



« Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés » (POPAC)

La présente convention est établie entre :

Le Département du Haut-Rhin sis au 100 avenue d'Alsace – BP 20351 – 68006 COLMAR CEDEX, représenté par Mme Brigitte KLINKERT, Présidente du Conseil départemental, ci-après désigné « Le Département »,

et

l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Laurent TOUVET, délégué local de l'Anah dans le département du Haut-Rhin,

ci-après désigné « l'ANAH »,

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

Vu le règlement général de l'Anah ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du département du Haut-Rhin, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 juin 2019, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le ... ,

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de xxxx en date du

Préambule	4
Article 1er – Dénomination.....	5
Article 2 – Périmètre et champs d'intervention	5
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	6
Article 4 – Volets d'actions.....	7
4.1 Missions de repérage des copropriétés objet du programme	8
4.2 Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux	9
4.3 Constitution des bases de suivi	10
4.4 Actions de sensibilisation, information, formation des acteurs de la copropriété :.....	10
4.5 Aide à la résolution des premières difficultés	11
4.6 Réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles	13
4.7 Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)	14
Article 5 – Financement du programme.....	14
Article 6 – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre.....	14
Article 7 – Conduite de l'opération.....	15
Article 8 – Communication.....	15
Article 9 – Durée de la convention	15
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	15
Article 11 – Transmission de la convention.....	15
Annexe 1 : Fiche de repérage	15

Préambule

Par délibération de l'Assemblée en date du 5 décembre 2013, le Département du Haut-Rhin a lancé un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Haute-Alsace (2014/2016) sur 29 copropriétés dont 9 identifiées en grandes difficultés. Ce POPAC a été prolongé d'un an sur l'année 2017.

Le bilan du POPAC 2014-2017 dénommé « dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés de Haute Alsace » a montré que l'accompagnement juridique, social et financier mené par l'ADIL était un enjeu important pour faciliter le retour de la copropriété dans un fonctionnement normal et complémentaire aux démarches d'amélioration du bâti par la rénovation énergétique.

Les résultats intéressants du premier POPAC, confirme, dans le domaine de la copropriété, la nécessité d'accompagner les situations difficiles pour les redresser. En effet, grâce à l'accompagnement réalisé par l'ADIL, on a noté sur les copropriétés concernées :

- des impayés en baisse sur 5 des 9 copropriétés,
- des dettes fournisseurs en baisse sur 5 des 9 copropriétés,
- des études engagées sur 6 des 9 copropriétés (3 études thermiques, 2 audits chaufferies, 1 étude structure),
- des subventions mobilisées : Anah, Région Grand Est,
- des travaux réalisés sur 4 des 9 copropriétés (réfection de toiture, raccordement au chauffage urbain, rénovation énergétique, mise aux normes des ascenseurs),
- des travaux en étude sur 5 des 9 copropriétés (travaux de sortie d'insalubrité sur les parties communes et privatives, rénovation de chaufferie et de réseaux, rénovation énergétique, aménagement de locaux poubelles),
- une remobilisation des instances (Conseil Syndical) sur 7 des 9 copropriétés avec une meilleure participation aux instances (Assemblée Générale, Conseil syndical).

Le bilan du POPAC identifie toutefois des copropriétés qui restent en difficulté sur le territoire du Haut-Rhin et de nombreuses petites copropriétés sans syndic (professionnel ou bénévole) non immatriculées au registre de copropriétés et qui, de ce fait, ne pourront bénéficier d'aucune aide publique sur les travaux ni obtenir d'acte notarié en cas de mise en vente.

En sa qualité de Chef de file en matière de lutte contre la précarité énergétique, le Département du Haut-Rhin souhaite lancer un nouveau POPAC centré sur la rénovation énergétique des bâtiments.

En effet, depuis la fin de délégation fin 2017, l'intervention du Département cible la réhabilitation énergétique des logements publics et privés avec la mise en place d'une assistance et d'une ingénierie en faveur des ménages aux ressources modestes et le développement d'une dynamique collective en lien avec les territoires.

La précarité énergétique reste un problème sur le territoire. Selon une étude de INSEE de 2019, 41 400 ménages haut-rhinois (hors m2A) sont confrontés à des problèmes de la vulnérabilité énergétique. Il s'agit de ménages dont les dépenses de chauffage et d'eau chaude dépassent 8, 2 % de leurs revenus.

Selon cette étude, c'est dans le Grand Est que les dépenses de chauffage sont les plus élevées de France : la moitié des ménages consacrent annuellement plus de 1 650 € pour se chauffer, soit 30% de plus que dans l'ensemble de la métropole.

