

Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

2021-2023



ActionLogement 



Table des matières

| | |
|---|------|
| Préambule | p.5 |
| Article 1 – Dénomination | p.6 |
| Article 2 – Périmètre et champs d'intervention | p.6 |
| Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel | p.6 |
| Article 4 – Volets d'actions | p.8 |
| 4.1 Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété | p.9 |
| 4.2 Réalisation de diagnostics multicritères | p.10 |
| 4.3 Aide à la résolution des premières difficultés | p.11 |
| 4.4 Approfondissement du diagnostic social et signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) | p.12 |
| 4.5 Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux | p.12 |
| 4.6 Réorganisation juridique et financière de l'ASL de l'ensemble immobilier « Les Fleurs » à Illzach | p.13 |
| Article 5 – Financement du programme | p.13 |
| 5.1 Le coût estimatif de mise en œuvre du POPAC | p.13 |
| 5.2 Financement de l'Anah | p.13 |
| 5.3 Financement de la Banque des Territoires | p.13 |
| Article 6 – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage et des partenaires : données, exploitations et bilans à transmettre | p.14 |
| 6.1 Engagements du maître d'ouvrage | p.14 |
| 6.2 Engagements d'Action Logement Services | p.14 |
| 6.3 Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace | p.15 |
| 6.4 Engagements de la Caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin | p.15 |
| Article 7 – Conduite de l'opération | p.15 |
| 7.1 Pilotage opérationnel | p.16 |
| 7.2 Missions de l'opérateur | p.16 |
| Article 8 – Communication | p.17 |
| Article 9 – Durée de la convention | p.18 |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention | p.18 |
| Article 11 – Transmission de la convention | p.18 |
| Annexes | p.20 |

La présente convention est établie entre :

Mulhouse Alsace Agglomération, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Fabian JORDAN, Président, et dénommée ci-après « m2A »,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Vincent HAGENBACH, Vice-président de Mulhouse Alsace Agglomération ;

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 Vincent HAGENBACH, Vice-président de Mulhouse Alsace Agglomération, et dénommée ci-après « Anah » ;

La Caisse des Dépôts – Banque des Territoires, établissement public à caractère financier, sis 56 rue de Lille, 75356 Paris, représentée par Paul JEANNET, Directeur territorial pour le Haut-Rhin, et dénommée ci-après « Banque des Territoires » ;

Action Logement Services, société par actions simplifiées, représentée par Caroline MACE, Directrice régionale Action Logement Services Grand Est, et dénommée ci-après « Action Logement Services » ;

La Collectivité européenne d'Alsace, sis Place du Quartier Blanc 67964 Strasbourg Cedex 9, représentée par Frédéric BIERRY, président ;

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, sis 26 avenue Robert Schuman, 68100 Mulhouse, représentée par Jacques RIMEIZE, Président du conseil d'administration ;

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 convention de délégation de compétence du 22/02/2020 conclue entre Mulhouse Alsace Agglomération et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 22/02/2020 conclue entre Mulhouse Alsace Agglomération et 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 l'instruction de l'Anah du 07 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Mulhouse Alsace Agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14/12/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité européenne d'Alsace, en date du 31/05/2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le 19/08/2020,

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 Mulhouse Alsace Agglomération, en date du 15/10/2020,

Préambule

Créée au 1^{er} janvier 2010, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) exerce les compétences suivantes :

- Le développement économique : zones d'activités, bâtiments économiques d'intérêt communautaire ;
- L'aménagement de l'espace communautaire, l'organisation des transports urbains et les déplacements ;
- L'habitat : Programme local de l'habitat, amélioration du parc immobilier ;
- La politique de la ville : insertion économique et sociale, prévention, sécurité.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville concentrent les plus faibles revenus de l'agglomération mulhousienne et continuent à se précariser dans un contexte de crise économique. Certains de ces quartiers ont été retenus au titre du Nouveau programme nationale de rénovation urbaine (NPNRU) pour faire l'objet d'un projet de rénovation cofinancé par l'ANRU.

L'Agglomération s'est engagée dans un deuxième programme de rénovation urbaine couvrant trois communes (Mulhouse, Illzach et Wittenheim) dont les quartiers sont :

- Quartier du Drouot / Jonquilles à Mulhouse et Illzach ;
- Quartiers Péricentre (Fonderie, Franklin Fridolin, Wolf Wagner, Vauban Neppert) et Coteaux à Mulhouse ;
- Quartier La Forêt à Wittenheim.

Le territoire de m2A connaît d'importantes disparités en termes de niveaux de revenus. Les ménages les plus modestes vivent à Mulhouse et dans les communes de l'ancien Bassin Potassique. De plus, c'est sur ce secteur que le prix des logements anciens en copropriété est en baisse, ce qui attire des populations de plus en plus modestes alors même que ces copropriétés connaissent des niveaux de charges importants, dus notamment aux consommations énergétique.

Pour avoir une connaissance plus fine de la situation des copropriétés, m2A a mis en place en janvier 2014 un Observatoire des copropriétés, dispositif expérimental soutenu par l'Anah et qui vise à observer l'évolution de la situation des copropriétés sur le territoire de l'agglomération. Les copropriétés de plus de 25 lots et classées en D (copropriétés avec le risque le plus fort d'être en difficulté) ont été sélectionnées pour faire partie de cet Observatoire pour cette première phase expérimentale. Au total, 52 copropriétés ont été suivies.

En parallèle, le Département du Haut-Rhin avait confié à l'Adil le suivi et l'animation d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) 2014-2017 à l'échelle départementale. 7 (sur 9) copropriétés de l'agglomération mulhousienne ont ainsi pu être accompagnées.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, m2A a souhaité aller plus loin dans l'intervention en faveur des copropriétés. Ainsi, en milieu d'année 2018, une étude pré-opérationnelle sur 13 copropriétés a été réalisée. Cette étude a mis en évidence une situation fragile pour 7 de ces copropriétés et préconise, pour freiner la dégradation de leur situation, la mise en place d'un dispositif opérationnel de type POPAC à l'échelle de m2A. Pour les autres copropriétés de l'étude, des dispositifs opérationnels de redressement seront mis en œuvre (OPAH CD, plan de sauvegarde).

Face à une telle situation, m2A, dans son Programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025, s'est saisie de la question des copropriétés. L'action L du programme d'action, « prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés », traduit notamment la volonté de la collectivité de s'investir dans ce champ. Cette action prévoit la mise en œuvre d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) à l'échelle de l'agglomération mulhousienne.

Article 1er – Dénomination

Mulhouse Alsace Agglomération décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, de l'Etat et des partenaires, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés, ci-après désigné « POPAC m2A ».

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est celui du territoire de Mulhouse Alsace Agglomération, à l'exclusion des deux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) et des six plans de sauvegarde en cours ou à venir.

Les copropriétés ci-dessous ont déjà été identifiées pour bénéficier de l'accompagnement de ce POPAC :

| Nom de la copropriété | Adresse | Communes | Nombre de logements / lots | QPV |
|------------------------------|---|-----------------|-----------------------------------|--------------------|
| Les Fleurs L | 1-2-3 rue d'Anvers | Illzach | 42/42 | Oui |
| Les Fleurs J | 1-2 rue d'Arlon | Illzach | 20/20 | Oui |
| Les Fleurs K | 1-2-3-4-5 rue de Bruges | Illzach | 50/50 | Oui |
| Les Fleurs H-I-Q | 1-2 rue de Namur 1-2-3-4 rue de Gand 3-9 rue Pierre Curie | Illzach | 140/140 | Oui |
| Gunsbach | 6-20 rue Gunsbach | Mulhouse | 80/80 | Non |
| Pfastatt I | 75-77-79 rue de Pfastatt | Mulhouse | 24/24 | Non, en limite QPV |
| Bel Air G2 | 1-3-5 rue Jules Michelet | Mulhouse | 30/30 | Non, en limite QPV |

Il est proposé, en fonction de l'état d'avancement du programme et de la situation des autres copropriétés présentes sur le territoire de l'agglomération, d'intégrer de nouvelles copropriétés à ce dispositif préventif.

Chaque année, l'opérateur devra accompagner 10 copropriétés à l'échelle de l'agglomération. Si parmi les 7 copropriétés d'ores et déjà identifiées, certaines n'ont pas besoin d'un accompagnement sur la durée totale du programme, l'opérateur accompagnera d'autres copropriétés.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Ce POPAC, d'une durée de trois ans, a pour ambition de proposer un accompagnement cohérent à l'échelle de l'agglomération, tout en étant adapté à chaque copropriété.

