

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT  
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-SAVOIE  
PREFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES CLUSES ARVE & MONTAGNES  
CAISSE DES DEPOTS  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE LE NOAILLES  
SYNDIC DE LA COPROPRIETE LE NOAILLES

## CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – COPROPRIETE DEGRADEE

« Bâtiment Le Noailles »

20, 24 et 28 allée Ampère à Cluses (74300)

2025 – 2029

Convention n° .....

Date signature de la convention : .....





La présente convention est établie :

Entre **La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM)**, maîtresse d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Monsieur Jean-Philippe MAS,

**L'État**, représenté par Madame Emmanuelle DUBEE, Préfète de la Haute-Savoie,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. le préfet de la Haute-Savoie, Yves LE BRETON dénommée ci-après « Anah »,

**Le Département de la Haute Savoie**, représenté par son Président Monsieur Martial SADDIER, habilité par délibération n° CP-2024-..... du 25 novembre 2024,

**La Ville de Cluses**, représenté par sa première adjointe, Madame Nadine SALOU,

**La Caisse des dépôts** représentée par sa Directrice Territoriale Arc Alpin, Madame Corinne STEINBRECHER ;

**Le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical**, représenté par le président du conseil syndical Monsieur Oguzhan OZKILIC ;

**Le syndic professionnel ORPI ROCH'IMMOBILIER SARL**, dont le siège social est situé au 66 rue du silence 74800 la roche sur Foron, représenté par son directeur, Claude TOSCANO en qualité de responsable d'agence.

Adresse de la copropriété : 20, 24 et 28 allée ampère, 74300 CLUSES  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **AD3-188-240**

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

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

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

Vu le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) 2020-2030 de la Haute-Savoie adopté le 21 septembre 2020,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées adopté le 19 mars 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes le 19 mai 2016, en cours de révision,

Vu le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, qui décline un large panel d'actions selon trois axes et douze

défis, parmi lesquels, le défi n° 6 « Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes.

Vu la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU Quartier des Ewües, ville de Cluses du 4 avril 2019, approuvée par la délibération DEL2019\_26 du 14 mars 2019 pour la période 2019-2026,

Vu la délibération DEL2022\_124 du 15 décembre 2022 approuvant le Projet de Territoire (2022-2035) de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes,

Vu la délibération DEL2022\_40 du 24 mars 2022 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes,

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

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maîtresse d'ouvrage de l'opération, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriétés Dégradées à compter du 5 septembre 2025 à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes et en mairie de Cluses pour une durée d'un mois en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

---

<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>5</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE .....</b>	<b>9</b>
1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION .....	9
1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION .....	9
1.2.1. <i>Plans de localisation</i> .....	9
1.2.2. <i>Plan de situation</i> .....	10
1.3. NATURE, ETAT ET INSTANCES DE LA COPROPRIETE .....	11
<b>ARTICLE 2. LES ENJEUX.....</b>	<b>12</b>
2.1. ENJEUX DE GOUVERNANCE .....	12
2.2. ENJEUX TECHNIQUES .....	12
2.3. ENJEUX SOCIAUX.....	13
2.4. ENJEUX FINANCIERS .....	13
<b>ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU DISPOSITIF – VOLETS D'ACTION .....</b>	<b>13</b>
3.1. VOLET ANIMATION ET APPUI AUX INSTANCES DE GESTION ET AUX COPROPRIETAIRES .....	14
3.1.1. <i>Descriptif du volet</i> .....	14
3.1.2. <i>Objectifs et indicateurs</i> .....	15
3.2. VOLET ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DES COPROPRIETAIRES .....	15
3.2.1. <i>Résorption des impayés des charges de copropriétaires</i> .....	15
3.2.2. <i>L'apurement des dettes et la maîtrise des charges</i> .....	16
3.3. VOLET SOCIAL .....	16
3.3.1. <i>Descriptif du volet</i> .....	17
3.3.2. <i>Objectifs et indicateurs</i> .....	18
3.4. VOLET TECHNIQUE .....	18
3.4.1. <i>Programme de travaux prévisionnel établi en 2018</i> : .....	18
3.4.2. <i>Programme de travaux envisagé en 2024</i> .....	20
3.4.3. <i>Coût prévisionnel de l'opération prévue en 2018</i> .....	20
3.5. VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE .....	20
3.5.1. <i>Descriptif du volet</i> .....	20
3.5.2. <i>Objectifs et indicateurs</i> .....	21
3.6. VOLET URBAIN ET IMMOBILIER : INSCRIRE LA COPROPRIETE DANS UN PROJET URBAIN .....	21
3.6.1. <i>Le projet de rénovation urbaine de quartier</i> .....	21
3.6.2. <i>Gestion sociale et urbaine de proximité (GUSP)</i> .....	23
3.6.3. <i>Projet de résidentialisation</i> .....	24
<b>ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION.....</b>	<b>24</b>

<b>ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION.....</b>	<b>25</b>
5.1. FINANCEMENT DE L'INGENIERIE .....	25
5.1.1. financements de l'ANAH .....	26
5.1.2. Financements de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM).....	26
5.1.3. Financements de la Caisse des dépôts .....	27
5.2. FINANCEMENT DES TRAVAUX.....	27
5.2.1. Financement des travaux de copropriété.....	27
5.2.2. Financement de l'ANAH .....	28
5.2.3. Financement du Conseil Départemental de la Haute-Savoie .....	30
5.2.4. Financement de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes.....	31
5.3 RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES .....	32
<b>ARTICLE 6. PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....</b>	<b>32</b>
6.1. PILOTAGE DE L'OPERATION .....	33
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	33
6.1.2. Instances de pilotage .....	33
6.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION .....	34
6.2.1. Animatrice de l'OPAH-CD .....	34
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	34
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	35
6.3. EVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES .....	35
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	35
6.3.2. Bilans et évaluation finale .....	36
<b>ARTICLE 7. COMMUNICATION.....</b>	<b>37</b>
<b>ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION.....</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE 9. REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION.....</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>40</b>

## PREAMBULE

---

La copropriété Le Noailles est située au 20, 24 et 28 allée ampères à Cluses (74300). Construite en 1975, la copropriété est composée de trois montées de 3 niveaux (R+2) de 24 logements : 3 T1 BIS ; 3 T2 ; 9 T3 et 9 T4 et de 8 commerces en rez-de-chaussée. Sur les lots d'habitations, 14 logements sont occupés par leur propriétaires et 10 logements occupés par des locataires appartiennent à 5 bailleurs dont le bailleur social Halpades qui y possède 5 lots d'habitations.

Il s'agit d'une copropriété du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville des Ewües conformément au décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023. Ce quartier fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine d'intérêt régional (PRIR) depuis 2019, de telle sorte que la réhabilitation de cette copropriété est liée à des enjeux structurants de requalification et d'aménagements urbains. En effet, la copropriété Le Noailles occupe une position assez stratégique puisqu'elle jouxte une place du quartier, la place Albert Schweitzer, qui fait l'objet d'occupations de l'espace servant au trafic de stupéfiant. Cette place est particulièrement ciblée par la rénovation urbaine puisqu'avec sa réhabilitation achevée en 2024, les pouvoirs publics locaux pensent stratégiquement l'occupation future des commerces situés aux pieds de la copropriété Le Noailles et l'usage des locaux de la galerie marchande située de l'autre côté de ladite place. L'objectif, avec la rénovation du bâti est bien de proposer une offre concurrentielle de l'occupation de l'espace public afin de normaliser ses usages dans le but d'éradiquer aux côtés du travail de police, le sentiment d'insécurité des habitants.