Les raisons sont les suivantes :

- les considérations climatiques,
- un parc de logements consommateur en énergie,
- des logements de grande taille,
- des logements anciens construits avant 1970, soit à une époque où les normes d'isolation thermique étaient encore inexistantes

Selon les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles élaborés par l'Anah (données issues de Filocom 2011 et 2013), le département du Haut-Rhin connaît une fragilisation accélérée de ces copropriétés. Sur les 7 700 copropriétés (comprenant près de 74 000 logements), **34 % sont classées fragiles** (classées C et D) parce qu'elles cumulent des problématiques techniques, sociales et financières. 804 copropriétés sont classées au niveau D de difficultés, dont près de 68 % sont sur Colmar, Saint-Louis / Thann-Cernay et Guebwiller. La grande majorité compte moins de 12 logements et a été construite avant 1949 et est donc concernée par la précarité énergétique.

Ces copropriétés fragiles sont occupées majoritairement par des ménages modestes (locataires ou propriétaires) dont une part non négligeable est éligible aux aides individuelles de l'Anah. Elles ont un taux d'endettement significatif qui reste encore maîtrisé mais qui peuvent être mises en difficulté par l'augmentation du prix de l'énergie et une faible performance énergétique de leur bâti.

Ces copropriétés peuvent bénéficier des aides de l'Anah mais la procédure est longue et complexe. Face aux frais à engager pour les copropriétaires, le Département souhaite faciliter l'accompagnement des rénovations énergétiques. En effet, sans accompagnement, il y a peu de chance que le projet aboutisse et s'il aboutit, il demeure un risque de voir une augmentation des impayés et/ou des annulations du projet par voie judiciaire, des contestations des décisions de l'Assemblée Générale.

Tout comme le précédent POPAC, il est proposé que le nouveau POPAC soit porté par l'ADIL du Haut-Rhin avec l'appui d'un architecte du CAUE.

Article 1er – Dénomination

Le Département décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, et en lien avec ses partenaires, dont l'ADIL 68, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés « POPAC 68 »

A côté du PIG « Habiter Mieux 68 » qui porte sur les logements individuels, le POPAC sera un outil du volet « Copropriétés » de lutte contre la précarité énergétique.

Article 2 – Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel **concerne le territoire du Département hors m2A**, qui lui-même intervient sur les copropriétés de son territoire via son programme d'intérêt général « Habiter Mieux Louer Mieux » comprenant un volet copropriété fragile et qui a, dans ce cadre, missionné l'ADIL du Haut-Rhin dans une mission de pré-accompagnement.

Le POPAC 68 cible les copropriétés « fragiles » selon la définition de l'Anah :

- dont l'étiquette énergétique est évaluée entre D et G
- dont le taux d'impayés de charges est compris entre 8 % et 15 % du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots).

Les copropriétés avec un taux d'impayés de plus de 25 % du montant total du budget prévisionnel annuel voté pourront, le cas échéant, être accompagnées dans l'objectif de trouver des outils pour faire baisser le taux d'impayés et ensuite lancer des travaux.

Les copropriétés exclues par ce programme sont :

- celles en difficulté inscrites dans un des programmes suivants : OPAH copropriétés dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH-RU, Plan de sauvegarde ORCOD -Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées ;
- celles sous arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, sous administration provisoire ;
- celles dites « horizontales » (copropriétés en maisons individuelles, maisons en bandes) ;
- celles qui n'ont pas au minimum 75 % des lots ou 75 % des tantièmes dédiés à de l'habitation principale.

L'ADIL a d'ores et déjà repéré des copropriétés fragiles qui ont un projet de travaux en réflexion :

- ✓ Les Elfes I et II 110-112-114 rue de Mulhouse à Saint-Louis
- ✓ La copropriété 20-22-24 rue de Londres à Colmar
- ✓ Les Roses 7-9 passage des Roses à Cernay
- ✓ La copropriété Mittelhart 22-42 rue du Raisin à Colmar
- ✓ La copropriété Longchamp 20 rue d'Agen à Colmar
- ✓ La copropriété Chambord 15-17 rue Victor Schoelcher à Fessenheim

L'ADIL 68 met en place une assistance juridique assurée directement par un chargé de mission dédié au POPAC.

Le POPAC sera centré sur un accompagnement des copropriétés dans la mobilisation de l'aide collective de l'Anah « Copropriétés Fragiles ».

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Le présent programme a pour objet de mettre en place une mission de suivi et d'accompagnement des copropriétés fragiles ayant un projet de réhabilitation ressortant des dispositifs de repérage mis en place localement dans le cadre de l'activité de conseil de l'ADIL pour l'ensemble du Département.