En effet, les sept copropriétés, d'ores et déjà identifiées et concernées par ce POPAC, ne sont pas au même stade d'avancement :

| | Enjeu à court terme | Enjeu à moyen et long termes |
|-------------------------|---|---|
| Les Fleurs L | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le déblocage de trésorerie pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique ; - Continuer le travail de résorption des impayés engagé par le syndic. | <ul style="list-style-type: none"> - Repositionnement de la copropriété sur le marché immobilier ; - Mobiliser les propriétaires bailleurs afin de les inclure davantage dans les instances de la copropriété ; - Revoir le poste de gestion des containers poubelles (en augmentation de plus de 300% en un an alors que la copropriété dispose d'employés d'immeuble). |
| Les Fleurs J | <ul style="list-style-type: none"> - Traitement de la problématique de l'ASL concernant la chaufferie collective ; - Mobiliser des copropriétaires afin d'impulser une dynamique dans les instances et pouvoir prendre des décisions ; - Lutter contre les impayés de charges et locatifs. | <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité de la copropriété notamment par le biais de travaux ; - Rénovation énergétique globale de la copropriété ; - Travaux de conservation : mise en conformité des ascenseurs, réfection des réseaux (électricité, eaux), sécurité incendie. |
| Les Fleurs K | <ul style="list-style-type: none"> - Gestion du problème que constitue l'ASL concernant la chaufferie collective. | <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir la dévalorisation de la copropriété ; - Limiter les risques en terme de trésorerie en cas de vote d'un programme de travaux ; - Travailler avec le conseil syndical : augmenter le nombre et la diversité (par entrée) des membres ; - Etudier une réorganisation des espaces extérieurs afin de répondre aux attentes en termes de convivialité et de stationnement. |
| Les Fleurs H-I-Q | | <ul style="list-style-type: none"> - Travaux de conservation de la copropriété (ascenseurs, réseaux, auvents, cages d'escaliers, etc.) ; - Travaux d'aménagement de la place centrale et du stationnement ; - Mobiliser les propriétaires bailleurs (augmenter leurs participations aux différentes instances) ; - Limiter les risques en terme de trésorerie : accompagnement financier et social des propriétaires occupants modestes et très modestes suite au programme de travaux. |

| | | |
|-------------------|---|---|
| Gunsbach | <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir et limiter les impayés ; - Favoriser la reprise d'une bonne entente entre les copropriétaires et le syndic. | <ul style="list-style-type: none"> - Conduire la copropriété vers un programme de rénovation énergétique afin de répondre aux besoins des copropriétaires, conduire à la baisse des charges et valoriser le patrimoine. |
| Pfastatt I | <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir et limiter les impayés : renforcement des actions contentieuses ; | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien de l'attractivité de la copropriété : travaux d'entretien du bâti ; - Mobilisation des copropriétaires dans les instances ; - Sensibiliser les copropriétaires à l'établissement d'un audit thermique en vue d'une rénovation énergétique du bâti ; - Proposer un accueil spécifique pour les nouveaux acquéreurs afin de les inclure dans la dynamique de la copropriété. |
| Bel Air G2 | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la reprise des prix de l'immobilier ; - Traiter les situations contentieuses pour améliorer la trésorerie. | <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser les propriétaires bailleurs afin d'améliorer leurs participations aux différentes instances de la copropriété |

Au vu des éléments ci-dessus, les copropriétés déjà identifiées présentent des risques de fragilité avérés, qui ne leur permettent pas de s'engager d'emblée dans un programme de travaux d'amélioration. Afin d'arrêter le processus de dégradation et d'envisager un projet de rénovation sereinement, il convient de mettre en œuvre des outils opérationnels spécifiques. Les enjeux identifiés dans l'étude pré-opérationnelle doivent trouver une réponse dans la mise en œuvre du POPAC :

- Poursuivre l'assainissement financier des copropriétés ;
- Remobiliser les propriétaires pour une participation active de tous dans la gestion de la copropriété ;
- Accompagner la copropriété dans un projet d'amélioration énergétique, de mise en sécurité, de réhabilitation pour renforcer l'attractivité de la copropriété au sein du quartier mais également pour un meilleur confort de vie des résidents ;
- Réaliser un audit comptable de l'ASL des copropriétés « Les Fleurs » à Illzach pour assainir la gestion et apaiser les conflits ;
- Favoriser le lien social et le vivre ensemble ;
- Réfléchir à la valorisation des espaces extérieurs.

Article 4 - Volets d'actions

L'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC est pluriel et doit notamment tenir compte des aspects multidimensionnels de la problématique des impayés de charges et prendre appui sur une approche globale fondée sur le système complexe qu'est la copropriété. Aussi, si les actions ci-dessous sont listées par volet, les interventions visant l'assainissement financier de la copropriété à travers le traitement des impayés de charges sont à envisager en lien étroit, et à mener de manière concomitante avec les actions pédagogiques en direction des habitants, et avec les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ou en passe de le devenir.

La mise en œuvre du programme d'actions s'appuiera sur les conseils syndicaux et les syndics. L'appropriation de la démarche par les conseils syndicaux est un préalable indispensable à la mise en œuvre du programme d'actions pour pérenniser le bon fonctionnement de la copropriété.

Le développement des actions du programme devra impliquer les acteurs de terrain et partenaires locaux.

Les actions proposées dans le cadre du POPAC m2A sont les suivantes :

4.1 Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété

L'objectif de ce volet d'action est de mobiliser les propriétaires et les habitants autour d'un projet de travaux à moyen terme. Pour cela, il est indispensable, au préalable, qu'ils renforcent leur connaissances en matière de fonctionnement d'une copropriété, du rôle des instances de gestion, des préalables à réaliser avant de s'engager dans un projet de travaux.

La mise en place d'actions d'information générale et de sensibilisation est indispensable pour créer une dynamique sur le site, accroître l'implication des copropriétaires dans la vie de la copropriété et identifier les personnes relais pour porter un futur projet de travaux.

Cette première série d'actions se décline de la façon suivante :

- **Un plan de communication à destination de chaque copropriété et copropriétaires** pour endiguer l'absence d'adhésion et de participation aux instances de gestion de la copropriété :
 - Amélioration de la communication existante ;
 - Identification de nouveaux leviers de communication sur les enjeux du projet d'amélioration du bâti pour les habitants de la copropriété, les gains à longs termes (qu'ils soient quantitatif ou qualitatif au regard des diagnostics réalisés) et des possibilités d'aides en fonction des situations ;
 - Ciblage spécifique en fonction du statut de l'habitat (copropriétaire occupant, copropriétaire bailleur, locataire) et précisions sur les rôles et attentes de chacun ;
 - Informations sur le rôle et les responsabilités du syndic afin de conforter la confiance vis-à-vis de cette instance et pour déconstruire les a priori ;
 - Informations générales en temps réel sur le calendrier des appels de fonds, sur les procédures de recouvrement et notamment les saisies immobilières ;
 - Identification de personnes relais / ressources au sein de la copropriété.

- **Des actions pédagogiques de sensibilisation, d'information et de formation auprès des copropriétaires :**
 - Améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier, etc.) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
 - Accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;
 - Comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété : bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété afin de lutter contre la spirale de déqualification ;
 - Information des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de conventionnement avec ou sans travaux et l'intermédiation locative ;
 - Au regard du lien étroit entre la problématique des impayés de charges et les conditions et enjeux de l'accès à la propriété, mise en place d'une information systématique aux nouveaux copropriétaires et d'un accompagnement : entretien / formation des copropriétaires sur la gestion du patrimoine, la question des charges, la reconnaissance des risques collectifs et la responsabilité individuelle des copropriétaires, le rôle du conseil syndical, etc..

- **Renforcement et formation des conseils syndicaux :**
 - Doter les conseils syndicaux d'outils et de connaissance permettant de structurer leur organisation et renforcer le rôle actif pour améliorer et pérenniser le fonctionnement de la copropriété. Cette intervention prendra la forme de session de formation ;

- Mobiliser les copropriétaires pour renforcer ou, le cas échéant, constituer le conseil syndical de leur copropriété et accompagner la « prise de poste ». Cette intervention s'appuiera sur les actions précédentes et un travail important de proximité.

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats que l'opérateur du POPAC devra proposer dans sa méthodologie : accueil téléphonique, physique, ateliers thématiques à développer, plaquettes, séances de formation, etc.

Ces actions visent l'ensemble des copropriétés identifiées. Les outils développés pourront être mutualisés.

4.2 Réalisation de diagnostics multicritères

Ce volet d'intervention est au cœur du dispositif d'accompagnement. Chaque copropriété fera l'objet d'un diagnostic multicritères, au sens de l'Anah, permettant de qualifier chaque copropriété et son degré de fragilité au regard de l'ensemble des critères. Ainsi, chacun des diagnostics analysera les volets suivants :

- Organisation foncière, juridique et technique, notamment concernant le système de chauffage (ASL le cas échéant) ;
- Etat technique, patrimonial et énergétique ;
- Fonctionnement de la copropriété : règlement de copropriété, conseil syndical, syndic, assemblée générale, fonctionnement de l'ASL pour les copropriétés « Les Fleurs » ;
- Profils socio-économique des copropriétaires occupants, bailleurs et des locataires. Les enquêtes réalisées, sur la base d'une enquête sociale, permettront :
 - De caractériser le niveau de fragilité de la copropriété ;
 - De connaître l'éligibilité des propriétaires aux dispositifs d'aides ;
 - D'identifier les ménages ayant besoin d'un accompagnement social ;
- Gestion financière et administrative : comptes, impayés, charges, etc.

Chaque diagnostic débouchera sur des propositions d'actions concrètes, préventives et curatives, à mettre en œuvre à court terme dans le POPAC, et à moyen terme dans le cadre de la réalisation de travaux, en précisant le dispositif d'accompagnement aux travaux le plus adapté (OPAH CD, Habiter Mieux copropriétés, etc.) et en recherchant des modalités de financements et préfinancements efficaces.

Les diagnostics multicritères assortis d'un plan d'actions, réalisés par l'opérateur, intégreront au maximum les documents existants, qu'il s'agira d'actualiser :

- Les études, diagnostics et audits déjà réalisés sur ces copropriétés ;
- Les données issues du Registre national d'immatriculation des copropriétés ;
- Les documents spécifiques remis par chaque organe de gestion : conseil syndical, syndic / ASL (le cas échéant) ;
- Des entretiens systématiques avec les représentants de chaque copropriété : présent et membres du conseil syndical.

En cas de difficultés avérées d'une copropriété, celle-ci pourra être orientée vers un dispositif opérationnel de redressement. Dans ce cas, l'opérateur complètera le diagnostic multicritères avec la définition d'une stratégie de redressement incluant un programme de travaux, en intégrant au moins les volets « énergie » et « repérage de l'habitat indigne ». Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du présent POPAC.

Si le diagnostic multicritères conduit la copropriété à s'orienter directement vers un programme de travaux, celle-ci sera accompagnée vers le droit commun de la rénovation, et le cas échéant assistée dans le montage de dossiers de subvention.

