet urbain et immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

La Belle au cœur Hauts de habitants grands

publics et en pied à logements également grâce aux liaisons en commun (ligne de bus...).



copropriété Etoile est située du quartier des Chambéry. Les bénéficient de espaces verts, d'équipements commerciaux d'immeubles ou proximité, de lumineux. Ils ont un accès facilité nombreuses transports en

Parc social des Hauts de Chambéry

La Résidence Belle Etoile au sein du tissu urbain des Hauts de Chambéry

La copropriété Belle étoile est confrontée à des problématiques urbaines. Le bas d'immeuble, côté avenue d'Annecy est un véritable pôle commercial du quartier ce qui avec le grand marché du dimanche matin entraine pour les habitants de la résidence des nuisances notamment de stationnement anarchique et d'incivilité, qu'il semble important de suivre et d'accompagner au mieux.

L'étude pré-opérationnelle a permis de relever les difficultés suivantes sur différentes thématiques.

La sécurité :

- Un sentiment d'insécurité général a été exprimé par les habitants.
- Intrusion des dealers dans les montées de la copropriété
- Forte nuisance sonore sur l'avenue d'Annecy dû à la présence de rôdeurs.
- La galerie marchande, fortement fréquentée, constitue une zone de passage pour des personnes extérieures à la copropriété. Elle est vectrice de nuisances, conflits de voisinage du fait du trafic et de l'appropriation de cet espace par des dealers.

L'entretien général des espaces publics attenants à la copropriété et la gestion des déchets :

- La gestion des déchets est perfectible surtout après le marché hebdomadaire.
- Les restaurants qui utilisent les allées des garages pour stocker leur produit et y laissent traîner des déchets.

L'accessibilité :

- Stationnement anarchique des véhicules les dimanches lors du marché hebdomadaire qui s'installent à proximité de la copropriété,

- Les terrasses installées sur la galerie marchande rendent difficile la circulation des habitants de la copropriété.

Ces difficultés nuisent aux débats sur la rénovation de la copropriété. Si ces questions ne sont pas prises en compte dans l'accompagnement global, cela pourrait bloquer l'adhésion des copropriétaires à un programme de travaux.

3.5.2. Objectifs

Pour répondre à ces problématiques, Grand Chambéry mettra en place parallèlement de l'OPAH CD une gestion urbaine de proximité spécifique à la résidence qui se coordonnera avec la GUSP portée par la Régie coup de pouce dans le cadre du NPNRU 2 et Cristal Habitat pour permettre l'amélioration des conditions de vie et d'usage des copropriétaires.

Créer une commission Gestion Urbaine de Proximité qui se réunira 3 fois par an pour discuter des problèmes rencontrés autour de la copropriété. Elle réunira le conseil syndical, le syndic et les services de la Ville (d'autres services des collectivités locales pourront être associés en tant que de besoin selon l'ordre du jour).

Indicateurs de suivi :

Rédaction d'une convention de Gestion Urbaine de proximité et d'un programme d'intervention

Pilotage et suivi de la GUSP

3.6. Autres volets spécifiques

3.6.1. Descriptif du dispositif

Sans objet

3.6.2. Objectifs

Sans Objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Réalisation d'un programme de travaux complet permettant le redressement et la remise sur le marché de la copropriété Belle Etoile pour 30 ans.

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont de 134 logements :

- réhabilitation des parties communes de la copropriété Belle Etoile, correspondant à 1 bâtiment de 104 logements,
- réhabilitation des parties privatives de 30 logements minimum en aides à l'autonomie.