Face à la complexité des dossiers ainsi qu'aux frais à engager pour les copropriétaires, le Département souhaite faciliter l'accompagnement des rénovations énergétiques.

Les enjeux sont les suivants :

- Amplifier la dynamique de rénovation énergétique des copropriétés ;
- Réduire le taux d'effort énergétique des occupants ;
- Enclencher un mouvement en lien avec les territoires et l'ensemble des acteurs concernés ;
- Sécuriser juridiquement et financièrement les projets, afin de ne pas fragiliser davantage certaines copropriétés ;

La mission de l'ADIL68 dans le cadre du POPAC permettra à la fois d'accompagner les copropriétés :

- qui n'ont pas encore amorcé de réflexion sur la rénovation énergétique de leur copropriété ;
- qui sont en cours de réflexion ;

Dans les deux cas, l'objectif du POPAC sera double :

- amener ces copropriétés à s'inscrire dans des projets de rénovation, et notamment jusqu'au vote de l'AMO Copropriétés fragiles ;
- sécuriser le projet et son environnement à travers le regard et l'appui de l'ADIL68 sur le fonctionnement de la copropriété, tant du point de vue juridique et organisationnel que du point de vue financier.

Ce programme vise l'atteinte de 4 objectifs :

- 1°) le repérage des copropriétés fragiles ayant besoin de travaux énergétiques
- 2°) la mise en place d'un accompagnement permettant d'enclencher la démarche de travaux à minima jusqu'au vote de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), dans une logique de sécurisation juridique et financière du projet de rénovation ;
- 3) informations et sensibilisation, individualisées par copropriété ;
- 4) réorientation des copropriétés non éligibles

L'expérience sur d'autres POPAC montre que l'intérêt des copropriétaires pour la rénovation énergétique existe, mais que ceux-ci vont rarement au bout de la démarche, vu la complexité des projets et la difficulté à se projeter dans des travaux coûteux.

Le futur POPAC interviendra surtout en amont d'un programme de travaux, en réalisant les actions suivantes :

- sensibiliser les copropriétaires à l'intérêt de lancer des travaux d'économies d'énergie,
- vérifier si la copropriété a un fonctionnement sain en termes de gouvernance et de gestion,
- accompagner les conseils syndicaux et syndicats dans le processus et dans la prise de décision visant un programme de travaux cohérent et éligible aux différentes aides,
- informer sur les financements (avances, éco prêts collectifs) des restes à charge,
- faciliter la prise de décision collective,
- orienter vers les prestataires de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété (contrat payant passé directement entre l'opérateur et la copropriété).

L'objectif est de repérer 45 copropriétés sur trois ans. Sur la base du ratio constaté sur m2A, on peut estimer que 25 % des copropriétés repérées aboutiront à contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage donc entre 10 et 15 copropriétés en trois ans.

Article 4 – Volets d'actions

La mission d'accompagnement de l'ADIL 68 se compose de plusieurs volets :

- **volet juridique** : Cette mission sera assurée par le chargé de mission référent de l'ADIL qui vérifiera la situation juridique de la copropriété : existence d'un syndic, tenue des assemblées Générales, existence et fonctionnement du conseil syndical, état de la mobilisation des copropriétaires au bon fonctionnement de la copropriété, existence et respect du règlement de copropriété....
- **volet financier** : Lors de la constatation d'une augmentation du taux d'impayés d'une copropriété, l'ADIL sensibilisera le conseil syndical à examiner la composition des impayés : ces dettes sont-elles réduites à un ou deux copropriétaires mais d'un montant conséquent? Ou, à l'inverse, sont-elles faibles mais nombreuses et systématiquement réglées en retard? Émanent-elles de copropriétaires occupants ou de bailleurs? Est-on en présence de comptes débiteurs de vendeurs ayant quitté la copropriété ? L'objectif final est de veiller à ce que les travaux se réalisent dans de bonnes conditions et n'alourdissent pas davantage des copropriétés en situation de fragilité. L'ADIL sensibilisera à la mise en place de ventes forcées si besoin.

- **volet technique** : approche globale permettant d'appréhender la situation de la copropriété dans ses grandes composantes (énergie, étanchéité, chauffage...) afin le cas échéant de préconiser des études complémentaires (audit énergétique qui permettra de vérifier l'éligibilité aux aides de l'ANAH, assistance à maîtrise d'ouvrage, etc)
- **volet social** : l'ADIL assure avec une autre association (APPUI) l'accompagnement social et budgétaire individualisé de copropriétaires de manière à prévenir la dégradation des situations (volet limité à 30 ménages occupants propriétaires et locataires par an sur une ou plusieurs copropriétés dans le cadre de l'appel à projets du FSL).