Le diagnostic multicritères permettra de proposer un plan d'action de résorption des premières difficultés et d'accompagnement au vote :

- Premières actions d'accompagnement à mener dans le cadre du POPAC ;

- Préconisations de travaux, complété par le chiffrage d'un maître d'œuvre dans le cas où la copropriété aura recruté un prestataire ;
- Proposition de dispositif d'accompagnement aux travaux adapté à la situation de la copropriété ;
- Actions de moyens termes à engager après le POPAC ;
- Planning prévisionnel des actions POPAC et de sortie du dispositif.

Chaque diagnostic fera l'objet d'un rapport validé par m2A et présenté aux copropriétés et aux partenaires financeurs et associés du dispositif. Le rapport comprenant le plan d'action sera validé en comité de pilotage.

Un objectif de 4 diagnostics multicritères est fixé annuellement.

4.3 Aide à la résolution des premières difficultés

Les actions d'accompagnement seront calibrées en fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés par l'opérateur dans le cadre du diagnostic multicritères.

Cet accompagnement « à la carte » relève de différents champs d'intervention :

Sur le plan juridique et du fonctionnement, les actions doivent permettre de soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances :

- Assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic ;
- Aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...);

Sur le plan financier et de la gestion, les actions doivent permettre d'inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle), aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne :

- L'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (contrats de chauffage...)
- L'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ;
- L'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes ;
- L'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente ;

Sur le plan social, les actions doivent permettre d'aider à la solvabilisation voire au désendettement, informer sur les droits et devoirs des occupants :

- Accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes ;
- Traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;
- Mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;
- Aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;
- Etude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;
- Médiation dans les conflits entre locataire/propriétaire ;
- Aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;
- Mobilisation des associations et acteurs locaux.

Sur le plan technique, les actions doivent permettre d'aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé intégrant la maîtrise des charges, et d'adapter le programme de travaux aux capacités financières des propriétaires :

- L'aide à la tenue d'un carnet d'entretien ;
- L'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ;
- Sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;
- Diffusion de l'information concernant les scénarios de travaux ;
- Ingénierie financière (plan de financement, aides mobilisables) sur la base des scénarios envisagés. Pour chaque scénario, une simulation concernant la mobilisation des aides publiques ou d'autres types de financement possibles sera réalisée, concernant le coût global et par type de copropriétaires ;

- Préparation et participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux ;
- Aide et accompagnement au choix d'un scénario de travaux adapté et pertinent.

Sur le plan administratif, le programme pourra inclure, à titre accessoire uniquement, des prestations d'accompagnement comparables à celles mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH. Ces prestations ne devront a priori concerner que les cas dans lesquels la copropriété s'engage dans un programme de travaux susceptible de remédier durablement à la situation, sans nécessité de mettre en œuvre un dispositif curatif (OPAH copropriété ou plan de sauvegarde). Les missions pouvant être réalisées à ce titre sont, notamment : assistance au montage du plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires (avant l'assemblée générale votant les travaux), assistance au montage des éventuels dossiers individuels de demande de subvention (Anah ou autre).

→ Sur la durée du programme, l'opérateur pourra être amené à accompagner trois copropriétés pour cette prestation.

4.4 Approfondissement du diagnostic social et signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

L'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle n'a pas permis d'avoir une vision suffisamment exhaustive et fine du profil socio-économique des occupants et donc du besoin précis en accompagnement social. Il s'agit d'approfondir ce diagnostic social et de pouvoir identifier :

- **Les ménages en difficultés sociales ou financières** (précarité, ressources modestes, endettement, problèmes d'occupation du logement, risques d'expulsion, etc.) pouvant bénéficier d'un accompagnement social à mettre en place ;
- **Les situations juridiques à risque** (situations irrégulières d'occupation) ;
- **Les situations dangereuses au niveau de l'habitat** (non décence, infraction au RSD, péril ou insalubrité, usage à risque du logement, etc.).

L'approfondissement du diagnostic social pourra être réalisé lors de la réalisation du diagnostic multicritères.

L'actualisation du diagnostic permettra de disposer d'une information mise à jour et de cibler de manière précise les ménages qui ont besoin d'un accompagnement social.

En cas de repérage d'une situation sociale difficile, le prestataire sera en mesure de faire le lien avec les services sociaux présents dans le quartier ou à proximité et le SCHS de la Ville de Mulhouse ou les services compétents en cas de suspicion de mal logement

Les situations juridiques à risque et les éventuelles situations techniques dangereuses seront rapportées au comité technique de suivi du POPAC et le cas échéant une réponse sera apportée (intégration au programme d'actions, orientation vers le service ou organismes compétents par exemple pour la prise d'un arrêté de péril).

En outre, l'ensemble des partenaires seront sensibilisés pour qu'ils puissent également, dans l'exercice de leur mission, repérer des situations complexes nécessitant un accompagnement et effectuer un signalement auprès du prestataire et du maître d'ouvrage.

4.5 Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux

L'Agglomération, dans le cadre de ses interventions auprès des copropriétés en situation de fragilité, a noué des contacts avec le monde de la copropriété. Toutefois, dans le cadre de la convention POPAC, l'opérateur devra identifier :

- Les partenaires essentiels dans la conduite des actions de redressement et en particulier d'accompagnement social des occupants ;
- Les nouveaux partenariats à développer : l'opérateur du POPAC aura la charge de créer une dynamique en faisant adhérer en particulier l'ensemble des institutions et du tissu associatif local au programme (CAF, services de la Collectivité européenne d'Alsace, FNAIM, etc.) ;
- Pour le pilotage et le suivi du programme, les fournisseurs de données sur les publics.

4.6 Réorganisation juridique et financière de l'ASL de l'ensemble immobilier « Les Fleurs » à Illzach

Sur la base de l'audit juridique et financier de l'Association syndicale libre (ASL) de l'ensemble immobilier « Les Fleurs » qu'il aura réalisé, l'opérateur aura pour objectif de mettre en œuvre toutes les actions pour remédier à ses divers dysfonctionnements.

Article 5 - Financement du programme

5.1 Le coût estimatif de mise en œuvre du POPAC

Le coût estimatif prévisionnel de mise en œuvre du POPAC à l'échelle de l'agglomération s'élève sur trois ans à 210 000 € HT, soit 252 000 € TTC, répartis comme suit :

- 84 000 € TTC par an en moyenne.

Ce coût se répartit de la façon suivante :

| | Année 2021 | Année 2022 | Année 2023 | Total sur 3 ans |
|----------------------------------|------------|------------|------------|-----------------|
| Coût des prestations (HT) | 70 000 € | 70 000 € | 70 000 € | 210 000 € |
| Coût total des prestations (TTC) | 84 000 € | 84 000 € | 84 000 € | 252 000 € |

| | | | | |
|--|----------|----------|----------|-----------|
| Financement Anah prévisionnel (50% sur le montant HT) | 35 000 € | 35 000 € | 35 000 € | 105 000 € |
| Financement de la Banque des Territoires | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | 45 000 € |
| Reste à la charge du maître d'ouvrage | 34 000 € | 34 000 € | 34 000 € | 102 000 € |

Le financement est assuré par m2A, qui sollicitera les aides financières de l'Anah et de la Caisse des dépôts.

5.2 Financement de l'Anah

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.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

Mulhouse Alsace Agglomération adressera chaque année une demande de subvention dans ce cadre.

5.3 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Banque des Territoires participe au financement de l'ingénierie de la mission animation du POPAC m2A. Le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'Anah.

La Banque des Territoires sera sollicitée par Mulhouse Alsace Agglomération pour financer à hauteur de **15 000 € par an la mission de suivi-animation du POPAC m2A.**

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Banque des Territoires et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

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

6.1 Engagements du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage.
- Les données suivantes doivent être communiquées à l'appui du bilan annuel à fournir préalablement au paiement du solde de la subvention annuelle :
 - Pour toutes les copropriétés identifiées à la suite des actions de repérage : les données correspondant au socle minimal des indicateurs (annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 § 1). Les données jointes au bilan de la dernière année du dispositif devront comprendre en outre l'indication de l'évolution de chacune des données sur la durée du dispositif.
 - Pour les seules copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères et/ou d'un accompagnement renforcé par une ou des missions d'aide à la résolution des premières difficultés : les données complémentaires figurant dans l'annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 §2.
- A 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.

6.2 Engagements d'Action Logement Services

Dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale 2018-2022, du plan Initiative Copropriétés, et du Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux. Pour les situations les plus précaires, **Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté.**

Détails d'une partie des aides et financements mobilisables :

- **CIL-PASS Assistance** est un service d'accompagnement social, dédié aux salariés du secteur privé (entreprise de plus de 10 salariés) confrontés à des difficultés personnelles et/ou professionnelles imprévisibles qui génèrent un déséquilibre financier et/ou viennent fragiliser le maintien dans leur logement ou empêchent l'accès à un logement. Ce service permet de bénéficier d'un accompagnement personnalisé afin d'identifier et de rechercher des solutions adaptées. Cet accompagnement est gratuit et confidentiel.
- **Financement de travaux dans les copropriétés dégradées (PIV)** : subvention (plafonnée à

20 000 €/logement) et prêt (plafonné à 30 000 €/logement) distribués par Action Logement Services à des personnes physiques (salariés des entreprises du secteur privé quelles que soient l'ancienneté et la nature de leur contrat de travail ou propriétaire bailleur logeant des salariés d'une entreprise du secteur privé ou retraités de moins de 5 ans) pour le financement de travaux d'amélioration du logement, y compris dans les parties communes des copropriétés, pour les immeubles identifiés au niveau national ou régional dans le Plan Initiative Copropriétés lancé le 10 octobre 2018.» Ces aides sont cumulables avec d'autres aides, notamment publiques.