**Numéro d'immatriculation de la copropriété : AD3-188-240 (annexe 2)**

### Historique de l'accompagnement de la copropriété

Sur commande de la ville de Cluses, une étude pré-opérationnelle réalisée en 2016 par le bureau d'études SOLIHA a permis de mettre au jour des besoins en termes techniques et des difficultés financières rencontrées par la copropriété. Les conclusions de l'étude pré-opérationnelles présentées en comité de pilotage au mois de juillet 2016 faisaient état :

- d'un taux d'impayés de charges à hauteur de 25 % du budget de la copropriété ;
- de ressources stables mais modestes. Une majorité des propriétaires occupants pouvaient être éligibles aux aides individuelles de l'Anah, à savoir 1 PO modeste et 5 PO très modestes ;
- de capacités d'emprunt limitées : fort endettement des copropriétaires occupants dû aux prêts immobiliers et/ou à la consommation ;
- des charges lourdes du fait du recours au chauffage collectif ;
- d'un besoin de formation et d'accompagnement du conseil syndical ;
- d'un besoin de remise à niveau technique et d'amélioration thermique du bâtiment.

Face à ces constats, la Ville de Cluses et l'Anah ont convenu que la copropriété pouvait bénéficier d'un dispositif d'OPAH Copropriété Dégradée afin de pouvoir l'accompagner dans son redressement et dans un programme de requalification globale. **La convention « OPAH-CD Bâtiment Le Noailles » (2019-2023) n°074PRO025 a été signée le 15 juillet 2019.**

En outre, dès 2018, la Ville de Cluses a sollicité l'inscription du quartier des Ewües dans les sites d'intérêt régional du Plan Initiative Copropriétés (PIC).

La Ville de Cluses, en partenariat avec l'Etat, a confié à la société D2P (Développement Patrimoine Partenariat) le suivi-animation de l'OPAH-CD entre juin 2018 et décembre 2023.

### Suivi-animation de l'OPAH-CD de la copropriété Le Noailles durant la première convention (2019-2023)

Le suivi-animation a poursuivi les objectifs d'accompagner la copropriété vers un programme de travaux de rénovation ambitieux et soutenable pour les copropriétaires en même temps que d'assurer son redressement financier et la stabilisation de sa gouvernance.

### Pilotage intercommunal de l'intervention

Le 1<sup>er</sup> février 2022, le pilotage de la mission de suivi-animation a été transféré de la ville de Cluses à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM). Au titre de l'intérêt communautaire s'agissant des « actions relevant du parc public et privé intéressant l'ensemble du territoire intercommunal, telles qu'approuvées dans le plan d'actions de l'étude pré opérationnelle d'OPAH-CD ».

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, qui porte la compétence Habitat, mène une politique volontariste forte d'amélioration de l'habitat à la fois dans le cadre de son Programme local de l'habitat 2016-2022 – en cours de révision pour 2025 – et à travers son Projet de Territoire 2022-2035. Ce dernier document fait office de socle de valeurs et d'orientations communes aux projets de la collectivité incluant la présente convention qui s'inscrit dans les enjeux suivants :

3 enjeux principaux :

- Accompagner et soutenir l'habitant dans son parcours de vie ;
- Adapter un cadre de vie favorisant l'épanouissement des habitants ;
- Faire prospérer une économie diversifiée sur son territoire.

2 enjeux transversaux :

- Encourager et agir pour la protection de l'environnement et la maîtrise des effets du changement climatique.
- Mettre en adéquation ressources et ambitions dans la politique de l'habitat.

En outre, la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes met en œuvre depuis 2022 une OPAH intercommunale à l'échelle de son territoire. Dans ce cadre, a été instaurée une cellule de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, dans l'hypothèse de la détection de logements indignes au sein de la copropriété Le Noailles, la cellule de lutte intercommunale pourra être mobilisée pour trouver des solutions, à la fois sur le plan de l'habitat et sur le plan social.

#### **Situation de la copropriété en 2024**

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2023, le suivi-animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de la copropriété Le Noailles est assuré en interne par la chargée de mission Habitat copropriétés de la 2CCAM (ici dénommée « animatrice de l'OPAH-CD »). La copropriété s'était dotée d'un maître d'œuvre, lequel, en juin 2023 devait finaliser l'APD. Or, n'ayant pas tenu les délais, les copropriétaires ont décidé lors de leur assemblée générale du 31 janvier 2023 de rompre le contrat dudit Maître d'œuvre. Cependant, l'issue provoquée par les copropriétés a conduit à un conflit avec le Maître d'œuvre, lequel réclamait près de 15 000 € d'indemnités au syndicat des copropriétaires. Le syndic IRIA, nommé pour reprendre la gestion de la copropriété lors de la même assemblée générale de janvier 2023 s'est accordé pour un compromis à hauteur de 4 500 € avec le maître d'œuvre en mars 2024. Cependant, cette situation et le sentiment d'insécurité des copropriétaires eu égard au squat et au deal de la place Albert Schweitzer sur laquelle donne directement l'arrière de la copropriété ont constitué des freins à la reprise d'un programme de travaux. Avec l'accompagnement de l'animation de l'OPAH-CD et alors que trois gestionnaires se sont succédés au sein du syndic IRIA entre décembre 2023 et avril 2024, ce n'est qu'en septembre 2024 que les copropriétaires ont missionné un nouveau maître d'œuvre en souhaitant que le programme de travaux comporte la résidentialisation de leur copropriété, synonyme pour elles et eux, de sécurisation de leur bâtiment d'habitation.

L'objectif est donc pour l'OPAH-CD de la copropriété Le Noailles, de les accompagner dans la mise en œuvre d'un programme de travaux de rénovation énergétique soutenable pour les copropriétaires.

#### **Objectifs de L'opération programmée d'amélioration de l'Habitat**

Ces éléments montrent que la poursuite du travail de suivi-animation d'une OPAH-CD mené depuis 2019 sur la copropriété Le Noailles est indispensable à la réalisation des objectifs de requalification fixés pour cette copropriété qui occupe une position géographique stratégique au sein du quartier prioritaire des Ewües.

# ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE

## 1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, la ville de Cluses, l'Etat et l'ANAH décident de réaliser l'opération dénommée **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la copropriété Le Noailles** à Cluses. Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'ANAH, du Département de la Haute-Savoie, de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, de la ville de Cluses et de la Caisse des Dépôts. Cette opération fait suite à une **première OPAH-CD « Bâtiment LE NOAILLES » (2019-2023) issue de la convention n°074PRO025 signée le 15 juillet 2019.**

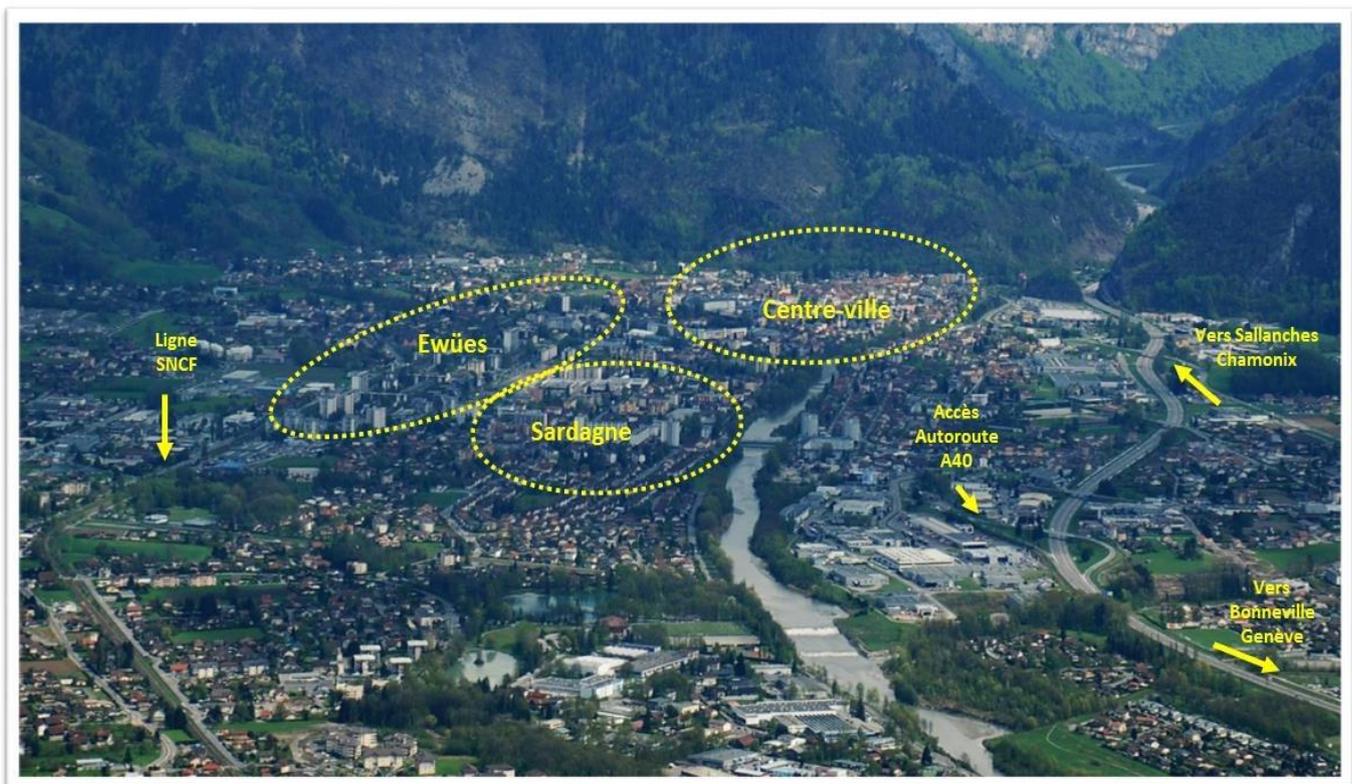
## 1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION

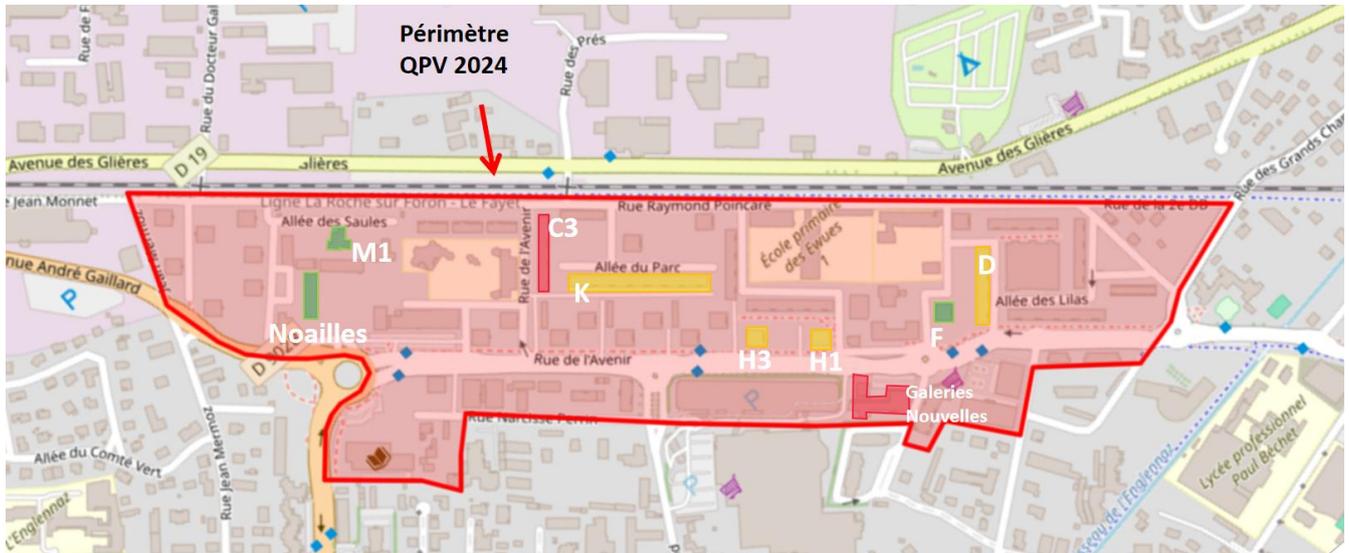
Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Noailles enregistrée au registre national des copropriétés au numéro d'immatriculation AD3-188-240 (annexe 2).

La copropriété Le Noailles est située au 3 allée des saules à Cluses (74300). Elle est représentée depuis le 31 mars 2025 par le syndic professionnel, ORPI ROCH'IMMOBILIER SARL, dont le siège social est situé au 66 rue du silence 74800 la roche sur Foron, représenté par son directeur, Claude TOSCANO en qualité de responsable d'agence.

Le règlement de copropriété date du 28 juin 1994. La copropriété Le Noailles, objet de la présente convention d'OPAH-CD, est située dans le quartier prioritaire de la politique de la ville des Ewües (conformément au décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023). En outre, les copropriétés dégradées du quartier sont inscrites au plan initiative copropriétés régional en 2019.

### 1.2.1. Plans de localisation





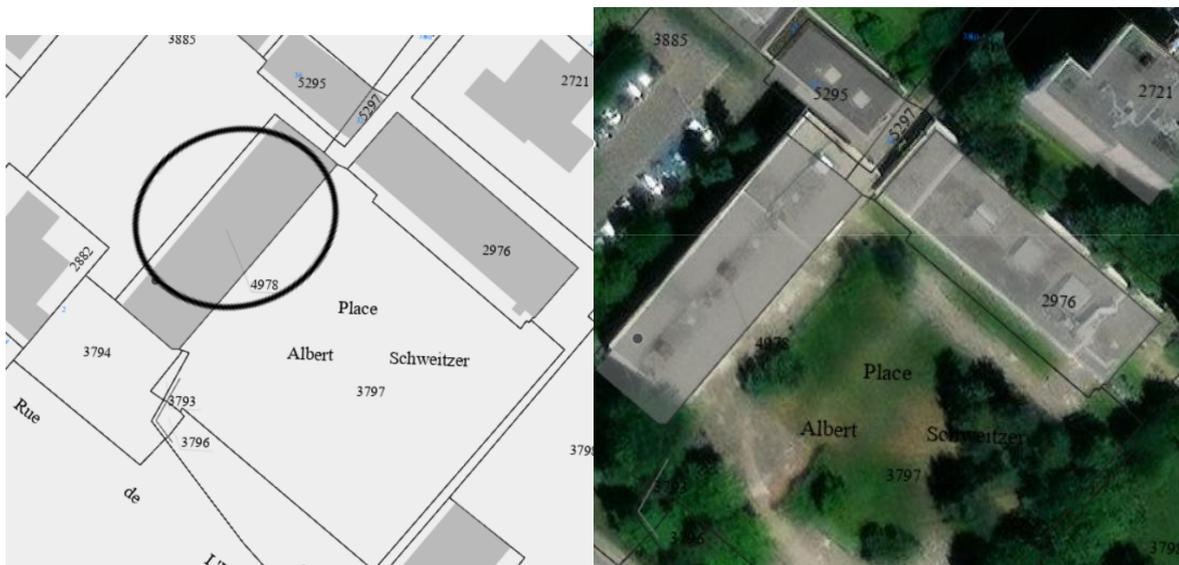
Source : Géoportail – Périmètre QPV Ewües 2024-2030. En 2024, la nouvelle géographie prioritaire prévue au décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023, s'étend au quartier vécu des Ewües pour mieux répondre aux problématiques sociales et économiques de ce territoire qui comporte près de 3550 habitants. La Copropriété Le Noailles compte parmi les trois copropriétés en OPAH-CD du territoire (en surbrillance vert sur la carte).