Les actions concernées sont, notamment :

4.1 Missions de repérage des copropriétés objet du programme :

Le repérage se fera par différents canaux :

Dans le cadre de ces missions d'information et de conseil, l'ADIL 68 dispense chaque année près de 700 consultations juridiques relatives à la copropriété.

L'ADIL 68 est guichet unique du PIG « Habiter mieux 68 », ce qui lui permet d'être en contact avec beaucoup de copropriétaires et de connaître les signaux révélant des présomptions de difficulté et d'autre part de mobiliser des sources variées et complémentaires de repérage. Le repérage se fera en temps réel : les copropriétés manifestant des signes précurseurs de fragilité (problème d'organisation, contestation d'une AG, impayés de charges, désaccord avec le syndic, conflits entre copropriétaires, absence de décision en AG , etc) .

Toutes les copropriétés ayant l'obligation d'être immatriculées au sein d'un registre national d'immatriculation, il est maintenant plus facile d'obtenir la connaissance de l'état des copropriétés et de prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les données renseignées dans ce registre permettent notamment d'accéder à des statistiques et à un annuaire des copropriétés.

Des indicateurs statistiques issus du registre des copropriétés de l'Anah pourra faciliter le travail de l'ADIL 68 qui pourra obtenir :

- l'adresse des copropriétés fragiles
- les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat de copropriétaires résultant notamment du budget prévisionnel, des comptes et de leurs annexes ;
- les données essentielles relatives au bâti (le nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique, la période de construction, le nombre d'ascenseurs et la nature du chauffage de l'immeuble, etc.)

Ces indicateurs statistiques issus du registre et la collecte d'informations plus qualitatives sur la vie de la copropriété permettra d'augmenter les chances de repérage des copropriétés visées.

Le repérage pourra aussi se faire grâce :

- aux informations recueillies dans le cadre des études pré-opérationnelles réalisées dans les territoires (Action cœur de Ville, OPAH NEUF-BRISACH, etc).
- aux entretiens avec les acteurs locaux (associations, professions sociales, CLCV, agences immobilières....)

L'ADIL mobilisera aussi le réseau d'acteurs de l'Habitat sur le Département :

- les EPCI seront associés au repérage, ils diffuseront l'information aux communes et identifieront l'ADIL comme guichet pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles.
- les syndicats partenaires sur les programmes sur Mulhouse Alsace Agglomération (PICO, POPAC, PIG m2A), les opérateurs Anah, les syndicats de Copropriétaires, les collectivités locales et notamment les EPCI impactés par le phénomène de fragilisation des copropriétés (Colmar Agglo, SLA, CC Thann-Cernay, CC Guebwiller...), les élus.

Lors de ces contacts avec des copropriétés fragiles ou en « précarité énergétique », l'ADIL débutera son travail de collecte d'informations, dont notamment :

- o un repérage des situations : recherche d'immatriculation des copropriétés, coordonnées du syndic de copropriété, projet de travaux en cours, etc
- o une vérification de l'éligibilité des copropriétés, présentation du dispositif d'aide copropriété fragile et d'autres dispositifs d'aides mobilisables (crédit d'impôt, Région, etc)
- o une rencontre avec la copropriété,

Chaque contact donnera lieu à une vérification de son éligibilité au dispositif. L'ADIL présentera les copropriétés repérées dans un tableau de suivi.

L'accueil des copropriétaires se fera sur site ou dans les locaux de l'ADIL.

Au stade du repérage, si la copropriété présente des difficultés importantes de nature à l'exclure de ce dispositif de prévention et d'accompagnement, des recommandations lui seront adressées pour la diriger vers d'autres dispositifs.

4.2 Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux :

Suite au repérage des copropriétés avec des signes de fragilité, l'ADIL 68 prendra contact avec les syndicats concernés pour obtenir plus d'information. Si le syndic n'est pas réactif, l'ADIL 68 essaiera d'obtenir des informations par les fédérations FNAIM, FONCIA, FPI, etc.

En effet, la FNAIM porte deux postes d'éco conseillers, un sur le Grand Est et un sur le Bas-Rhin, spécialistes de la rénovation énergétique en copropriété qui peuvent venir en soutien pour convaincre les syndicats réticents.

L'ADIL associera également la CLCV 68 (Consommation, Logement et Cadre de Vie), les fournisseurs d'énergie, les acteurs du service social et les associations locales *pour le recueil de données*.

L'ADIL 68 présentera le nouveau POPAC à son réseau (administrateurs de biens, association de défense des copropriétaires, syndicats de propriétaires et copropriétaires, etc) pour obtenir leur soutien et les inciter à faire remonter plus facilement les copropriétés fragiles.