Objectifs de réalisation de la convention

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Logements de propriétaires occupants en parties privatives		5	10	15		30
• dont logements indignes ou très dégradés						
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
• dont aide pour l'autonomie de la personne		5	10	15		30

Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives						
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires			104			104
Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)			104			104
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)			104			104
Logements conventionnés					10	10
• dont logement conventionné en loyer intermédiaire					2	2
• dont logement conventionné en loyer social					2	2
• dont logement conventionné en loyer très social					6	6

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 3 243 100 €, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Montant des travaux base subventionnable (hors adaptation)			3 744 400 €			
Aides aux travaux		29 000 €	2 948 800 €	87 000 €		3 064 800 €
dont aides aux syndicats copro dégradée			1 872 200 €			1 872 200 €
dont aides aux syndicats copro dégradée prime indiv			82 500 €			82 500 €

dont bonification 35% de gain énergétique			748 880 €			748 880 €
dont travaux d'urgence			0 €			
dont bonification X+X des collectivités locales 1 majoration (GC)			187 220 €			187 220 €
dont aides pour l'autonomie de la personne		29 000 €	58 000 €	87 000 €		174 000 €
Aides à l'ingénierie	41 660 €	41 660 €	31 660 €	31 660 €	31 660 €	178 300 €
Dont suivi-animation	16 660 €	16 660 €	16 660 €	16 660 €	16 660 €	83 300 €
dont aide au redressement de la gestion	10 000 €	10 000 €				20 000 €
dont aide au portage de lots	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	
dont aide à la gestion urbaine de proximité	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
Autres expertises complémentaires	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	A chiffrer	

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires en Investissement, Grand Chambéry s'engage à accorder des aides complémentaires dans la limite des taux et plafonds maximums définis dans la délibération n°050-24 C du 28 mars 2024 relative au dispositif financier d'accompagnement du volet habitat du PLUi HD. Les modalités de ces aides pourront faire l'objet de modifications dans le cadre du programme d'actions de Grand Chambéry.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 575 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	40 000 €	40 000 €	227 220 €	40 000 €	40 000 €	575 000 €
Dont aides aux travaux (bonification X+X)			375 000 €			375 000 €
Dont montant prévisionnel du marché :	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	200 000 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Ville de Chambéry

La ville de Chambéry apportera son concours financier au travers d'une aide financière à la copropriété pour la réalisation des travaux.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 38 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	0 €	0 €	38 000 €	0 €	0 €	38 000 €
Dont aides aux travaux	0 €	0 €	38 000 €	0 €	0 €	38 000 €

5.3.2 Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la ville, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre de l'OPAH CD.

La Caisse des Dépôts pourra intervenir en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH CD dans la limite de 25% du montant HT de la mission et à la même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts et Consignation à l'opération est de 40 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €

5.3.3 SACICAP PROCIVIS Savoie

La SACICAP PROCIVIS Savoie accompagnera la mise en place des actions décrites à l'article 4 en accordant aux bénéficiaires une avance sans intérêt au titre du préfinancement de 80% du montant de la subvention Anah (Fonds d'Aide pour la rénovation Energétique) dans l'attente de son déblocage.

Les bénéficiaires seront les propriétaires occupants sous conditions de ressources de l'Anah (plafonds modeste, très modestes) quelle que soit la nature des travaux éligibles à des financements de l'Anah dans le cadre de cette OPAH CD.

Une procuration sous seing privée sera passée entre PROCIVIS Savoie et le particulier pour la perception des fonds ANAH.

En outre, PROCIVIS Savoie accordera aux bénéficiaires une avance sans intérêt au titre du préfinancement du montant de la subvention de Grand Chambéry dans l'attente de son déblocage.

La SACICAP PROCIVIS souhaite également soutenir Grand Chambéry dans la rénovation énergétique des copropriétés en élargissant l'avance de fonds en place au préfinancement de MaPrimeRénov' Copropriété et des aides individuelles de Grand Chambéry destinée au modestes et très modestes en copropriété.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Les partenaires locaux

Le Conseil départemental de la Savoie interviendra à double titre :

A titre informatif, dans le cadre de ses dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, le Département de la Savoie apporte des subventions aux ménages pour leur projet de rénovation énergétique ; ces aides sont proposées aux propriétaires occupants et bailleurs du parc privé en fonction de leurs conditions de ressources aux titres de Savoie Rénov'énergie.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aides et de l'inscription à son budget des crédits nécessaires.