Des projets de renouvellement urbain ont été mis en place dès 1996 dans la Zone Urbaine Sensible (ZUS) puis à travers des Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Le quartier des Ewües est constitué de 1 200 logements dont 899 logements sociaux (SA HLM Halpades) et 411 logements répartis dans 13 copropriétés privées. Les immeubles du bailleur social Halpades sont en cours de réhabilitation accompagnant le programme de renouvellement urbain du quartier.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville est Quartier d'Intérêt régional (PRIR) et bénéficie d'une convention dans le cadre du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine depuis 2019. La copropriété Le Noailles, située dans ce périmètre de la géographie prioritaire, laquelle jouxte l'une des places du quartier, la place Albert Schweitzer, est ainsi au cœur d'enjeux structurants pour ce territoire et plus largement pour la ville de Cluses.

### 1.2.2. Plan de situation

La copropriété Le Noailles occupe la parcelle n°3797, section A, d'une surface de 2935 m<sup>2</sup>.  
Identifiant de la parcelle : 740081

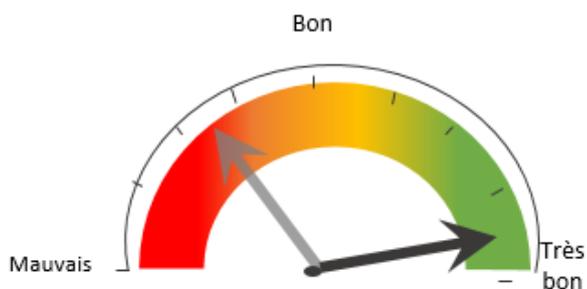


Source : cadastre.gouv.fr

La copropriété Le Noailles aux abords immédiats de la place Albert Schweitzer, abrite de nombreux locaux commerciaux dont l'occupation future est pensée par les partenaires du projet de rénovation du quartier : ville de Cluses et 2CCAM en cheffes de file. La copropriété accueille depuis de nombreuses années le Point Justice, la police municipale et la CAF sont des services publics également immédiatement voisins de ce bâtiment des Ewües. La copropriété se situe également non loin de commerces de proximité (presse, restauration rapide, bar, boulangerie), de services publics comme le Carré jeunes et jouxte donc l'une des places du quartier fraîchement rénovée en 2024 : la place Albert Schweitzer, qui a longtemps soufferts de représentations négatives liées au trafic de stupéfiants qui s'y est installé. La rénovation de la place, la reprise des activités et de services publics au sein des locaux commerciaux aux pieds de la copropriété et le travail de police sont en train de lutter contre cette occupation déviée de cet espace public en provoquant sa réappropriation par les habitants du quartier dont les résidents du Noailles.

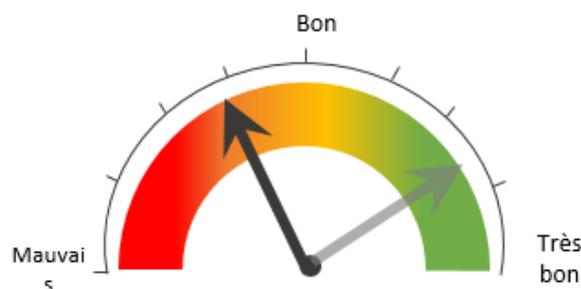
### 1.3. NATURE, ETAT ET INSTANCES DE LA COPROPRIETE

#### Gouvernance



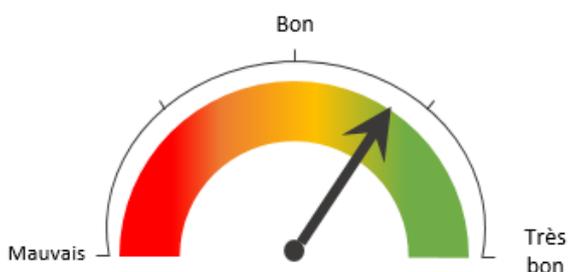
- **Syndic IRIA** remobilisé : nouvelle gestionnaire avril 2024
- **Conseil syndical** : composé de 5 copropriétaires mobilisés

#### Financier & procédures



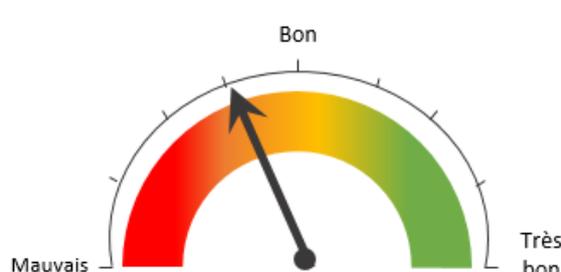
- **Budget 2023/2024** = 103 000 €
- **2024/2025** = 90 000 €
- **Impayés juillet 24** = 44 186 € (49%)
- Vote saisies immobilières AG 2.04.24 contre 6 débiteurs
  - Un plan d'apurement en place
  - Vente d'un débiteur (16K)

#### Technique



- État entretien correct. Pas travaux urgents
- Travaux prioritaires : remplacement menuiseries, traitement façades, rénovation des systèmes (chauffage, ventilation)
- **Relance contrat MOE octobre 24**

#### Social



- 14 PO (54%) / 5 PB privés (10 LOC) (%) dont 5 Halpades + 1 Ville de Cluses et des commerces
- **2 PO Modestes / 5 PO Très modestes**

## ARTICLE 2. LES ENJEUX

---

L'OPAH-CD de la Copropriété Le Noailles a pour objectif large d'inscrire la copropriété dans le programme de rénovation urbaine du quartier des Ewües où elle est située. En outre, elle est inscrite au Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en 2018 par l'État. Dès 2018, la Ville de Cluses a sollicité l'inscription du quartier des Ewües, lequel fait donc partie des sites d'intérêt régional du PIC. Les impayés de charges de la copropriété Le Noailles s'élèvent à près de 49 % du budget en juillet 2024 (avec 44 186 € de dettes de charges pour un budget global de 103 000 €). Le bâti ne bénéficie pas d'isolation thermique ni de double vitrage. Les valeurs immobilières y sont basses. En outre, la copropriété subit les nuisances générées par la place Albert Schweitzer située derrière l'immeuble. Elle possède donc des enjeux forts dans le programme de rénovation urbaine des Ewües, au regard de sa position dans le quartier et des locaux commerciaux qu'elle possède à son rez-de-chaussée. Cependant, les copropriétaires du fait de leur sentiment d'insécurité montrent une certaine réticence à financer la rénovation de leur copropriété. En outre, du fait des changements de gestionnaire interne au syndic en 2023/2024, la dette s'est légèrement échappée et un travail de suivi des impayés a dû être rigoureusement repris en avril 2024.

Dès lors, le dispositif d'OPAH-CD vient répondre à plusieurs enjeux :

- des enjeux de gouvernance
- des enjeux sociaux
- des enjeux techniques
- des enjeux financiers

### 2.1. ENJEUX DE GOUVERNANCE

---

La gouvernance de la copropriété désigne les modalités d'organisation et de prise de décision afférentes à la gestion de la copropriété. Elle fait référence aux relations entre le syndic, le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires.

La copropriété a un conseil syndical composé de cinq propriétaires occupants actifs et impliqués dans la vie et l'entretien de la copropriété. Le conseil syndical montre une forme de réticence vis-à-vis de la mise en œuvre d'un programme de travaux au sein de leur copropriété.

De fait, L'OPAH-CD vise l'accompagnement des copropriétaires vers leur appropriation d'un projet de rénovation énergétique.

### 2.2. ENJEUX TECHNIQUES

---

Suite aux diagnostics réalisés et afin de contrer le vieillissement croissant du bâti, l'enjeu premier est que la copropriété poursuive la réalisation du programme de travaux de rénovation énergétique soutenu par des subventions de l'ANAH et des collectivités.

Le programme de travaux a pour objectifs :

- D'assurer la pérennité du bâti et de son bon fonctionnement par la remise à niveau et aux normes des parties communes et des équipements (de sécurité en particulier) ;
- D'optimiser les conditions de sécurité, de salubrité et de vie au sein de l'immeuble ;
- De revaloriser l'image de la copropriété ;
- D'améliorer le confort thermique et sonore des résidents ;
- De maîtriser les consommations d'énergie et de réduire les charges de copropriété.