- **Financement des travaux de rénovation énergétique (PIV) :** subvention plafonnée à 20 000 €/logement et prêt plafonné à 30 000 € par logement distribués par Action Logement Services à des personnes physiques (salariés des entreprises du secteur privé sous plafonds de ressources Anah modestes quelles que soient l'ancienneté et la nature de leur contrat de travail ou propriétaire bailleur logeant des salariés d'une entreprise du secteur privé sous plafonds de ressources Anah modestes). Cette aide requiert l'accompagnement obligatoire par un AMO référencé par Action Logement. Les travaux de rénovation énergétiques, prioritairement l'isolation thermique sont subventionnables. Les travaux non subventionnables peuvent bénéficier du prêt Action Logement Services. Ces aides sont mobilisables sur les communes situées en zone B2, C ou Action Cœur de Ville et sont cumulables avec d'autres aides, notamment publiques (Anah, collectivités, etc).
- **Financement des travaux de rénovation énergétique (Louer Pour l'Emploi) :** subvention plafonnée à 15 000 €/logement et prêt plafonné à 30 000 € par logement distribués par Action Logement Services à des bailleurs personnes physiques ou morales. Les logements doivent être vacants lors du dépôt de la demande. Les travaux subventionnables sont les mêmes que pour l'aide PIV Rénovation classique ci-dessus mais il existe une relation contractuelle avec le propriétaire bailleur. Ce dernier doit proposer des logements à un prix maîtrisé à des salariés du privé sur une durée de 3 à 6 ans en fonction du contrat retenu, avec ou sans travaux. En contrepartie, il bénéficie de garanties locatives supplémentaires. Le bailleur peut également opter pour un contrat Louer Pour l'Emploi « sécurisation » (sans travaux) s'il souhaite bénéficier des avantages de sécurisation locative alors que les travaux ont déjà été réalisés. Ces aides sont mobilisables sur toutes les communes de Mulhouse Alsace Agglomération et sont cumulables avec d'autres aides, notamment publiques (Anah, collectivités, etc).
 - Ces aides peuvent être mobilisées dans la limite de l'enveloppe disponible.

6.3 Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace apporte son soutien aux copropriétés accompagnées au titre du POPAC par le biais du FSL, dans la limite de l'éligibilité des cas qui lui seront transmis et conformément aux dispositions du règlement intérieur du FSL. Les travailleurs sociaux de la Collectivité européenne d'Alsace pourront également être sollicités en fonction des besoins identifiés.

6.4 Engagements de la Caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin

La présente convention de partenariat prévoira que :

- Les financements sous forme d'aides financières individuelles pourront être accordés par la Caf pour permettre le maintien des propriétaires dans leur logement (les aides concernent les familles avec enfants entrant dans le champ des prestations versées par la Caf en accession à la propriété depuis plus de 5 ans, ayant un quotient familial < ou égal à 750 €) ;
- Qu'au delà de l'action menée en direction des propriétaires occupants, les locataires en difficulté devront également être identifiés et pris en charge (accès aux droits légaux et extra-légaux, Fonds Solidarité Logement, prévention des expulsions et, le cas échéant, établir un lien avec un travailleur social Caf).

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1 Pilotage opérationnel

L'opération est pilotée par m2A, maître d'ouvrage de l'opération, dans les conditions ci-après :

● Le comité de pilotage

Un comité de pilotage, instance d'arbitrage et de validation stratégique et politique, réunira l'ensemble des partenaires et acteurs, assurera la coordination et le suivi du déroulement de l'animation et décidera de la poursuite et/ou de la réorientation du POPAC.

Il sera présidé par le Vice-président de m2A délégué au logement et à l'habitat et sera composé de :

- Du service Habitat et renouvellement urbain de m2A ;
- Des représentants politique et technique des communes concernées par le POPAC ;
- Des différents partenaires en mesure d'apporter leur expertise :
 - Préfecture / DDT ;
 - Anah ;
 - Etat (DDCSPP) ;
 - Banque des Territoires ;
 - Collectivité européenne d'Alsace ;
 - CAF ;
 - FNAIM ;
 - D'autres partenaires pourront être identifiés en fonction des besoins.

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Il se réunira à minima une fois par an et aura comme mission :

- De valider les principes d'organisation du programme, ses objectifs et finalités tels que décrits dans la présente convention ;
- De veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération ;
- De proposer et/ou de se prononcer sur les propositions ultérieures d'évolution du programme en vue de son optimisation, dans le respect des règles de l'Anah ;
- De prendre connaissance et de valider les bilans annuels qui lui seront présentés par l'opérateur en charge du POPAC m2A ;
- De valider les données, exploitations et bilans devant être transmis à l'Anah et mentionnés à l'article 6 de la présente convention.

● Le comité technique

Le comité technique sera réuni sous l'égide de m2A. Il aura pour missions de préparer les décisions du comité de pilotage et d'assurer le suivi de l'opération et des actions d'accompagnement prévues. Il fera état des problèmes le cas échéant et proposera des solutions.

Il se compose des représentants techniques des partenaires et acteurs composant le comité de pilotage. Il est composé de représentants techniques et financiers de la collectivité publique et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation.

Il se tiendra au moins 3 fois par an mais pourra être convoqué autant que de besoin pour le suivi opérationnel de la situation des copropriétés du POPAC m2A.

Un compte rendu de chaque comité technique sera diffusé par les services de m2A.

● Réunions et groupes de travail

Pour un pilotage efficient de l'opération, le maître d'ouvrage s'appuiera en tant que de besoin sur des réunions, groupe de travail ou commissions spécifiques. Ces instances pourront se tenir à la demande de l'opérateur pour faire état de situations spécifiques.

7.2 Missions de l'opérateur

Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation, à recruter dans le cadre d'un marché public.

Compte-tenu de la nature de la prestation sollicitée, l'équipe devra détenir des compétences dans les domaines suivants :

- Connaissance générale en matière d'habitat et sur l'amélioration du parc privé ;
- Expertise sur l'ensemble des problématiques propres aux copropriétés : acteurs, cadre règlementaire et juridique, fonctionnement, gestion et comptabilité, financements ;
- Maîtrise d'un projet de rénovation, notamment énergétique, en copropriété ;
- Compétences techniques et architecturales en diagnostic et intervention sur du bâti existant en copropriété et connaissance technique dans le domaine de l'énergie ;
- Compétences pour réaliser des enquêtes sociales et l'accompagnement social des ménages ;
- Capacité d'animation et de sensibilisation des acteurs de la copropriété ;
- Capacité d'animation partenariale.

Article 8 – Communication

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

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat 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 devront avoir été 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.

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'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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 (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

Fait en 7 exemplaires à Mulhouse, le

| | | |
|--|--|---|
| Pour Mulhouse Alsace Agglomération, Le Président | Pour l'Etat, Le Vice-président de m2A | Pour l'Anah, Le Vice-président de m2A |
| Pour la Caisse des dépôts – Banque des Territoires, Le Directeur territorial | Pour Action Logement Services, La Directrice régionale | Pour la Collectivité européenne d'Alsace Le Président |
| Pour la Caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin, Le Président du conseil d'administration | Pour la Caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin, Le Directeur | |

Annexes

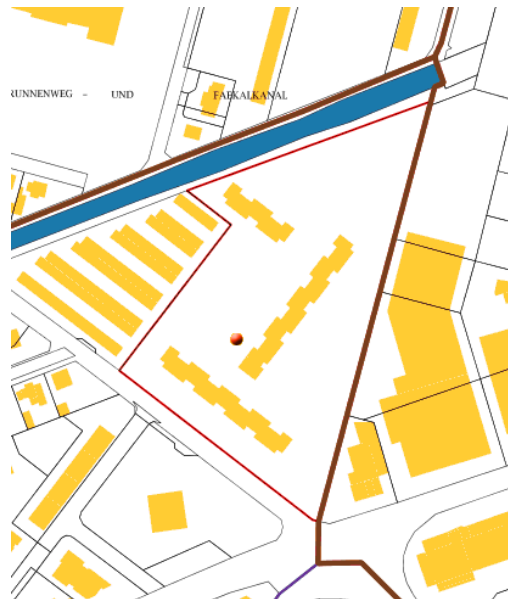
1/ Périmètre

| | |
|---|---|
| <p>Fleurs L 1-2-3 rue d'Anvers à Illzach</p> |  <p>A cadastral map showing a red-outlined polygon representing the perimeter of Fleurs L. The polygon is situated along Rue d'Anvers, which runs diagonally from the top-left to the bottom-right. To the left of Rue d'Anvers is Rue de Riedelsheim. To the right is a dashed line labeled 'de'. Yellow-shaded buildings are scattered within and around the perimeter. Numerous parcel numbers are visible, including 671, 485, 484, 250, 254, 252, 217, 430, 429, 216, 428, 215, 210, and 214. A red dot with the number 669 is located on Rue d'Anvers within the perimeter.</p> |
| <p>Fleurs J 1-2 rue d'Arlon à Illzach</p> |  <p>A cadastral map showing a red-outlined polygon representing the perimeter of Fleurs J. The polygon is situated along Rue d'Arlon, which runs diagonally from the top-left to the bottom-right. To the left of Rue d'Arlon is Rue de Riedelsheim. To the right is a dashed line labeled 'de'. Yellow-shaded buildings are scattered within and around the perimeter. Numerous parcel numbers are visible, including 858, 859, 431, 906, 432, 412, 410, 907, 269, and 344. A red dot with the number 344 is located on Rue d'Arlon within the perimeter.</p> |

Fleurs K
1 à 5 rue de Bruges à Illzach



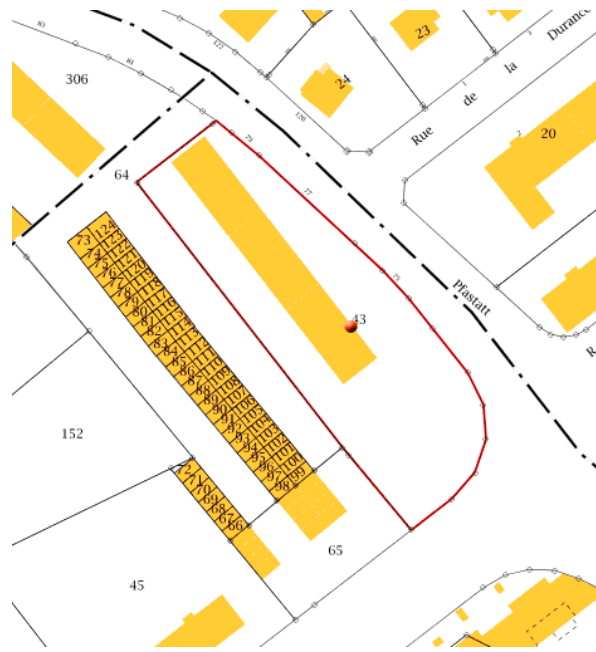
Fleurs H-I-Q – Illzach
1-2 rue de Namur
1 à 4 rue de Gand
3-9 rue Pierre Curie