Par ailleurs, le Département étudiera la possibilité de mobiliser ses autres dispositifs (fonds de solidarité logement, maintien à domicile, etc.), en fonction des modalités en vigueur et de l'inscription à son budget des crédits nécessaires.

A noter qu'au-delà des dispositifs financiers et dans le cadre de ses compétences, le Département participera à la dynamique mise en place sur le territoire sous réserve de ses moyens humains mobilisables.

La **Caisse d'Allocations Familiales de la Savoie**, au titre de sa mission de solvabilité des familles par la prestation logement, mais aussi de favoriser des conditions de logements de qualité, agira en relais d'information de l'opération notamment en cas de non décence et fera le lien avec son opérateur dans le cadre de la procédure de décence de la CAF.

L'Agence départementale d'information sur le logement, au titre de sa mission d'information sur les rapports locatifs, apporte une aide gratuite et indépendante aux occupants des logements et aux bailleurs, notamment sur les thèmes suivants : analyse du statut d'occupation des occupants, des droits et obligations des parties selon le régime juridique de location.

Les services de l'Etat dans le département, au titre de leurs compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne, accompagnent les collectivités dans les procédures d'office (travaux, hébergement/relogement et recouvrement des sommes engagées) relevant de leur compétence. La DDT, plus particulièrement, conseille les collectivités sur la mobilisation du FARU (Fonds d'Aide au Relogement d'urgence).

L'Agence régionale de la santé – délégation départementale 73 assure le secrétariat du groupe technique habitat indigne (GTHI) et est destinataire à ce titre de l'ensemble des signalements du département pour inscription au tableau de bords de suivi de l'outil Ariane. Dans le cadre du protocole établi entre le directeur général de l'ARS et le Préfet de la Savoie, elle réalise les visites des logements insalubres (excepté sur le territoire de Chambéry couvert par un SCHS), rédige les rapports et les projets d'arrêtés préfectoraux, présente les dossiers au comité départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CoDERST), contrôle l'exécution des travaux prescrits et le cas échéant, alerte les services de la Justice. Elle intervient sans délai sur les cas d'urgence signalés.

6.2. Le partenariat avec Action Logement

Faisons le constat d'une appréciation positive des actions passées, Action Logement souligne sa volonté de poursuivre ses coopérations et de se projeter début 2023 dans l'établissement d'action partagées à l'aune de la convention quinquennale 2023-2027.

Action Logement poursuivra ainsi la mobilisation de ses produits et services dans le respect des textes qui régissent ses interventions. Les engagements ci-dessous seront liés à la négociation avec l'Etat de la convention quinquennale 2023-2027. Ils pourront être revus, affinés, modifiés en fonction des nouvelles orientations et engagements pris au titre de la prochaine convention quinquennale 2023-2027 :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;

- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite, et dispositif Louer pour l'Emploi), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (avance Loca-Pass®, dispositifs d'aide à la mobilité Mobili-Pass® et aide Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires).

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Grand Chambéry assure le pilotage de l'OPAH CD et en définit les principes d'intervention dans le respect et en accord avec les services décentralisés de l'Anah. Grand Chambéry assure la bonne exécution des missions de l'opérateur.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité technique

Il se compose des techniciens de Grand Chambéry, des représentants de services de l'Etat, de la ville de Chambéry, le Département de la Savoie, de la Caisse des Dépôts et consignations, d'Action logement, de Procvivis réunis autour de l'équipe opérationnelle, des représentants du syndic gestionnaire, des membres du conseil syndical, et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou un autre au déroulement de l'animation (organismes financeurs, HLM, chambres consulaires, représentant du commerce ou de l'artisanat, association représentatives ...).