Sur le plan énergétique en particulier, il s'agit :

- De résorber la précarité énergétique des occupants ;
- D'inscrire le projet dans le respect de la loi Climat et de la notion de « décence énergétique » ;
- De réévaluer les contrats d'énergie post-travaux pour poursuivre la réduction des charges chauffage.

## 2.3. ENJEUX SOCIAUX

---

La copropriété est composée de 54 % de copropriétaires occupants (14 PO). L'accompagnement tout au long du suivi animation réalisé entre 2019 et 2024 a fait ressortir des situations sociales assez contrastées au sein de la copropriété où résident toutefois 2 propriétaires occupants modestes et 5 propriétaires occupants très modestes selon les catégories de l'ANAH de 2024.

L'OPAH-CD doit permettre d'aboutir au maintien voire au renforcement du nombre de copropriétaires occupants, vecteur de stabilité de la copropriété.

A cet effet, les enjeux majeurs résident dans :

- La revalorisation des bâtiments afin d'améliorer l'attractivité de la copropriété sur le marché immobilier ;
- Le suivi des mutations.

## 2.4. ENJEUX FINANCIERS

---

En juillet 2024, le taux d'impayés de charge était de 49 %. Or, si la situation financière de la copropriété était globalement saine ces dernières années, du fait de l'inaction du syndic et de l'arrêt du paiement de leurs charges par mécontentement de la part de 5 propriétaires eu égard au conflit avec leur premier Maître d'œuvre), la dette a eu une tendance haussière ces derniers mois.

Alors qu'un programme de rénovation énergétique n'a pas encore été voté en Assemblée générale, L'OPAH-CD doit permettre d'abord de faire diminuer la dette avec l'objectif de passer en dessous des 25 % d'impayés et surtout du « taux de défaillance » de 15 % estimé par les organismes bancaires pour accorder des prêts copropriétés travaux. A terme, l'objectif est de stabiliser les comptes de la copropriété et de ne pas exclure les copropriétaires en difficulté par des appels de fonds travaux excessifs et par voie de conséquence, limiter les impayés.

A cet effet, au vu du diagnostic social et économique réalisé, il apparaît que les enjeux importants pour la stabilisation économique de la copropriété sont :

- Le suivi des budgets par la mensualisation des commissions de suivi des impayés et procédures ;
- L'accompagnement des ménages en difficultés ;
- Une politique de maîtrise des charges et notamment pendant au moins un an à compter de la livraison des travaux de rénovation énergétique ;
- L'accompagnement de tous les copropriétaires pour l'obtention de prêts soutenable visant à financer leur quote-part travaux.

## ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU DISPOSITIF – VOILETS D'ACTION

---

Par la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat sur la copropriété Le Noailles au quartier des Ewües, les partenaires visent à la fois l'amélioration du fonctionnement et de la gestion de la copropriété, l'accompagnement de ses résidents ainsi qu'une intervention globale, cohérente et ambitieuse sur le bâti via la réalisation des travaux de rénovation énergétique. L'objectif à long terme est de repositionner favorablement la copropriété sur les marchés immobiliers locaux. Par ailleurs, la copropriété faisant partie du projet de rénovation urbaine d'intérêt régional en vigueur sur tout le quartier, l'objectif est également de coordonner l'action sur l'ensemble des copropriétés et de nourrir une réflexion sur la requalification des espaces extérieurs avec l'ambition d'une politique de résidentialisation, en particulier sur cette partie et sur cette résidence du quartier – une résidentialisation particulièrement demandée par le syndicat des copropriétaires.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat, la 2CCAM s'engage, en tant que maîtresse d'ouvrage, à piloter et à coordonner l'opération, en partenariat avec l'État et la Ville de Cluses.

## **3.1. VOLET ANIMATION ET APPUI AUX INSTANCES DE GESTION ET AUX COPROPRIETAIRES**

### **3.1.1. Descriptif du volet**

Avec le soutien de l'animatrice de l'OPAH-CD, **le Conseil syndical s'engage à :**

- responsabiliser les copropriétaires sur la nécessaire valorisation de leurs compétences au service de la copropriété ;
- favoriser la création d'un comité représentant les locataires au sein du conseil syndical et lors des assemblées générales.

Afin que l'OPAH-CD et ses actions d'accompagnement atteignent leur objectif d'amélioration pérenne de la gouvernance et du vivre ensemble dans la copropriété, il est indispensable de s'assurer de l'implication pleine et entière des parties :

**Résidents (copropriétaires comme locataires) :** la mission d'animation vise à les accompagner dans l'appropriation du projet, dans de nouvelles formes d'engagement mais également dans la vie de la copropriété.

Il s'agit aussi d'élargir le noyau d'habitants mobilisés et de faciliter la mise en œuvre des actions. Sur ce point, l'animatrice de l'OPAH-CD anime des permanences hebdomadaires au Point Justice situé au rez-de chaussée de la copropriété, permettant une grande proximité avec les résidents et une meilleure réactivité dans l'animation de sa mission.

**Conseil syndical :** L'implication d'un groupe de copropriétaires, lequel porte les aspirations de l'ensemble des habitants, est un atout majeur de l'OPAH-CD et de la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Il s'agit de les rendre pleinement acteurs et moteurs de leur projet, tout en les sensibilisant et en les associant à des enjeux dépassant le strict cadre de la copropriété (intervention de réhabilitation globale sur le quartier). Le dispositif d'OPAH-CD recherche leur parfaite information et la tenue d'échanges constructifs. L'animation permet également de préparer et de faciliter les travaux et les décisions du conseil syndical et a pour volonté et support de maintenir des échanges réguliers par la création d'une relation de confiance avec les membres du conseil syndical. Là-encore, la présence hebdomadaire de l'animatrice de l'OPAH-CD au pied de la copropriété est un atout indéniable pour travailler à la mobilisation des copropriétaires et pour assurer le suivi de la phase opérationnelle.

**Syndic :** en sa qualité de premier prestataire de la copropriété, il joue un rôle central dans la réussite des objectifs de l'OPAH-CD. Il est notamment de son ressort de poursuivre et de parfaire l'amélioration de la gestion qu'il assure. Il doit également bénéficier d'une information transparente et s'engage à la même transparence vis-à-vis des partenaires de l'OPAH-CD.

Il sera attendu de sa part un engagement professionnel appuyé sur le plan comptable notamment. Des financements publics très importants étant mobilisés, les financeurs conserveront une grande vigilance quant à la traçabilité de l'utilisation des fonds publics, dans la perspective du succès de l'opération. Aussi, les partenaires exigeront la bonne santé financière du syndic professionnel (qu'il ne fasse aucunement l'objet d'une procédure de plan de continuation ou de liquidation judiciaire) en condition suspensive de la distribution des subventions.

Les différentes actions à mener conduiront ainsi à :

- Mobiliser et structurer un processus d'urgence

Le syndic s'engage, en lien avec l'animatrice de l'OPAH-CD et les services de secours :

- à informer les résidents et copropriétaires sur les règles de sécurité au sein de l'immeuble, et notamment vis-à-vis des enfants ;
- à réaliser régulièrement des exercices d'évacuation et de première intervention en cas d'incendie.

- Renforcer l'attractivité de la copropriété

La mise en œuvre du programme de travaux permet une revalorisation globale de la copropriété, tant en termes de rendu architectural qu'en termes de mise aux normes techniques et thermiques.

En associant confort de vie dans les logements, embellissement du bâti, baisse du niveau des charges et efficacité du fonctionnement des structures de la copropriété, le programme opérationnel crée les conditions d'une normalisation de la copropriété, propice à l'arrivée de propriétaires occupants.