Il sera question dès la mise en place du POPAC, de prendre contact avec les différents partenaires et acteurs locaux :

- les syndicats et les gestionnaires de copropriété, qui seront fortement sollicités pour la vérification de l'éligibilité des copropriétés aux aides de l'Anah ;
- les associations de défense de copropriétaires ;
- les syndicats de propriétaires et de copropriétaires (Colmar, Saint-Louis et Guebwiller)

Des réunions seront organisées avec chaque partenaire pour :

- présenter le contenu et les objectifs du POPAC ;
- les sensibiliser aux politiques nationales et locales de lutte contre la précarité énergétique ;

- les sensibiliser à l'importance d'accompagner les copropriétés désireuses de se lancer dans des travaux de rénovation énergétique ;
- présenter l'ensemble des aides mobilisables ;

4.3 Constitution des bases de suivi

L'ADIL fera un tableau récapitulatif des copropriétés repérées grâce au registre et aux contacts professionnels ou informels. Elle recensera les différentes actions de traitement pour chacune des copropriétés identifiées (données et informations recueillies, moyens mis en œuvre, informations recueillies, etc).

Le tableau de suivi précisera pour chaque copropriété repérée :

- Les coordonnées de la copropriété (adresse, numéro d'immatriculation) ;
- les caractéristiques de la copropriété : nombre de lots, date d'achèvement,
- l'avancement éventuel du projet de rénovation ;
- les coordonnées du syndic ;
- les informations nécessaires à la vérification de l'éligibilité aux aides Anah :
- (étiquette énergétique, taux d'impayés, type de chauffage, taux de participation aux AG.....)
- les éventuelles autres aides mobilisées (dispositif CLIMAXION...)
- Les différentes étapes de la mission : présentation au conseil syndical, participation aux AG, réunions de travail avec l'AMO et le maître d'œuvre...)

Cette base de données identifiera les copropriétés :

- Définitivement non-éligibles
- Provisoirement non-éligibles
- Eligibles

4.4 Actions de sensibilisation, information, formation des acteurs de la copropriété :

Les actions d'information et de sensibilisation suivantes seront menées par l'ADIL68 :

a) Pour les copropriétés éligibles à l'aide collective de l'Anah Habiter-Mieux « Copropriétés fragiles » :

- Information au syndic : éléments de contexte, intérêt de réaliser les travaux, mobilisation de l'ensemble des aides, méthodologie ;
- Conseil Syndical : actions pédagogiques d'accompagnement en « amont » des travaux aux conseillers syndicaux sur la gouvernance (représentativité, présence en Assemblée Générale), le rôle du syndic et du conseil syndical, le bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, (gouvernance, aspect juridique, technique, social, financier), comment veiller à la bonne gestion financière de la copropriété afin d'éviter la spirale de déqualification, les droits et devoirs de chacun ;
- Réunion d'information à l'attention de tous les copropriétaires (dans le cadre de l'assemblée ordinaire ou dans le cadre d'une réunion spécifique) : présentation des aides mobilisables, et des opérateurs possibles.

b) Pour les copropriétés provisoirement non éligibles ou projet reporté :

- Echanges avec le syndic sur les conditions manquantes ;
- Maintien d'un suivi annuel pour vérifier les conditions d'éligibilité ;

c) Pour les copropriétés définitivement non éligibles :

- Information au syndic et au conseil syndical, réorientation de la copropriété vers d'autres dispositifs éventuellement mobilisables, réunion commune avec CITIVIA, opérateur du PIG « Habiter Mieux 68 » pour présenter les aides individuelles de l'Anah.

Les enjeux sont :

- de s'assurer que les organes décisionnels de la copropriété fonctionnent et ne bloqueront pas le projet de travaux,
- de s'assurer que les copropriétaires pourront régler leurs quote-parts de travaux,
- de préserver l'équilibre financier des copropriétés
- de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

4.5 Aide à la résolution des premières difficultés :

L'accompagnement de l'ADIL68 dans le cadre du POPAC se traduira au minimum par une alerte du syndic et des copropriétaires sur les éventuelles difficultés constatées qui devront être réglées avant le projet de rénovation, et plus largement pour permettre un bon fonctionnement de la copropriété.

Pour les copropriétés qui veulent s'engager dans une démarche travaux, un suivi en continu sera établi par le chargé de mission référent de l'ADIL. Ce suivi permettra de se rendre compte de manière précise de l'évolution du projet et de relancer le syndic ou rappeler les dates clefs (lancement d'un audit énergétique, lancement des études préalables, consultation d'une AMO, etc).

L'aide apportée sera adaptée à la situation de chaque copropriété et calibrée en fonction des difficultés rencontrées.