Le comité technique se réunira, une fois par trimestre pour faire l'état de l'avancement des projets et préparer la présentation des actions menées à la CLAH et au COPIL de l'OPAH CD.

Les comités techniques spécifiques que sont ceux liées à la GUSP ou au Portage de lots mis en place est réunis par les techniciens de Grand Chambéry et l'équipe opérationnelle se réuniront autant de fois que nécessaire à la bonne réalisation de leurs prestations. Les conventions dédiées à ces thématiques définiront le contenu et les temporalités d'interventions.

Le comité de pilotage stratégique est présidé par le Président de Grand Chambéry ou son représentant.

Il se compose des représentants de Grand Chambéry, des services de l'Etat, de l'Anah, de la ville de Chambéry, du Département de la Savoie, de la Caisse des Dépôts et consignations, d'Action logement, de Procvivis et de l'équipe opérationnelle.

Le comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par les équipes opérationnelles, d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Son rôle est d'orienter et de piloter le travail de l'équipe d'animation dans le cadre des objectifs définis. En tant que de besoin, le comité de pilotage peut élargir sa composition à d'autres membres qualifiés ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile.

Il lui sera présenté des bilans annuels ainsi qu'un bilan définitif de l'OPAH CD.

Il devra obligatoirement être réuni au moins une fois par an afin de faire un bilan de l'année écoulée et d'examiner les perspectives et évolutions qui seront présentés en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

Il sera réuni à la demande d'un de ces membres et se tiendra dans les locaux de Grand Chambéry.

Le comité de pilotage s'appuie sur un comité de pilotage technique préalable.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés dans les précédents articles, Grand Chambéry désignera par appel d'offre une équipe opérationnelle chargée d'assurer la promotion, l'information et le suivi animation de l'opération.

Grand Chambéry assure la coordination générale de l'OPAH CD et des autres opérations relatives à la rénovation énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique du parc de logements privés.

L'opérateur assure les missions définies dans le marché en annexe b et la bonne coordination entre les dispositifs existants et notamment en complémentarité des missions éventuellement menées par d'autres opérateurs.

L'opérateur participe activement à la bonne structuration de ces démarches complémentaires de par ses connaissances propres en la matière.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions de suivi-animation est détaillé dans l'article 3 de la présente convention sur les « volets d'action ».

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en Assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur de l'OPAH-CD garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH-CD, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les coordonner lorsque les actions sont portées par des intervenants extérieurs pour la GUSP et le portage de lots.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage. Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur de l'OPAH-CD, chargé de veiller au bon déroulement du dispositif et de son plan d'actions.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation recrutée travaillera en étroite collaboration avec :

- Les instances de gestion de la copropriété que sont le syndic gestionnaire et le conseil syndical pour redresser la copropriété et réaliser un plan de communication global et renforcé,
- Les services instructeurs des demandes de subvention pour mobiliser les financements les plus pertinents notamment et au besoin une demande d'acompte,
- Procivis Savoie pour la mise en place de l'avance des aides,
- Le service habitat de Grand Chambéry qui pilote la convention et le marché relatif à l'OPAH CD,
- Les services sociaux du département pour consolider l'accompagnement social et renforcé des copropriétaires les plus fragiles,
- Le service urbanisme de Grand Chambéry pour mobiliser le droit de préemption renforcé de Grand Chambéry sur ce secteur,

- Les services habitat, logement et voirie de la ville de Chambéry et de la régie de quartier pour participer au côté des copropriétaires au montage de la GUSP,
- Les bailleurs sociaux locaux pour travailler aux solutions de portage ciblé,

Elle mettra en place des temps de concertation et des réunions par thématique, une convention de GUSP et une convention de portage seront monter et mise en œuvre durant l'OPAH CD.

Le prestataire préparera et animera l'ensemble des réunions (proposition d'ordre du jour, élaboration des documents nécessaires (diaporamas et autres supports utiles aux séances de travail) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

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.