Gunsbach
6-20 rue de Gunsbach à
Mulhouse



Pfastatt I
75-77-79 rue de Pfastatt à
Mulhouse



Bel Air G2
1-3-5 rue Jules Michelet à
Mulhouse



2/ Calendrier prévisionnel

| Période | Echéances |
|---------------------------------------|--|
| 4^{ème} trimestre 2020 | Finalisation de la convention Signature de la convention ➔ Début 2021 : début du suivi animation du POPAC |
| 2021 | Mise en place d'actions de redressement des copropriétés (impayés, gestion, fonctionnement) |
| 2022-2023 | Définition d'un programme de travaux en fonction des besoins des copropriétés (énergétique et conservation du bâti) Vote et réalisation des travaux Mobilisation des subventions publiques |

3/ Fiches de synthèse par copropriété – étude pré-opérationnelle

- Les Fleurs J

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété Les Fleurs J

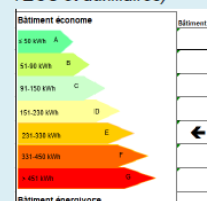
| | |
|--------------------------------------|---|
| Nom : | RESIDENCE LES FLEURS J |
| Adresse : | 1, 2, rue d'Arlon à Illzach |
| Contexte : | QPV Drouot-Jonquilles |
| Nombre de logements-bâtimts : | 1 bâtiment de 20 logements (10 par entrée) |
| Date de construction : | 1969 |
| Type de chauffage : | Chauffage collectif (ASL LES FLEURS) |
| Audit énergétique : | Voté AG 27/04/17 – non réalisé |
| Rapport dégrad.insal : | Dégradation faible ID=0,32 Soliha 21/03/2018 |
| Taille des logements : | T4 de 73 m ² environ |
| Registre des copropriétés : | Non immatriculée (sera obligée de s'immatriculer au 31/12/2018) |
| Syndic professionnel : | SASIK – mandat en cours 31/12/2020 |
| Conseil syndical : | 3 membres (PO) |
| Assemblée générale : | Le 27/04/2017 |
| Copropriétaires : | 17 dont 7 occupants et 10 bailleurs |
| Lots : | 20 (appartements + caves) |
| Mobilisation en AG : | Faible (- 50 %) |
| Situation financière : | Budget prévisionnel 2017 en hausse pour plus de cohérence avec les dépenses réalisées |
| Budget 2016 : | En hausse |
| Postes de dépenses princ. : | Chauffage (21 %), personnel |
| Charges courantes 2016 : | 52 103 € |
| Montant impayés 31/12/16 : | 19 286 € |
| Taux d'impayés : | 42% (en baisse pour 2017 : 19%) |
| Procédures : | 2 saisies immobilières AG 27/04/2017 |
| Copropriétaires en impayés : | 15 |
| Fonds travaux : | Oui, 5 % voté AG 27/04/2017 |
| Règlement de copropriété : | Oui |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | 3 |
| 1<4 trimestres | 10 |
| 4<8 trimestres | 2 |
| >8 trimestres | 0 |

Classification énergétique :

Étiquette E

Consommation estimée à **296 kWh.EP/m².an**
(comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : **35%**
- Bailleurs (diffusion le 20/03/2018), Taux de retour **20%**

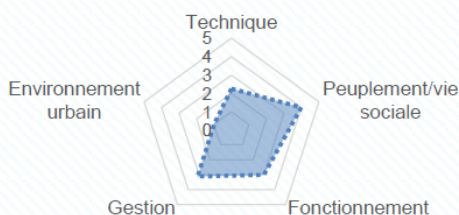
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété Les Fleurs J

SYNTHESE :

- **Majorité de PB** : plutôt des investisseurs ayant un patrimoine immobilier également en dehors de la copropriété
- **Manque de mobilisation** des propriétaires occupants
- Une part importante de ménages occupants présentant des signes de **fragilité économique et sociale**
- Forte problématique **d'impayés**
- Une **volonté de travaux** légèrement marquée mais se heurtant à propriétaires défaillants au niveau des paiements
- Audit énergie voté mais non réalisé (faute de trésorerie)
- Souhait de suivre le mouvement de rénovation du quartier

INDICES DE FRAGILITE FLEURS J



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ

COPROPRIÉTÉ Les Fleurs J

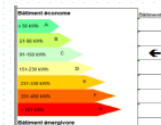
| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT ESTIMATIF EN € H.T. |
|--|--------------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| Isolation des murs extérieurs | |
| --Isolation et reprise d'étanchéité en toiture n°1 | |
| Isolation en sous-face de la dalle basse | |
| Menuiseries extérieures (PC) | |
| Ventilation | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 375 300 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles (MOE, DO hono syndic) | 37 500 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 412 800 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (Non subventionnable)</i> | |
| Peintures communs | |
| Colonnes électrique | |
| Mise en conformité ascenseur (x1) | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 63 300 € |
| TOTAL | 476 100 € |

| TOTAL ESTIMATIF | |
|---|-----------------|
| Aides collectives | |
| Montant Aide ANAH HM Copropriété Fragile (25% HT) | 84 390 € |
| Aide CLIMAXION | 34 000 € |
| Prime HM 1500 € /lgt | 30 000 € |
| Aide individuelle | |
| Prime m2a 1000 € /POTM (60% des PO) | 4 000 € |

| Exemple quote-part par lot d'habitation | | |
|---|-----------------|-----------------|
| | POTM | Autres |
| <i>Quote-part initiale</i> | 23 800 € | 23 800 € |
| Aide Climaxion | 1 700 € | 1 700 € |
| Aide Anah | 4 200 € | 4 200 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 8 400 € | 7 400 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 35% | 31% |
| Reste à charge estimatif | 15 400 € | 16 400 € |

Pertinence d'une rénovation globale : **FORTE**
(après redressement de la copro)

Gain énergétique de **53 %** avec atteinte de l'étiquette énergétique **C**
à **139 kWh.EP/m².an**



- Les Fleurs K

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

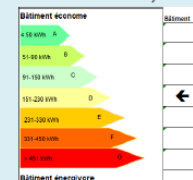
Copropriété LES FLEURS K

| | |
|--------------------------------------|---|
| <u>Nom :</u> | RESIDENCE LES FLEURS K |
| <u>Adresse :</u> | 1, 2, 3, 4, 5 rue de Bruges – 68110 ILLZACH |
| <u>Contexte :</u> | QPV Drouot-Jonquilles |
| <u>Nombre de logements-bâtimts :</u> | 1 bâtiment de 50 logements (10 par entrée) |
| <u>Date de construction :</u> | 1969 |
| <u>Type de chauffage :</u> | Chauffage collectif (ASL LES FLEURS) |
| <u>Audit énergétique :</u> | Envisagé en AG le 05/05/17 – non voté – non reproposé |
| <u>Rapport dégrad.insal. :</u> | Dégradation faible ID=0,29 Soliha 27/03/2018 |
| <u>Taille des logements :</u> | T4 de 73 m ² environ |
| <u>Registre des copropriétés :</u> | Immatriculée |
| <u>Syndic professionnel :</u> | FONCIA ALSACE HAUT-RHIN – mandat en cours 30/06/2018 |
| <u>Conseil syndical :</u> | 5 membres (3PO + 2PB) |
| <u>Assemblée générale :</u> | Le 27/10/2017 |
| <u>Copropriétaires :</u> | 40 dont 24 occupants et 16 bailleurs |
| <u>Lots :</u> | 50 (appartements + caves) |
| <u>Mobilisation en AG :</u> | bonne (+ de 80%) |
| <u>Situation financière :</u> | Documents comptables transmis le 17/07/2018 – non analysés |
| <u>Budget 2016 :</u> | 100 000 € |
| <u>Postes de dépenses princ. :</u> | Chauffage (21%), contrats de maintenance, rémunération du personnel |
| <u>Charges courantes 2016 :</u> | 88 010 € |
| <u>Montant impayés 31/12/16 :</u> | 1 680,54 € |
| <u>Taux d'impayés :</u> | 2% |
| <u>Procédures :</u> | Pas de saisies lors des dernières AG 05/05/17 et 27/10/17 |
| <u>Copropriétaires en impayés :</u> | 8 (6PO, 1 PB) tous ont un trimestre de retard maximum |
| <u>Fonds travaux :</u> | Oui, 5 % voté AG 27/10/2017 |
| <u>Règlement de copropriété :</u> | OK |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | NC |
| 1<4 trimestres | NC |
| 4<8 trimestres | NC |
| >8 trimestres | NC |

Classification énergétique :

Étiquette D
 Consommation estimée à **230 kWh.EP/m² an**
 (comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : **22%**
- Bailleurs (diffusion le 22/03/2018), Taux de retour **19%**

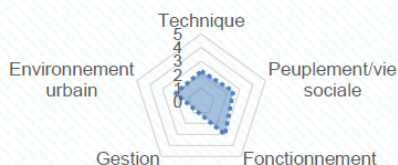
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété LES FLEURS K

SYNTHESE :

- Ménages occupants présentant des signes de **fragilités économiques ou sociales**
- Manque de **stationnements**
- Des prix **immobiliers légèrement plus bas** que le marché
- Des copropriétaires **bien mobilisés**
- Des bailleurs investisseurs multiples mais de **proximité**
- Une **volonté de travaux marquée**, notamment pour la façade et ITE (45% des occupants souhaiteraient que l'immeuble soit isolé thermiquement)
- Un environnement **urbain qui semble se dégrader**
- **Très faible taux d'impayés** : 2%
- *Comptes 2016 non approuvés*
- Mauvaise répartition des **charges de l'ASL**
- Irrégularités dans la **gestion d'un syndic précédent** (SASIK) (demande d'expertise des comptes de la SASIK en référé validé par l'AG du 04/06/2015)
- **Conflit** avec les employés d'immeuble (CPH)
- **Faible souhait de rénovation énergétique globale** : déjà entamée (pignon Sud, toiture), peu d'inconfort été/hiver, ni de charges importantes (à cause de la mauvaise répartition ASL, attention à la régularisation !), cependant le quartier entier faisant l'objet d'une rénovation globale, cet immeuble ne peut pas devenir une exception, dévalorisé car moins rénové que les bâtiments voisins identiques.