Sur le plan juridique, l'accompagnement veillera à :

- la mobilisation des instances de la copropriété (Conseil syndical, syndic...) pour accélérer les prises de décisions pour le projet travaux tout en s'assurant de la maîtrise des impayés de charges,
- un appui, si nécessaire, dans la rédaction de la convocation et le procès-verbal de l'assemblée générale décidant de la réalisation des travaux,
- un rappel des engagements à tenir (comme ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt de la demande de subvention, réaliser les travaux dans les trois ans maximum à partir de la notification d'attribution de l'aide, comment demander une prolongation),
- un rappel pour résorber des risques juridiques (absence de règlement de copropriété, repérer un syndic défaillant, devoir d'immatriculation...)

Sur le plan financier et de la gestion :

- la sensibilisation à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges,
- l'appui à la création d'un fonds de travaux ...

- la sécurisation du plan de financement (avec la mobilisation des aides Anah, la mise en place d'appels de fonds suffisamment étalés dans le temps pour permettre la mobilisation de l'éco prêt collectif ou l'éco prêt individuel, etc),
- la coordination et la facilitation des relations de travail entre l'AMO , l'Anah et la copropriété
- l'aide à la mobilisation de l'ensemble des aides financières auxquelles chaque copropriété peut prétendre avec une mise en lien avec les financeurs en charge des dispositifs d'aides nationales et/ou locales à la pierre ou à la personne ;
- l'aide à la mobilisation des financements pour la réalisation d'études ou d'expertises ;
- une aide pour demander le versement d'acomptes de subvention, au fur et à mesure de la réalisation des prestations (lien entre la copropriété et l'Anah)
- une aide pour compléter le formulaire de demande de subvention pour la subvention AMO (fiche état de la copropriété),
- une vérification de l'enquête sociale de l'AMO (la cohérence de l'aide au syndicat par rapport aux aides individuelles Anah)

Sur le plan social :

- une analyse de l'enquête réalisée par l'AMO sur l'état d'occupation de la copropriété
- l'orientation des personnes âgées, personnes très modestes vers les aides proposées par le Département et le FSL, les aides de la CAF ;
- des actions individuelles ou collectives (sur un nombre restreint de 30 ménages par an). Un premier temps sera consacré à l'analyse de la situation économique des ménages, avec un zoom particulier sur la question des impayés de charges qui permettra de faire le lien avec la santé financière de la copropriété. Un deuxième temps sera dédié à la résolution des difficultés budgétaires des ménages, qui pourra être accompagné au besoin d'un travail sur l'accès aux droits.

Sur le plan technique :

- la sensibilisation des copropriétés à élaborer un programme de travaux cohérent, adapté aux capacités financières des propriétaires
- la sensibilisation à la nécessité de compléter un carnet d'entretien de la copropriété ;
- la participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux ;
- un accompagnement pour le projet de prestation pour choisir une AMO sur la base d'un cahier des charges ;
- la sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;
- une lecture de l'évaluation énergétique avant et projetée après travaux ;
- une relecture du dossier technique présentant le projet de travaux ;
- un rappel sur les certificats d'économie d'énergie « Habiter Mieux / CEE ».

4.6 Réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles :

L'ADIL accompagnera le syndic pour que chaque copropriété éligible à l'aide Anah « copropriété fragile » et favorable à s'engager dans un projet de travaux dispose d'une Fiche « État de la copropriété » (voir en annexe) qui fera office de diagnostic multi-critères avec :

- le nom de la copropriété, l'adresse
- l'année de construction de l'immeuble
- existence d'une assurance multirisques
- le numéro d'immatriculation au registre des copropriétés
- les coordonnées du Président du conseil syndical et du syndic Professionnel / Non professionnel
- le nombre de bâtiments et le nombre total de lots (tous lots confondus)
- le nombre total de tantièmes charges communes générales et le nombre de lots d'habitation principale
- le pourcentage de lots d'habitation principale par rapport au nombre total de lots
- le nombre total de propriétaires de logements, les tantièmes des propriétaires occupants
- le nombre de propriétaires bailleurs, les tantièmes des propriétaires bailleurs
- l'existence d'un règlement de copropriété publié
- l'existence d'un Administrateur provisoire
- le nombre de membres du conseil syndical
- la date de la dernière assemblée générale et le pourcentage de présents et représentés en tantièmes charges communes générales à cette assemblée générale
- la présence d'une structure (ASL, AFUL, Union de syndicats ...) en charge du chauffage collectif
- la présence d'une chaufferie collective
- le mode de chauffage avec le type de combustible
- la présence d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté sur les équipements commun, d'une injonction d'enlèvement des particules au plomb touchant les parties communes
- l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socio-économique et la stratégie patrimoniale des propriétaires.
- l'étiquette énergétique déterminée à l'issue de l'évaluation énergétique avant travaux et après travaux
- le nombre de logements du ou des bâtiments concernés
- le pourcentage des charges du chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel année N-1
- le montant du budget prévisionnel année N-1
- le montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-1
- le montant du budget prévisionnel année N-2 et le montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-2
- le montant du budget prévisionnel année N-3 et le montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-3
- le montant de la dette fournisseur N-1

Cette fiche sera signée par le syndic de chaque copropriété.