### 3.1.2. Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet de redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Permanences : nombre de permanences, nombre de copropriétaires renseignés, objet des rencontres ;
- Réunions d'information : nombre de réunions, nombre de participants ;
- Assemblées générales : taux de participation, distinction copropriétaires occupants / copropriétaires bailleurs, nombre d'AG / d'AGE ;
- Composition du conseil syndical : durée du mandat, nombre de membres, ancienneté des mandats individuels ; nombre de représentants de montée/d'escaliers ;
- Réunions avec le syndic : nombre, objet, avancement des projets ;
- Formation : participation à des formations thématiques.

## 3.2. VOLET ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DES COPROPRIETAIRES

La présente OPAH-CD permet la mobilisation de financements conséquents pour la réalisation de travaux de rénovation et de réhabilitation de la copropriété. Toutefois, des prérequis sont nécessaires pour que la copropriété puisse se lancer dans cette dynamique et, en particulier l'atteinte d'un « taux de défaillance » inférieur à 15 %.

Le calcul du taux de défaillance par les organismes prêteurs est le suivant : il est égal aux tantièmes des copropriétaires qui ont plus de deux trimestres de charges courantes en retard sur les douze derniers mois divisés par le total des tantièmes. Le ratio ainsi obtenu ne doit pas dépasser les 15 %.

- Si le taux est inférieur à 15 % → le syndicat des copropriétaires a accès à tous les prêts collectifs, les prêts d'avance de subventions à l'instar de l'Eco-PTZ, du prêt « Copro 100 ».

A noter que tous les copropriétaires qui ont plus de deux trimestres en retard ne pourront pas emprunter. Ainsi, la réalisation des travaux ne se fera qu'à la condition du rétablissement d'une situation financière saine de la copropriété – d'où la reprise rigoureuse, au changement de syndic, des commissions de suivi des impayés et des procédures.

### 3.2.1. Résorption des impayés des charges de copropriétaires

- Descriptif du volet

Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place :

- Animation d'une commission mensuelle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, des membres du Conseil Syndical, permettant collégalement de repérer les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex. choix et suivi des procédures – y compris judiciaires – de mise en recouvrement) ;
- Accompagnement individualisé des ménages en grandes difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et sur-mesure indépendant de l'entrée « impayés » (ex. mise en relation avec des organismes, des services de suivi-sociaux).

- Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Nombre de commissions impayés ;
- Taux d'impayés : valeur, évolution ;
- Taux de défaillance tel que défini ci-dessus ;

- Caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. Évolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancienneté dans la copropriété) ;
- Distinction propriétaires bailleurs / propriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées ;
- Nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- Nombre de situations en accompagnement social renforcé.

### 3.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

- Descriptif du volet

La présente OPAH-CD vise à assainir la gestion de la copropriété et sa trésorerie afin d'aborder dans les meilleures dispositions financières la requalification de la copropriété. Plus précisément, il s'agit de s'assurer de l'optimisation du montant des charges (réduire leur impact social tout en garantissant une bonne qualité de service) et de garantir une situation de trésorerie saine avant, durant et après la phase de travaux (tant du point de vue des copropriétaires contributeurs que du syndic gestionnaire ou des prestataires de service extérieurs).

Les actions suivantes sont entreprises par le syndic, appuyé par l'animatrice de l'OPAH-CD :

**Charges et contrats** : analyse des comptes fournisseurs débiteurs/crédeurs, des comptes d'attentes et des comptes d'avances et provisions ; recensement des contrats et analyse de leur contenu (clauses) et de leur évolution (avenants) et vérification des augmentations tarifaires annuelles ; renégociation (en cas de besoin) les contrats, rationalisation des charges courantes.

**Comptabilité** : correction des anomalies comptables et organisation de l'arrêté des comptes ; reprise et assainissement des comptes d'attente.

**Finances** : en lien étroit avec l'animatrice de l'OPAH-CD, le syndic doit solder autant que possible les créances et les dettes de la copropriété (en particulier les éventuelles dettes irrécouvrables) et prévoir le transfert des fonds résiduels.

**Suivi** : mise en place d'un suivi de la gestion dans une commission de suivi des impayés regroupant le conseil syndical, le syndic, l'animatrice de l'OPAH-CD. Cette commission a pour objet de :

- mettre en place un tableau de bord des dettes et de leur apurement ;
- suivre la renégociation des contrats et l'entretien courant, notamment la maîtrise des fluides ;
- suivre l'évolution annuelle des charges et proposer des actions correctives.

- Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet maîtrise des charges, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Contrôle des comptes : organisation de deux réunions annuelles de contrôle des comptes et des factures (dont une en amont de l'AG annuelle) ;
- Niveau des charges : évolution du montant des charges annuelles, ratio des charges moyennes (par logement et par m<sup>2</sup> habitable) ;
- Nombre de renégociations de contrats : révision ou consultation des contrats (actions réalisées et résultat par contrat).

### 3.3. VOLET SOCIAL

L'objectif de ce volet est de résorber l'endettement des ménages, de les rendre solvables, d'améliorer les relations entre les résidents (propriétaires et locataires) et de garantir leurs droits. Dans ce cadre, il est possible de mobiliser tout financement et prêt permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part de travaux.

La copropriété est occupée par des ménages modestes et très modestes. L'objectif de ce volet est, par l'accompagnement social des copropriétaires, de contribuer à leur maintien, comme à celui des autres

résidents, tout en facilitant le changement de statut des copropriétaires mettant en péril l'équilibre financier de la copropriété.

Le risque d'insolvabilité peut survenir à tout moment (perte d'emploi, éclatement de la structure familiale, accident, maladie, etc.) et un accompagnement et une vigilance doivent être maintenus tout au long de l'opération – en particulier avec la charge de la phase opérationnelle.

### 3.3.1. Descriptif du volet

- Missions classiques de l'accompagnement social

Cet axe d'intervention porte sur un accompagnement social individuel pour aider à résorber l'endettement, rendre solvables les ménages et améliorer leur implication dans la copropriété. La première phase sera basée sur l'identification des ménages lors des réunions de suivi des impayés de charges et des permanences d'accueil hebdomadaires. Une fois la mise en relation possible avec le ménage, l'accompagnement dit "classique" portera sur l'analyse des situations de droit, de sur-occupation, de surendettement et de gestion du budget des ménages. L'ensemble des accompagnements mis en place seront guidés par l'enjeu du maintien des propriétaires dans leur logement mais pourront également orienter vers un relogement éventuel ou vers un hébergement temporaire. Ces actions peuvent conduire aussi à l'orientation vers un accompagnement spécialisé en cas de besoin. Un relais sera fait vers les différents partenaires locaux (au premier rang desquels : le pôle médico-social, le Centre communal d'action sociale et la Caisse d'Allocations Familiales).

- « Commission Sociale »

En fonction des besoins identifiés sur l'ensemble des copropriétés relevant du suivi animation sur le quartier des Ewües et dans l'optique où l'orientation vers les services sociaux s'avèrerait difficile, l'animatrice de l'OPAH-CD pourra impulser la création d'une commission sociale. Elle aurait pour fonction d'évoquer les situations individuelles complexes et de coordonner les interventions de l'ensemble des partenaires.

Elle serait composée de :

- La collectivité locale et notamment le CCAS ;
- Le pôle médico-social du Département ;
- L'animatrice de suivi-animation, laquelle anime cette commission ;
- Tout autre organisme ou institution jugé pertinent en fonction des situations identifiées

A noter qu'en amont de la tenue d'une commission sociale, une intervention sur la situation des ménages (en mobilisant des aides) est également possible.

- Actions spécifiques dans le cadre du programme de travaux de l'OPAH-CD

Le suivi rigoureux réalisé sur la copropriété et l'enquête sociale menée en 2024 a permis de réaliser l'évaluation des capacités d'engagement de travaux des ménages copropriétaires. Ce volet concerne l'accompagnement des propriétaires par une assistance administrative sous forme « d'aide administrative » pour la constitution de dossiers de prêt, le montage des dossiers d'aides individuelles pour les travaux ou d'une mise en relation des ménages avec les services sociaux concernés.