INDICES DE FRAGILITE FLEURS K



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ

COPROPRIÉTÉ LES FLEURS K

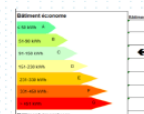
| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT ESTIMATIF EN € H.T. |
|--|-----------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| Isolation des murs extérieurs | |
| Isolation et reprise d'étanchéité en toiture n°1 | |
| Isolation en sous-face de la dalle basse | |
| Menuiseries extérieures (PC) | |
| Ventilation | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 622 000 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles (MOE, DO hono syndic) | 62 200 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 684 200 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (non subventionnable)</i> | |
| Peintures communs | |
| Colonnes EF | |
| Colonnes EU | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 69 700 € |
| TOTAL | 753 900 € |

| TOTAL ESTIMATIF | |
|---|------------------|
| Aides collectives | |
| Montant Aide ANAH HM Copropriété Fragile (25% HT) | 171 000 € |
| Aide CLIMAXION | 49 000 € |
| Prime HM 1500 €/lgt | 75 000 € |
| Aide individuelle | |
| Prime m2a 1000 €/POTM (57% des PO) | 4 000 € |

| Exemple quote-part par lot d'habitation au n°1 | | |
|--|----------------|----------------|
| | POTM | Autres |
| Quote-part initiale | 15 300 € | 15 300 € |
| Aide Climaxion | 1 700 € | 1 700 € |
| Aide Anah | 3 400 € | 3 400 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 7 600 € | 6 600 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 50% | 43% |
| Reste à charge estimatif | 7 700 € | 8 700 € |

Pertinence d'une rénovation globale : **FORTE**
(après redressement de la copro)

Gain énergétique de **42 %** avec atteinte de l'étiquette énergétique **C** à **133 kWh.EP/m².an**



- Les Fleurs L

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété LES FLEURS L

| <p><u>Nom</u> : RESIDENCE LES FLEURS L</p> <p><u>Adresse</u> : 1,2,3 rue d'Anvers – 68 100 ILLZACH</p> <p><u>Contexte</u> : QPV Drouot-Jonquilles</p> <p><u>Nombre de logements-bâtimts</u> : 1 bâtiment de 42 logements (14 par entrée)</p> <p><u>Date de construction</u> : 1969</p> <p><u>Type de chauffage</u> : Chauffage collectif (ASL LES FLEURS)</p> <p><u>Audit énergétique</u> : /</p> <p><u>Rapport dégrad.insal</u> : Dégradation faible ID=0, Soliha 09/05/2018</p> <p><u>Taille des logements</u> : T4 de 73 m² environ</p> <p><u>Registre des copropriétés</u> : Immatriculée</p> <p><u>Syndic professionnel</u> : AREA IMMOBILIER – mandat en cours 30/06/2018</p> <p><u>Conseil syndical</u> : 3 membres (2 PO – 1 PB)</p> <p><u>Assemblée générale</u> : 09/06/2017</p> <p><u>Copropriétaires</u> : 35 dont 16 occupants et 19 bailleurs</p> <p><u>Lots</u> : 42 (appartements + cave)</p> <p><u>Mobilisation en AG</u> : En progression, au-dessus des 50%</p> <p><u>Situation financière</u> : Dépenses stables – budget prévisionnel bien dimensionné</p> <p><u>Budget 2016</u> : 92 000 €</p> <p><u>Postes de dépenses princ.</u> : Chauffage (24%), eau froide, employé d'immeuble,</p> <p><u>Charges courantes 2016</u> : 89 468,56 €</p> <p><u>Montant impayés 31/12/16</u> : 24 419,29 €</p> <p>Taux d'impayés : 26,54%</p> <p><u>Procédures</u> : Une saisie immobilière votée lors de l'AGO de 2016</p> <p><u>Copropriétaires en impayés</u> : 14</p> <p><u>Fonds travaux</u> : Oui – 5% du budget prévisionnel</p> <p><u>Règlement de copropriété</u> : Oui</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Répartition des impayés</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>< 1 trimestre</td> <td>NC</td> </tr> <tr> <td>1<4 trimestres</td> <td>NC</td> </tr> <tr> <td>4<8 trimestres</td> <td>NC</td> </tr> <tr> <td>>8 trimestres</td> <td>NC</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Classification énergétique</u> :</p> <p>Étiquette D Consommation estimée à 225,7 kWh EP/m².an <i>(comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)</i></p> <p><u>Enquête sociale</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : 33 % • Bailleurs (diffusion le 20/03/2018), Taux de retour 26 % | Répartition des impayés | 2016 | < 1 trimestre | NC | 1<4 trimestres | NC | 4<8 trimestres | NC | >8 trimestres | NC |
|---|--|-------------------------|------|---------------|----|----------------|----|----------------|----|---------------|----|
| Répartition des impayés | 2016 | | | | | | | | | | |
| < 1 trimestre | NC | | | | | | | | | | |
| 1<4 trimestres | NC | | | | | | | | | | |
| 4<8 trimestres | NC | | | | | | | | | | |
| >8 trimestres | NC | | | | | | | | | | |

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété LES FLEURS L

SYNTHESE :

- Forte proportion de ménages occupants présentant des **signes de fragilité économique et/ou social** (personne seule et âgée, des ménages très modestes)
- Prix de l'**immobilier en chute** et nettement inférieur à ceux du marché
- Absence de copropriétaire de longue date
- Une volonté de **travaux très marquée : programme de travaux et MOE déjà votés (février 2018), AMO en cours, pour un démarrage des travaux imminent**
- Des propriétaires bailleurs peu investis dans le fonctionnement de la copropriété a contrario des occupants qui le sont davantage
- **Taux d'impayés au-delà du seuil** de déclenchement de la procédure d'alerte

INDICES DE FRAGILITE FLEURS L

- Les Fleurs H-I-Q

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

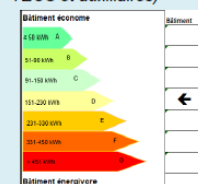
Copropriété Les Fleurs H-I-Q

| | |
|---------------------------------------|---|
| <u>Nom :</u> | RESIDENCE LES FLEURS H-I-Q |
| <u>Adresse :</u> | 1, 2 rue de Namur (bât. Q) ; 1, 2, 3 et 4 rue de Gand (bât. I) ; 3 à 9 rue Pierre et Marie Curie (bât. H) à Illzach |
| <u>Contexte :</u> | QPV Drouot-Jonquilles |
| <u>Nombre de logements-bâiments :</u> | 140 logements sur 3 bâtiments (H :56, I : 56, Q : 28) |
| <u>Date de construction :</u> | 1969 |
| <u>Type de chauffage :</u> | Collectif Gaz |
| <u>Audit énergétique :</u> | Non réalisé - à disposition : Audit chauffage SERAT 2017 |
| <u>Rapport dégrad.insal :</u> | Dégradation faible ID=0,33 Soliha 21.03.18 |
| <u>Taille des logements :</u> | 77-81 m ² (F3) |
| <u>Registre des copropriétés :</u> | Immatriculée |
| <u>Syndic professionnel :</u> | FONCIA ALSACE HAUT-RHIN - mandat en cours 30/09/2018 |
| <u>Conseil syndical :</u> | 9 membres - (5 PO + 3 PB + 1 non identifié) |
| <u>Assemblée générale :</u> | 03/05/2017 |
| <u>Copropriétaires :</u> | 92 (52 PO - 42 PB (2 sont à la x PO et PB) |
| <u>Lots :</u> | 140 (appartements + caves) |
| <u>Mobilisation en AG :</u> | Moyenne (51%) en baisse de 10% depuis 2015 |
| <u>Situation financière :</u> | Légère baisse des charges courantes (-8% entre 2014 et 2016) |
| <u>Budget 2016 :</u> | 340 390 € en baisse de 29 000 € /2014 |
| <u>Postes de dépenses princ. :</u> | Chauffage et ECS (30%), eau |
| <u>Charges courantes 2016 :</u> | 353 430 € |
| <u>Montant impayés 31/12/16 :</u> | 62 526 € |
| <u>Taux d'impayés :</u> | 18% (en baisse) |
| <u>Procédures :</u> | 2 saisie-immobilières votées à l'Ag du 03/05/2017 (une a été rejetée), 51 |
| <u>Copropriétaires en impayés :</u> | Oui, à hauteur de 5% du budget |
| <u>Fonds travaux :</u> | OK (répartition des charges ascenseurs non conforme à la loi du 10/07/1965 - mais nouvelle répartition validée à l'AG du 29/06/2016 - les propriétaires du RDC ne participent plus aux charges d'ascenseur) |
| <u>Règlement de copropriété :</u> | |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | 30 |
| 1<4 trimestres | 16 |
| 4<8 trimestres | 3 |
| >8 trimestres | 2 |

Classification énergétique :

Bâtiments H et I
Étiquette D
 Consommation estimée à **158 kWh EP/m².an**
Bâtiments Q
Étiquette D
 Consommation estimée à **181 kWh EP/m².an**
(comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : **24%**
- Bailleurs (diffusion le 21/03/2018), Taux de retour : **21%**