Seront suivi et présenté entre autres :

- Le recouvrement des difficultés rencontrés par le syndic gestionnaire (impayés, lien avec le conseil syndical...),
- Suivi et avancement du plan de communication renforcé (création et suivi des groupes de travail, nombre de réunion...),
- Suivi social des propriétaires
- Suivi du montage du projet technique puis des étapes de travaux et de suivi post travaux,
- Suivi des projets d'adaptation des logements,
- Suivi des copropriétaires en portage ciblé

Cette liste n'est pas exhaustive et le ou les opérateurs en charge du suivi animation de l'OPAH CD présenteront lors des comités techniques l'état d'avancement de chacune de leurs missions, ces retours feront l'objet des présentations et des bilans en comité de pilotage.

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 ou des copropriété(s) seront mis en valeur. Des objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété suivie dans le dispositif. Le niveau d'atteinte de ces objectifs 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 copropriété 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 ;
- Fournir un récapitulatif une fiche de l'opération financée avec la nature et le montant 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 libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la 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 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter du 1/01/2025 jusqu'au 31/12/2029.

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,

Pour la ville de Chambéry,

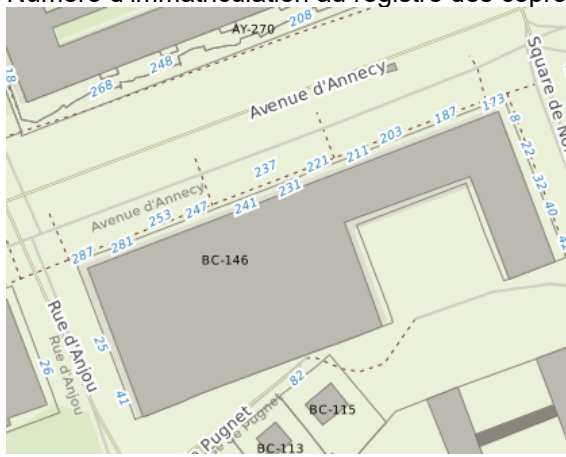
Pour la Caisse des dépôts et consignment,

Pour Procivis Savoie,

Annexes :

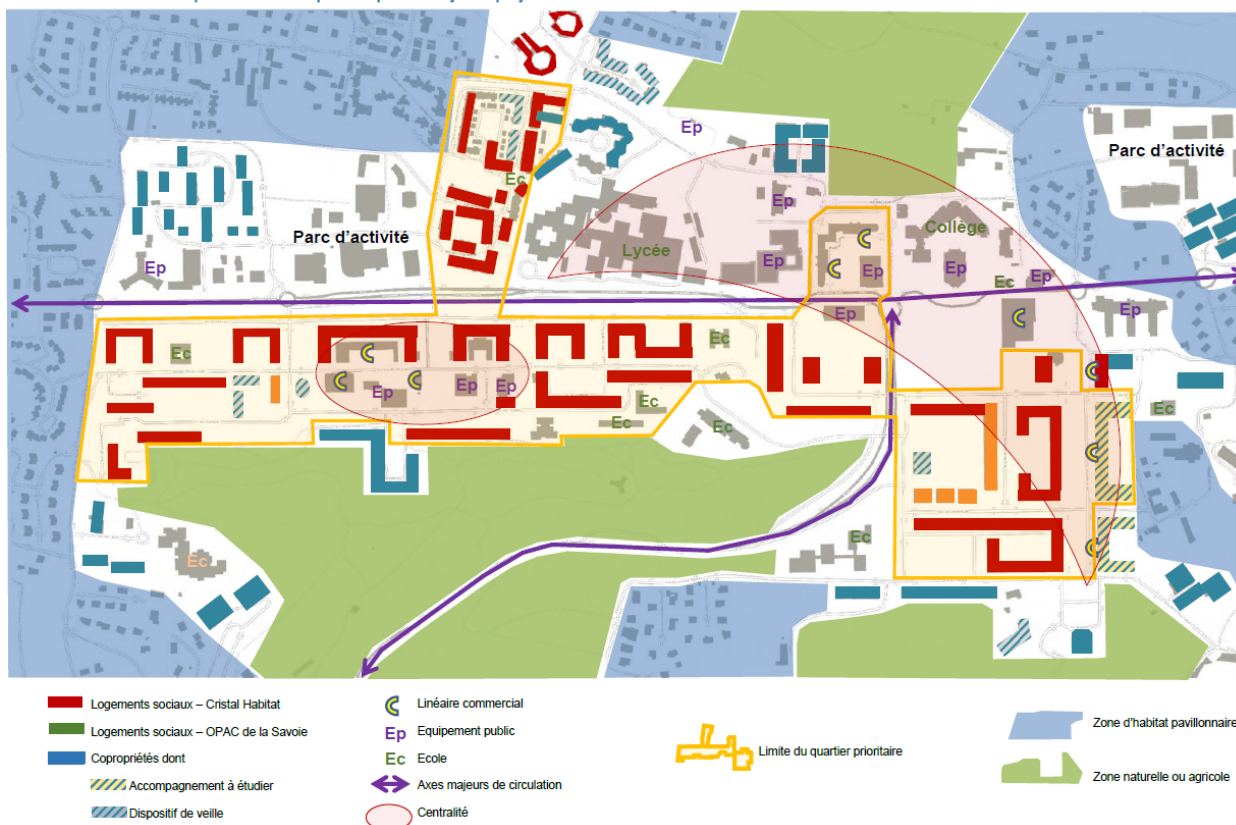
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des adresses concernés par l'OPAH CD