4.7 Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :

L'ADIL68 s'engage à prévenir les pilotes du POPAC en cas de grandes difficultés constatées au sein de copropriétés qui seraient de nature à compromettre la faisabilité ou la sécurité d'un projet de rénovation :

- ménages en grande difficultés sociales ;
- situation juridique complexe ;
- situation technique particulière ;
- situations dangereuses (insalubrité avérée, usage à risque du logement, etc.)

Un signalement auprès des services compétents (Etat, collectivité, ARS, service Hygiène et Santé) des copropriétés confrontées à des difficultés très importantes comme du logement indigne ne relevant pas des missions définies par le POPAC, après accord de leur part, sera réalisé.

Dans le cas où le diagnostic fait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière devra alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet d'un dispositif de redressement (plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée). Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

Article 5 – Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Total sur 3 ans
Coût prévisionnel des prestations (HT)*	55 000 €	80 000 €	80 000 €	240 000 €
Dont <i>Financement Anah prévisionnel</i> **	27 500 €	40 000 €	40 000 €	120 000 €

* dont une subvention de 30 000 € dans le cadre de l'appel à projets FSL relatif au dispositif d'accompagnement social personnalisé des ménages vivant dans des copropriétés en difficulté.

** L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Article 6 – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'appuiera sur l'ADIL 68 et s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel à transmettre :

- un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété,
- une analyse des résultats atteints et l'identification des éventuels points de blocage sur la base des fiche de repérage;

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 – Conduite de l'opération

L'ADIL 68 avec l'appui du Département organisera tous les 6 mois un COTECH associant les syndicats concernés, le Département du Haut-Rhin, la DDT 68 et les EPCI concernés.

Un COPIL sera organisé une fois par an.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en oeuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication seront préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter du 1^{er} juillet 2019.

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 annuellement, par voie d'avenant.

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage 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

Annexe 1 : Fiche de repérage

Fait en 4 exemplaires à Colmar, le

Pour l'Anah,

,

Laurent TOUVET

Délégué de l'Anah dans le Département

Pour le maître d'ouvrage

Brigitte KLINKERT

Présidente du Conseil
Départemental du Haut-Rhin

**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION ENTRE LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN ET
L'ADIL DU HAUT-RHIN**

SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT POUR L'ANNÉE 2019

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le règlement n° 360/2012 de la Commission européenne du 25 avril 2012 relatif aux aides dites de minimis,
- VU la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011, et plus généralement les règles dites « Paquet ALMUNIA », relatives aux aides d'Etat,
- VU l'article L366-1 du Code de la Construction et de l'Habitat relatif aux missions et fonctionnement des ADIL,
- VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
- VU l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,
- VU le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques,
- VU la délibération n° CG-2013-5-10-1 du 5 décembre 2013, relative au Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Haute-Alsace (2014/2016).
- VU la délibération n° CD-2018-6-10-2 du Conseil départemental du 14 décembre 2018 relative à la politique de l'Habitat,
- VU la délibération n° CP-2019-4-10-4 de la Commission permanente du 5 avril 2019 relative à la Convention entre le Département du Haut-Rhin et l'Adil du Haut-Rhin : subvention de fonctionnement pour l'année 2019,
- VU la convention entre le Département et l'ADIL 68 fixant les modalités de versement de la subvention de fonctionnement du Département à l'ADIL 68 pour l'année 2019, signée le 25 avril 2019,
- VU le règlement financier départemental,
- VU la demande de subvention complémentaire présentée par l'association « ADIL du Haut-Rhin » en date du 8 mars 2019,

Entre d'une part,

Le Département du Haut-Rhin, représenté par la Présidente du Conseil départemental, dûment habilitée pour ce faire par délibération de la Commission permanente en date du 14 juin 2019, sis 100 Avenue d'Alsace - B.P. 20351 - 68006 COLMAR CEDEX,

ci-après désigné sous le terme « le Département »,

Et d'autre part

L'Association Départementale pour l'Information sur le Logement dans le Haut-Rhin, sis 16 A avenue de la Liberté - 68000 COLMAR, représentée par son Président, M. Pierre BIHL,

ci-après désignée sous le terme « ADIL 68 »,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

Par délibération du 5 avril 2019 (n° 2019-4-10-4), l'Assemblée départementale a attribué une subvention de fonctionnement d'un montant de 216 000 € à l'ADIL 68 au titre de l'exercice 2019 pour l'information et le conseil personnalisé juridique, financier et fiscal du public dans le domaine du logement et de l'urbanisme.