Afin de permettre à la copropriété de réaliser un programme de travaux de rénovation énergétique, il est nécessaire de poursuivre l'accompagnement des copropriétaires en veillant à continuellement calibrer les plans de financement de chacun. Un recensement des copropriétaires éligibles à d'autres aides individuelles de type caisse de retraite, CAF, ... sera également réalisé. L'animatrice apportera également son appui au montage des dossiers de préfinancements de subventions individuelles et si besoin, de dossiers de prêts à taux zéro individuels.

Les propriétaires occupants ne pouvant pas se maintenir dans la copropriété seront également accompagnés, via l'outil de portage ou en devenant locataires. L'assistance au relogement sera faite en collaboration avec les partenaires sociaux. Une médiation peut être nécessaire entre les locataires, les services sociaux et si cette option est envisagée, avec les bailleurs sociaux.

- Résorption des logements indignes ou non décents

Les propriétaires occupants représentent l'une des cibles prioritaires du dispositif. La réussite de cette mission repose sur une assistance renforcée, en particulier pour les ménages les plus fragiles : personnes âgées, faibles ressources, habitat indigne.

Pour les propriétaires en situation d'indignité, un suivi social spécifique et une assistance à maîtrise d'ouvrage renforcée, pourront être assurés par la mobilisation de la cellule habitat indigne créée dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes.

Une assistance au montage administratif des dossiers de demande de subventions de tous les financeurs sera également offerte aux bénéficiaires, souvent en difficulté dans les démarches administratives.

### **3.3.2. Objectifs et indicateurs**

Les indicateurs de suivi du volet de l'accompagnement social des ménages portent sur :

- la création de la « Commission Sociale » en fonction des besoins identifiés ;
- le nombre de réunions de la commission si elle était créée ;
- le nombre de dossiers traités en commission par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé ;
- le nombre de propriétaires devenant locataires dans une perspective de sécurisation du parcours logement ;
- le nombre d'hébergements ou de relogements réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de travaux, de l'acquisition de lots pour démolition ou portage ;
- le nombre et type d'aides à mobiliser (en distinguant les aides au syndicat des copropriétaires des aides individuelles) ;
- le nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur vis-à-vis du syndicat ;
- le nombre de ménages potentiellement fragiles accompagnés.

### **3.4. VOLET TECHNIQUE**

---

Afin de garantir la pérennité du bâti, l'OPAH-CD vise à accompagner la copropriété à la réalisation de travaux de réhabilitation lourds. Ces travaux permettent de procéder aux mises aux normes et de mettre en sécurité les personnes et les biens. Ils permettent également de lutter contre la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique du bâtiment de la copropriété pour atteindre le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation). L'individualisation des compteurs et des circuits de consommation énergétiques qui y est prévue, doit générer une baisse de la consommation générale des énergies sur la copropriété et à terme, doit faire baisser le montant des charges pour les copropriétaires (hors évolution du coût de l'énergie). Les travaux permettent enfin de rattraper le retard d'entretien constaté afin de changer l'image de la copropriété, l'inscrivant ainsi dans la rénovation globale du quartier des Ewües.

#### **3.4.1. Programme de travaux prévisionnel établi en 2018 :**

Sur la base du diagnostic technique et suite à de nombreux échanges avec la Ville de Cluses et les partenaires financiers, les copropriétaires devraient voter un programme de travaux visant essentiellement à la réalisation d'opérations de rénovation énergétique.

- En 2016, le bureau d'étude SOLIHA a réalisé un diagnostic technique sommaire des copropriétés présentant un état des lieux des pathologies et les possibilités d'intervention avec un chiffrage estimatif.
- En 2018, le bureau d'étude technique LMI a mis à jour et complété ce pré-chiffrage au regard de l'évolution de certains prix et en intégrant des travaux complémentaires (menuiserie, désamiantage, volets roulants, etc.).

Ces pré diagnostics ont été réalisés sur la base d'une visite sur site. Les chiffrages sont établis sur la base de ratios.

**Le programme de travaux de 2018 est le suivant :**

	Montant € HT	TVA	Montant en € TTC	Coût moyen / logement € TTC	% du montant des travaux
<b>TRAVAUX</b>					
Lot 01 ETANCHEITE					
Lot 03 MENUISERIES EXTERIEURES LGTS					
Changement de toutes les menuiseries privatives	170 000 €	5,5%	179 350 €	6 405 €	34,2%
Lot 02 FACADES					
ITE	205 000 €	5,5%	216 275 €	9 011 €	41,2%
Lot 04 MENUISERIES EXTERIEURES PARTIES COMMUNES					
		5,5%			
Lot 04 VOLETS ROULANTS					
Changement des coffres/plaques extérieures et certains r	19 000 €	10%	20 900 €	871 €	3,8%
Lot 05 SERRURERIE METALLERIE					
Lot 06 HALL D'ENTREE					
Lot 07 PALIERS D'ETAGE					
Lot 08 PORTES PALIERES					
Lot 09 ISOLATION DES CAVES ET LOCAUX POUBELLES ET POUSSETTES					
Lot 10 CAVES ET SOUS SOL					
Lot 11 PLOMBERIE-VENTILATION-CHAUFFAGE					
Calorifuge, vannes, rééquilibrage, désambouage, robinets	103 000 €	10%	113 300 €	4 721 €	20,7%
Lot 10 ELECTRICITE COURANTS FORTS - COURANTS FAIBLES					
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>497 000 €</b>		<b>529 825 €</b>	<b>2 597 €</b>	

	Montant € HT	TVA	Montant en € TTC	Coût moyen / logement € TTC	% du montant des travaux
<b>HONORAIRES</b>					
SPS (1,5%)	7 455 €	20%	8 946 €	320 €	1,5%
Bureau de contrôle (5%)	9 940 €	20%	11 928 €	426 €	2,0%
Architecte (9%)	44 730 €	20%	53 676 €	1 917 €	9,0%
DO (2,5%)	12 425 €	20%	14 910 €	533 €	2,5%
Syndic (2%)	9 940 €	20%	11 928 €	58 €	2,0%
<b>TOTAL HONORAIRES</b>	<b>84 490 €</b>		<b>101 388 €</b>	<b>3 253 €</b>	

<b>DIAGNOSTICS</b>					
Diagnostic Amiante	20 000 €	20%	24 000 €	1 000 €	
Relevés Géomètres	2 808 €	20%	3 369,60 €	140 €	
Audit énergétique	2 950 €	20%	3 540,00 €	148 €	
Aléas	24 850 €	10%	27 335 €	1 139 €	

<b>COUT OPERATION</b>	<b>632 098 €</b>		<b>689 458 €</b>	<b>8 278 €</b>	
-----------------------	------------------	--	------------------	----------------	--

### 3.4.2. Programme de travaux envisagé en 2024

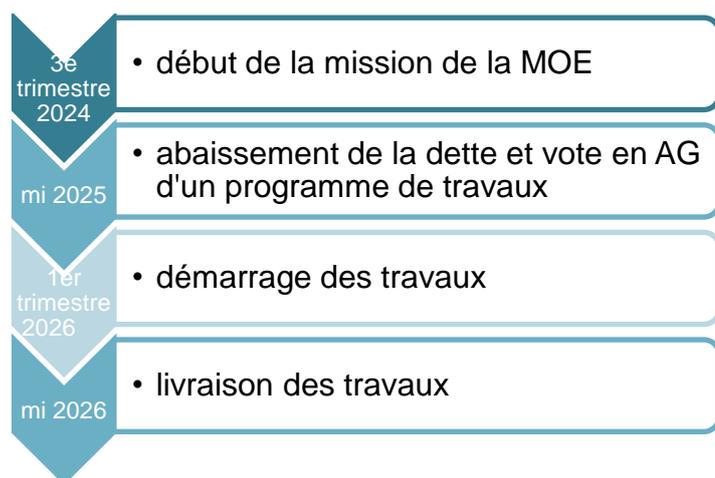
Le Maître d'œuvre choisi par la copropriété en septembre 2024 s'est engagé contractuellement à travailler au programme suivant :

- Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries d'origines
- Mise en œuvre d'un système de ventilation mécanique hygro B
- Remplacement du système de chauffage (radiateurs + vannes thermostatiques)
- Calcul thermique avant/après travaux pour validation des aides financières

Options :

- Remplacement portes de hall (x6 unités) avec déplacement sur l'extérieur + système d'interphonie + reprise des
- embellissements intérieur suite dépose

Le phasage des travaux prévu est le suivant :



### 3.4.3. Coût prévisionnel de l'opération prévue en 2018

L'échéancier prévisionnel des travaux se déroule sur une période d'un an (2025/2026).