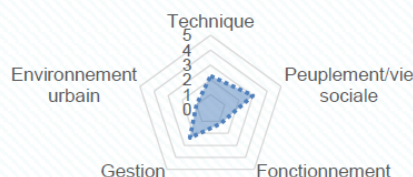
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété Les Fleurs H-I-Q

SYNTHESE :

- Rénovation énergétique effectuée en 1995 : ITE, fenêtres : faibles performances énergétiques cependant
- **Chaufferie d'origine (1969) à remplacer rapidement (chauffage et ECS)** (Moe et tvx votés)
- Une **rénovation énergétique plus globale** pourrait être envisagée, en complément de celle de 1995 : isolation dalles basses, toitures-terrasses, rénovation VMC, remplacement portes entrée
- Mise en conformité de tous les ascenseurs (en cours)
- **Travaux de conservation** à envisager à moyen terme (électricité, eaux, auvents d'entrée)
- Aménagement de la **place centrale** à imaginer (aujourd'hui terrain vague + stationnement insuffisant)
- Part importante de **nouveaux PO**
- Les ménages occupants présentant des signes de **fragilités économiques et/ou sociales**
- Le manque de **stationnement** au cœur des préoccupations des occupants
- Des prix **immobiliers plus bas** que le marché
- Des propriétaires **bailleurs peu mobilisés**
- Taux d'impayé de **18 %**
- Légère **baisse des charges** courantes

INDICES DE FRAGILITE FLEURS HIQ



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ

COPROPRIÉTÉ Les Fleurs H-I-Q

| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT ESTIMATIF EN € H.T. |
|--|-----------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| Actions en chaufferie | |
| Isolation toiture | |
| Isolation dalle basse | |
| Ventilation | |
| Caissons de VMC (option) | |
| Menuiseries PC | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 698 000 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles (MOE, DO hono syndic) | 69 800 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 767 800 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (NON SUBVENTIONNABLE)</i> | |
| Peintures communs | |
| Colonnes électrique | |
| Modernisation ascenseurs (x4) | |
| Colonnes EU | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 443 500 € |
| TOTAL | 1 211 300 € |

| Exemple quote-part (énergie) par lot d'habitation | | |
|---|----------------|----------------|
| | POTM | Autres |
| Quote-part initiale | 8 650 € | 8 650 € |
| Aide Anah | 1 370 € | 1 370 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 3 870 € | 2 870 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 45% | 33% |
| Reste à charge estimatif | 4 780 € | 5 780 € |

Pertinence d'une rénovation globale : **FORTE**

Choix d'un programme de travaux global incluant la rénovation de la chaufferie :

Gain énergétique atteint :

- 36 % (Q) à 115 kWhEP/m².an
- 38 % (H-I) à 97 kWhEP/m².an



Si la copropriété ne souhaite pas attendre pour le remplacement de la chaudière et envisager un programme de travaux plus ambitieux : le gain de 35 % ne sera pas atteint et le programme sera donc non subventionnable.

(PM : Rénovation de la chaufferie, quote-part individuelle environ 1 500 €)

- Gunsbach

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété GUNSBACH

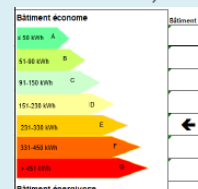
| | |
|---------------------------------------|--|
| <u>Nom :</u> | RESIDENCE GUNSBACH |
| <u>Adresse :</u> | N°6 à 20 rue de Gunsbach – 68200 MULHOUSE |
| <u>Contexte :</u> | / |
| <u>Nombre de logements-bâiments :</u> | 80 logements sur 2 bât. (30 sur n°6-8-10 et 50 sur n°12-14-16-18-20) |
| <u>Date de construction :</u> | 1961 |
| <u>Type de chauffage :</u> | Collectif Gaz |
| <u>Audit énergétique :</u> | Non réalisé – à disposition : Bilan Énergie Foncia DiagPlus 2010 |
| <u>Rapport dégrad.insal :</u> | Dégradation faible ID=0,27 Soliha 26.03.18 |
| <u>Taille des logements :</u> | 69 m ² (F4) |
| <u>Registre des copropriétés :</u> | Immatriculée |
| <u>Syndic professionnel :</u> | FONCIA ALSACE HAUT-RHIN – mandat en cours 14/12/2019 |
| <u>Conseil syndical :</u> | 13 membres (tous occupants) |
| <u>Assemblée générale :</u> | Le 21/12/2017 |
| <u>Copropriétaires :</u> | 80 dont 63 occupants et 17 bailleurs |
| <u>Lots :</u> | 80 lots principaux |
| <u>Mobilisation en AG :</u> | Faible (32% - en baisse de 20% / 2015) |
| <u>Situation financière :</u> | Le budget prévisionnel est légèrement surdimensionné/dépenses |
| <u>Budget 2016 :</u> | 196 500 € |
| <u>Postes de dépenses princ. :</u> | Chauffage + ECS (45%), entretien |
| <u>Charges courantes 2016 :</u> | 177 299 € |
| <u>Montant impayés 30/06/16 :</u> | 108 430 € |
| <u>Taux d'impayés :</u> | 55% |
| <u>Procédures :</u> | 5 saisies immobilières AG 21/12/17, 4 autres en cours, 2 recouvrements en cours et 1 partage judiciaire en cours |
| <u>Copropriétaires en impayés :</u> | 39 |
| <u>Fonds travaux :</u> | Oui 5 %, voté AG 21/12/17 |
| <u>Règlement de copropriété :</u> | Oui |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | 15 |
| 1-4 trimestres | 13 |
| 4-8 trimestres | 5 |
| >8 trimestres | 6 |

Classification énergétique :

Étiquette E

Consommation estimée à **311 kWh.EP/m².an**
(comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 16/03/2018), Taux de retour : **20%**
- Bailleurs (diffusion le 20/03/2018), Taux de retour **12%**

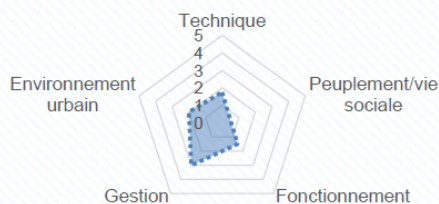
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété GUNSBACH

SYNTHÈSE:

- Forte représentation d'**occupants âgés et retraités**
- Une légère majorité de **ménages modestes et très modestes**
- **Prix de l'immobilier** nettement **inférieur à ceux du marché**
- Très faible mobilité des ménages
- Une volonté de travaux des occupants en ce qui concerne la façade avec idéalement une **isolation thermique**
- Des propriétaires **occupants plutôt investis dans la vie de la copropriété**
- **Des conflits d'usage** (mésentente) entre les nouveaux accédants et les plus anciens résidents
- **Taux d'impayés alarmant** au-delà de la procédure d'alerte
- **Faible participation aux AG**

INDICES DE FRAGILITE GUNSBACH



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ COPROPRIÉTÉ GUNSBACH

| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT ESTIMATIF EN € H.T. |
|--|--------------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| Isolation des murs par l'extérieur | |
| Isolation du plancher haut | |
| Isolation en sous-face de la dalle basse | |
| Remplacement portes d'entrées en parties communes | |
| Mise en place d'une VMC Hygro B | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 854 000 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles | 85 400 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 939 400 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (non subventionnable)</i> | |
| Colonnes EF | |
| Colonnes EU | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 25 800 € |
| TOTAL | 965 200 € |

Aides collectives

| | |
|---|------------------|
| Montant Aide ANAH HM Copropriété Fragile (25% HT) | 234 900 € |
| Aide CLIMAXION | 102 000 € |
| Prime HM 1500 € /lgt | 120 000 € |

Aide individuelle

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Prime m2a 1000 € /POTM (22% des PO) | 14 000 € |
|-------------------------------------|-----------------|

Exemple quote-part par lot d'habitation

| | POTM | Autres |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Quote-part initiale</i> | 12 000 € | 12 000 € |
| Aide Climaxion | 1 700 € | 1 700 € |
| Aide Anah | 3 000 € | 3 000 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 7 200 € | 6 200 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 60% | 52% |
| Reste à charge estimatif | 4 800 € | 5 800 € |

Pertinence d'une rénovation globale : **FORTE**
(après redressement de la copro)

Gain énergétique de **35%** avec atteinte
de l'étiquette énergétique **C**
à **123 kWh.EP/m².an**



- Pfastatt I

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

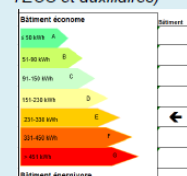
Copropriété PFASTATT 1

| | |
|--------------------------------------|--|
| <u>Nom :</u> | RESIDENCE PFASTATT I |
| <u>Adresse :</u> | 75, 77, 79 rue de Pfastatt – 68200 MULHOUSE |
| <u>Contexte :</u> | / |
| <u>Nombre de logements-bâtimts :</u> | 1 bâtiment de 24 logements (8 par entrée) |
| <u>Date de construction :</u> | 1970 |
| <u>Type de chauffage :</u> | Individuel gaz ou électrique |
| <u>Audit énergétique :</u> | Non réalisé – Non prévu |
| <u>Rapport dégrad.insal :</u> | Dégradation moyenne ID=0,36 Soliha 21/03/18 |
| <u>Taille des logements :</u> | Uniquement des T4 de 75 m ² |
| <u>Registre des copropriétés :</u> | Non immatriculée |
| <u>Syndic professionnel :</u> | SASIK Mulhouse – mandat en cours 31/12/2020 |
| <u>Conseil syndical :</u> | 2 membres (PO) |
| <u>Assemblée générale :</u> | Le 13/06/2017 |
| <u>Copropriétaires :</u> | 24 dont 16 occupants et 8 bailleurs |
| <u>Lots :</u> | 24 (appartements + caves) |
| <u>Mobilisation en AG :</u> | Faible (41%) mais en hausse depuis 2015 |
| <u>Situation financière :</u> | Budget bien dimensionné / dépenses |
| <u>Budget 2016 :</u> | 23 000 € |
| <u>Postes de dépenses princ. :</u> | Eau froide, entretien, honoraires de syndic |
| <u>Charges courantes 2016 :</u> | 22 370 € |
| <u>Montant impayés 31/12/16 :</u> | 16 826 € |
| <u>Taux d'impayés :</u> | 73% |
| <u>Procédures :</u> | 5 procédures : 3 recouvrements en cours, 2 lettres avant procédure |
| <u>Copropriétaires en impayés :</u> | 8 (dont 1 à 12 000 €) |
| <u>Fonds travaux :</u> | Oui – 5% |
| <u>Règlement de copropriété :</u> | Oui |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | 3 |
| 1<4 trimestres | 2 |
| 4<8 trimestres | 1 |
| >8 trimestres | 2 |