Par convention, signée le 25 avril 2019, le Département et l'ADIL 68 ont fixé le montant et les modalités de versement de la subvention de fonctionnement du Département à l'ADIL 68 pour l'année 2019.

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet , d'une part, de préciser les actions à réaliser par l'ADIL 68 au titre du nouveau **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Haute-Alsace (POPAC) 2019-2022** contractualisé par le Département du Haut-Rhin avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) dans le cadre de son dispositif « copropriétés fragiles » et d'autre part, de modifier la convention précitée, en vue d'abonder la subvention de fonctionnement au titre de l'exercice 2019 attribuée à l'ADIL68 par une subvention complémentaire de 25 000 € pour porter le nouveau POPAC.

Il s'agit d'un POPAC centré sur la rénovation énergétique des copropriétés.

L'ADIL 68 accompagnera à la fois les copropriétés :

- qui n'ont pas encore amorcé de réflexion pour les sensibiliser sur les avantages de la rénovation énergétique de leur copropriété ;
- qui sont en cours de réflexion pour les aides à mobiliser toutes les aides existantes.

Les missions confiées à l'ADIL68 dans le cadre du nouveau POPAC sont formalisées dans la convention de mise en œuvre signée avec l'Anah 2019-2022 et visent notamment à :

- sensibiliser les copropriétaires à l'intérêt de lancer des travaux d'économies d'énergie,
- vérifier si la copropriété a un fonctionnement sain en termes de gouvernance et de gestion,
- accompagner les conseils syndicaux et syndicats dans le processus et dans la prise de décision visant un programme de travaux cohérent et éligible aux différentes aides,
- informer sur les financements (avances, éco prêts collectifs) des restes à charge,

- faciliter la prise de décision collective,
- orienter vers les prestataires de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété (contrat payant passé directement entre l'opérateur et la copropriété).

Les actions concernées sont, notamment :

- le repérage des copropriétés,
- la mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux,
- la constitution d'une base de suivi,
- la mise en place d'actions de sensibilisation, information, formation des acteurs de la copropriété,
- l'aide à la résolution des premières difficultés sur le plan juridique, sur le plan financier et de la gestion, sur le plan social et sur le plan technique
- la réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété
- le signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) :

L'objectif est de repérer 45 copropriétés éligibles au dispositif « copropriétés fragiles » avec l'objectif prévisionnel, sur trois ans, que les réflexions de travaux de 10 à 15 copropriétés soient suffisamment avancés pour bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le pilotage du POPAC est assuré par le Département du Haut-Rhin, maître d'ouvrage de l'opération. A ce titre, il mettra en place en lien avec l'ADIL68 :

- un comité de pilotage une fois par an associant le Département du Haut-Rhin et la DDT 68,
- un comité technique tous les 6 mois associant le Département du Haut-Rhin, la DDT 68 et les EPCI du lieu d'implantation des copropriétés accompagnées et les syndicats concernés.

Article 2 : Dispositions modifiées de la convention du 25 avril 2019

L'article 2 de la convention est complété par les deux alinéas suivants :

« Au vu de la mission complémentaire d'intérêt général au titre du POPAC 2019-2023 du Département du Haut-Rhin, confiée à l'ADIL 68, le montant de la subvention de fonctionnement au titre de 2019 a été augmenté de 25 000 €.

Initialement d'un montant de 216 000 €, elle est fixée au final à 241 000 euros, correspondant à 32,8 % des dépenses de son budget prévisionnel de fonctionnement. »

L'article 3 de la convention est complété comme suit après l'alinéa 4 :

« Le versement de l'aide complémentaire de 25 000 € au titre de la mission complémentaire d'intérêt général prévue à l'article 2 sera effectué comme suit :

- un acompte de 50 % dès la signature de la convention de financement par les parties,
- le solde au cours du deuxième semestre 2019. »

Article 3 : Autres dispositions

Les autres clauses et conditions de la convention de financement précitée signée le 25 avril 2019 restent inchangées et s'appliquent pleinement à la subvention complémentaire accordée dans le cadre du présent avenant.

Fait en 2 exemplaires,

A Colmar, le

Pour l'ADIL 68,
Le Président

Pour le Département,
La Présidente du Conseil départemental

Pierre BIHL

Brigitte KLINKERT