La copropriété Belle Etoile est située au 41 et 25 Rue d'Anjou, 173, 189, 205, 221, 237, 247, 269 et 281 Avenue d'Annecy et 22 et 40 Rue Square de Normandie 73 000 Chambéry, parcelle cadastrale BC-146. Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés AB2-285 69.



La copropriété Belle Etoile est incluse dans le projet NPNRU 2 de Grand Chambéry :

Annexe A2 Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Délibération n°2023-48

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Aide « socle »			Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique	
	Plafond des travaux subventionnables □ 5.1.1	Taux maximal de subvention □ 5.1.2.a)	Majoration du taux maximal de subvention □ 5.1.2.b)	Pour les immeubles situés en métropole (35% de gain énergétique minimum) □ 5.2.1	Aides complémentaires de Grand Chambéry
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 %	- Majoration du taux à 50 % dans les situations prévues au 5.1.2.b) - Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents - Majoration du taux en cas de participation d'une collectivité territoriale / EPCI à hauteur d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés (<i>dispositif dit du « +X »</i>)	Bonification « Copropriété en difficulté » : + 20 points du taux de l'aide « socle » (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) Bonification « Sortie de passoire thermique » : + 10 points du taux de l'aide « socle » (classe « F » ou « G » avant travaux et classe au moins « D » après travaux)	5% de la dépense subventionnable retenue par l'Anah avec un plafond HT de travaux éligibles de 300 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale. Possibilité de déplaçonnement décidée au cas par cas selon le plan de financement. Primes individuelles PO très modestes: 6 000 € maximum PO modestes : 4 500 € maximum)
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50 %	- Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents - Majoration du taux en cas de participation d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés par une collectivité territoriale / EPCI (<i>dispositif dit du « +X »</i>)	Primes individuelles : - 3.000 € pour les PO très modestes - 1.500 € pour les PO modestes	

Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %		(demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles)	
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %			

Délibération 2023-45

Projet de travaux subventionné	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention Ménages aux ressources très modestes	Taux maximal de subvention Ménages aux ressources modestes
PROJET DE TRAVAUX D'ACCESSIBILITE OU D'ADAPTATION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT OU AU HANDICAP (MA PRIME ADAPT')	22 000 € HT	70 %	50 %