Classification énergétique :

Étiquette E
 Consommation estimée à **272 kWh EP/m².an**
 (comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : **29%**
- Bailleurs (diffusion le 20/03/2018), Taux de retour **25%**

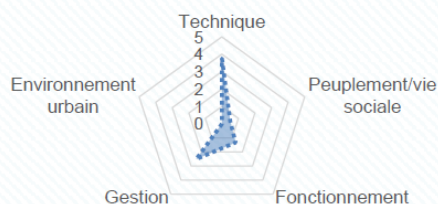
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété PFASTATT 1

SYNTHÈSE:

- Forte représentation de **personnes âgées** vivant seules et retraitées
- Des ménages ayant plutôt des revenus **modestes**, mais supérieurs à la médian du secteur
- **Pas de difficulté sociale avérée**
- **Mixité** entre nouveau et ancien propriétaire
- Une **bonne ambiance** au sein de la copropriété
- Des **copropriétaires relativement bien impliqués** dans les instances de la copropriété
- Taux **d'impayés alarmant 73%**
- **Faible participation** aux AG
- **Bâtiment « dans son jus »** sans travaux d'ampleur (mise à la terre en 2016 !) : importance de la réalisation d'un programme de travaux global (conservation et énergie)

INDICES DE FRAGILITE PFASTATT



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ COPROPRIÉTÉ PFASTATT 1

| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT ESTIMATIF EN € H.T. |
|---|--------------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| ITE | |
| Isolation plancher des combles perdus | |
| Isolation du plancher bas | |
| Remplacement des fenêtres PC | |
| Remplacement des portes d'entrées | |
| VMC Hygro B | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 299 000 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles | 30 000 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 329 000 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (éligible dégrad. moyenne)</i> | |
| Peintures communs | |
| Colonnes électriques | |
| Colonnes EF | |
| Colonnes EU | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 94 500 € |
| TOTAL | 423 500 € |

Aides collectives

| | |
|---|-----------------|
| Montant Aide ANAH HM Copropriété Fragile (25% HT) | 82 200 € |
| Aide CLIMAXION | 40 800 € |
| Prime HM 1500 € /lgt | 36 000 € |

Aide individuelle

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Prime m2a 1000 € /POTM (25% des PO) | 4 000 € |
|-------------------------------------|----------------|

Exemple quote-part par lot d'habitation

| | POTM | Autres |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Quote-part initiale</i> | 17 600 € | 17 600 € |
| Aide Climaxion | 1 700 € | 1 700 € |
| Aide Anah | 3 400 € | 3 400 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 7 600 € | 6 600 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 43% | 38% |
| Reste à charge estimatif | 10 000 € | 11 000 € |

Pertinence d'une rénovation globale : **FORTE**
(après redressement de la copro)

Gain énergétique de **35 %** avec atteinte
de l'étiquette énergétique **C**
à **123 kWh.EP/m².an**



- Bel Air G2

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

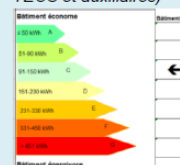
Copropriété BEL AIR G2

| | |
|--------------------------------------|---|
| <u>Nom :</u> | RESIDENCE BEL AIR G2 |
| <u>Adresse :</u> | 1, 3, 5, rue Jules Michelet – 68200 MULHOUSE |
| <u>Contexte :</u> | Hors QPV (Limite QPV Les Coteaux) |
| <u>Nombre de logements-bâtimts :</u> | 1 bâtiment de 30 logements (10 par entrée) |
| <u>Date de construction :</u> | 1961 |
| <u>Type de chauffage :</u> | Collectif gaz (1987) |
| <u>Audit énergétique :</u> | Étude thermique FIBE Mars 2018 |
| <u>Rapport dégrad.insal :</u> | Dégradation faible ID=0,28 Soliha 13/04/18 |
| <u>Taille des logements :</u> | Uniquement des F4 de 70 m ² |
| <u>Registre des copropriétés :</u> | Non immatriculée |
| <u>Syndic professionnel :</u> | FONCIA ALSACE HAUT-RHIN – mandat en cours 05/07/2018 |
| <u>Conseil syndical :</u> | 4 membres (2 PO – 2PB) |
| <u>Assemblée générale :</u> | Le 15/06/2017 |
| <u>Copropriétaires :</u> | 30 dont 17 occupants et 13 bailleurs |
| <u>Lots :</u> | 30 (appartements + caves) |
| <u>Mobilisation en AG :</u> | Moyenne mais en progression (47% à l'AG 2017) |
| <u>Situation financière :</u> | Stable – bien dimensionné / aux dépenses |
| <u>Budget 2016 :</u> | 56 000 € |
| <u>Postes de dépenses princ. :</u> | Chauffage + ECS (54%), eau, honoraires de syndic |
| <u>Charges courantes 2016 :</u> | 53 009 € |
| <u>Montant impayés 31/12/16 :</u> | 27 740 € |
| <u>Taux d'impayés :</u> | 50% mais en nette baisse (31 % au 12/03/2018) |
| <u>Procédures :</u> | 5 procédures en cours (dont une succession sans héritiers – impayé important) |
| <u>Copropriétaires en impayés :</u> | 5 |
| <u>Fonds travaux :</u> | Oui, 5%, voté AG 15/06/17 |
| <u>Règlement de copropriété :</u> | Oui |

| Répartition des impayés | 2016 |
|-------------------------|------|
| < 1 trimestre | NC |
| 1-4 trimestres | NC |
| 4-8 trimestres | NC |
| >8 trimestres | NC |

Classification énergétique :

Étiquette C
Consommation estimée à **195,7 kWh/EP/m².an**
(comprenant le chauffage, l'ECS et auxiliaires)



Enquête sociale :

- Occupants (diffusion le 14/03/2018), Taux de retour : **27%**
- Bailleurs (diffusion le 20/03/2018), Taux de retour **15%**

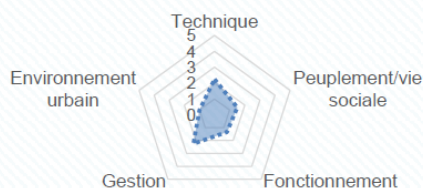
SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Copropriété BEL AIR G2

SYNTHÈSE :

- Une part importante d'occupants **retraités**
- Une grande **représentation des ménages modestes et très modestes**
- **Prix de l'immobilier en baisse** sur l'intégralité du secteur
- Une mobilité freinée par un marché immobilier en baisse
- Une **isolation phonique** nettement insuffisante
- Un souhait de travaux important en ce qui concerne la façade, avec une **isolation thermique**
- Des propriétaires bailleurs peu investis dans le fonctionnement de la copropriété a contrario des occupants qui le sont davantage
- Taux **d'impayés important mais en baisse**
- Participation aux **AG inférieure à 50%**
- **Audit énergétique réalisé dans le but de voter les travaux et la moe**

INDICES DE FRAGILITE BEL AIR G2



PROGRAMME DE TRAVAUX CHIFFRÉ

COPROPRIÉTÉ BEL AIR G2

| POSTE DE TRAVAUX | MONTANT EST. EN € H.T. |
|--|------------------------|
| <i>Amélioration énergétique</i> | |
| ITE Laine de roche 200mm | |
| Toiture – ajout cellulose | |
| VMC Hygro B | |
| Robinets th + équilibrage + comptage | |
| Travaux induits | |
| Echafaudage | |
| Peinture – embellissement | |
| Zinguerie | |
| Étanchéité balcons arrière | |
| Surtoiture | |
| Etanchéification de l'enveloppe | |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE | 404 900 € |
| <i>Frais annexes</i> | |
| Prestations intellectuelles | 83 900 € |
| SOUS-TOTAL ÉNERGIE + PRESTA | 488 800 € |
| <i>Conservation, entretien du bâti (non subventionnable)</i> | |
| Désamiantage loggias | |
| Colonnes EF | |
| Colonnes EU | |
| SOUS-TOTAL CONSERVATION | 69 800 € |
| TOTAL | 558 600 € |

Aides collectives

| | |
|---|------------------|
| Montant Aide ANAH HM Copropriété Fragile (25% HT) | 115 200 € |
| Aide CLIMAXION | 30 000 € |
| Prime HM 1500 € /lgt | 45 000 € |

Aide individuelle

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Prime m2a 1000 € /POTM (71% des PO) | 12 000 € |
|-------------------------------------|-----------------|

Exemple quote-part par lot d'habitation

| | POTM | Autres |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Quote-part initiale | 18 400 € | 18 400 € |
| Aide Climaxion | 1 000 € | 1 000 € |
| Aide Anah | 3 800 € | 3 800 € |
| Prime HM | 1 500 € | 1 500 € |
| Prime m2a | 1 000 € | 0 € |
| TOTAL SUB | 7 300 € | 6 300 € |
| Part sub de la quote-part initiale | 40% | 34% |
| Reste à charge estimatif | 11 100 € | 12 100 € |

Pertinence d'une rénovation globale: **FORTE**

Gain énergétique de **35 %** avec atteinte de l'étiquette énergétique **C** à **126,3 kWh.EP/m².an**