**Le montant des travaux s'établit à : ..... 497 000 € H.T.**  
**Soit honoraires compris : ..... 632 098 € H.T.**  
**Soit au taux de TVA actuel pour chaque poste : ..... 689 458 € T.T.C.**

## 3.5. VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE

### 3.5.1. Descriptif du volet

La copropriété Le Noailles n'est pas considérée comme une passoire thermique au sens légal en cours en 2024, toutefois le programme de travaux envisagé par la copropriété va comprendre un volet énergétique permettant une maîtrise de la consommation de l'énergie et, avec, la diminution des charges anticipée dans les actions d'individualisation des compteurs et donc des consommations énergétiques.

La réalisation du programme de travaux devra pour autant être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements et de l'individualisation des consommations énergétiques (VMC hygroréglable, changement des menuiseries, ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. Des associations à l'instar de la structure « Mieux vivre », acteur associatif central du quartier, pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles. Le service intercommunal de la politique de la ville pourra également être sollicité pour mener des actions de sensibilisations et d'animations en direction des habitants du quartier prioritaires des Ewües et, parmi eux, les résidents des copropriétés privées dont les sept copropriétés faisant l'objet de dispositifs OPAH-CD (opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriété Dégradée) et PDS (plan de sauvegarde).

Par ailleurs, lorsque cela sera possible et opportun, un contrat avec intéressement sera mis en place et suivi pendant les années qui suivent l'achèvement des travaux.

### 3.5.2. Objectifs et indicateurs

Les indicateurs du volet énergie et précarité énergétique sont :

- Comparaison des étiquettes de consommations d'énergie avant et après travaux ;
- Nombre d'évènements de sensibilisation organisés ;
- Analyse comparative des économies d'énergie projetées et des économies d'énergie réelles, aussi bien en termes de consommation que de facturation ;
- Nombre de contrats d'intéressement mis en place ;
- Suivi rigoureux des consommations d'énergie durant une année après la livraison des travaux.

## 3.6. VOLET URBAIN ET IMMOBILIER : INSCRIRE LA COPROPRIETE DANS UN PROJET URBAIN

En vue d'améliorer le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions sont menées conjointement par l'ensemble des partenaires intervenant à sa requalification et, en particulier, en relation avec le projet de rénovation du quartier des Ewües. La copropriété et ses commerces en rez-de-chaussée jouxtent la place Albert Schweitzer sur laquelle un travail conséquent des pouvoirs publics est réalisé. A la fois pour sa rénovation et à la fois pour sa réhabilitation sociale par la normalisation de ses usages et de l'occupation de l'espace public sur cette place, plutôt vue jusqu'ici comme un lieu de trafic de stupéfiant du quartier. Les squats liés au trafic généraient la dégradation des locaux et plus largement du pied de la copropriété Le Noailles. C'est pourquoi la requalification de la place, puis celle de la copropriété accompagnées de l'occupation de ses commerces vont permettre de réinscrire favorablement la copropriété Le Noailles sur le marché immobilier local clusien.

Toutefois, il est à noter qu'avec une moyenne située autour de 1 300 € le m<sup>2</sup>, la copropriété Le Noailles avec ses 24 lots d'habitation est plutôt bien positionnée sur le marché local des copropriétés situées dans ce quartier prioritaire de la politique de la ville (autour de 1 100 € le m<sup>2</sup>), cependant c'est le quartier qui, globalement souffre d'une dévaluation sur le marché immobilier local – d'où la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine.

### 3.6.1. Le projet de rénovation urbaine de quartier

#### a) Descriptif du volet

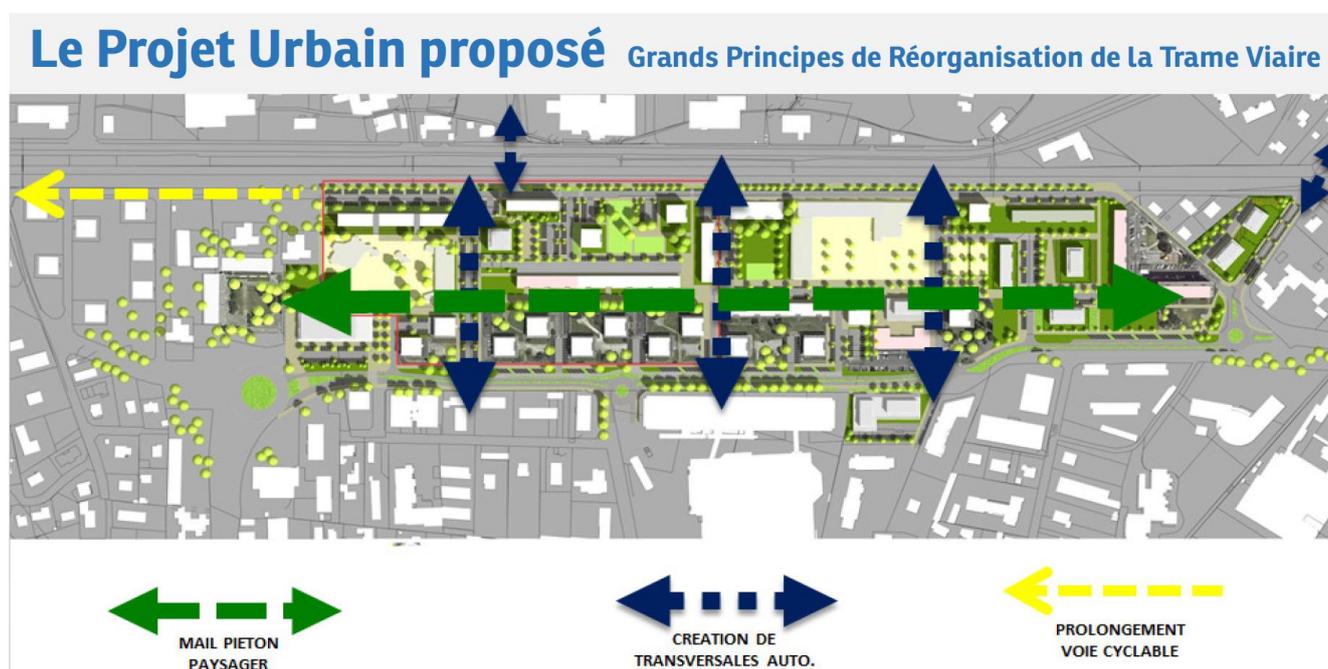
Le secteur de la copropriété Le Noailles est le quartier prioritaire de la politique de la ville des Ewües, lequel, depuis 2019, fait l'objet d'un plan de rénovation urbaine signé dans le cadre du NPNRU. Comme l'indique la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier, l'ambition politique du projet et ses objectifs stratégiques ont pour objectif le changement d'image du quartier, le renouvellement de son attractivité résidentielle et la diversification de ses usages (mixité fonctionnelle et sociale).

L'objectif transversal est d'intégrer le quartier socialement stigmatisé des Ewües au reste de la ville, de « banaliser » son insertion urbaine et sociale en lui redonnant une image et un fonctionnement social, urbain et commercial normalisés auprès de ses habitants comme de ceux de l'ensemble de la ville et de la vallée.

Le quartier des Ewües est situé en **périphérie du centre-ville de Cluses**, délimité par deux axes parallèles :

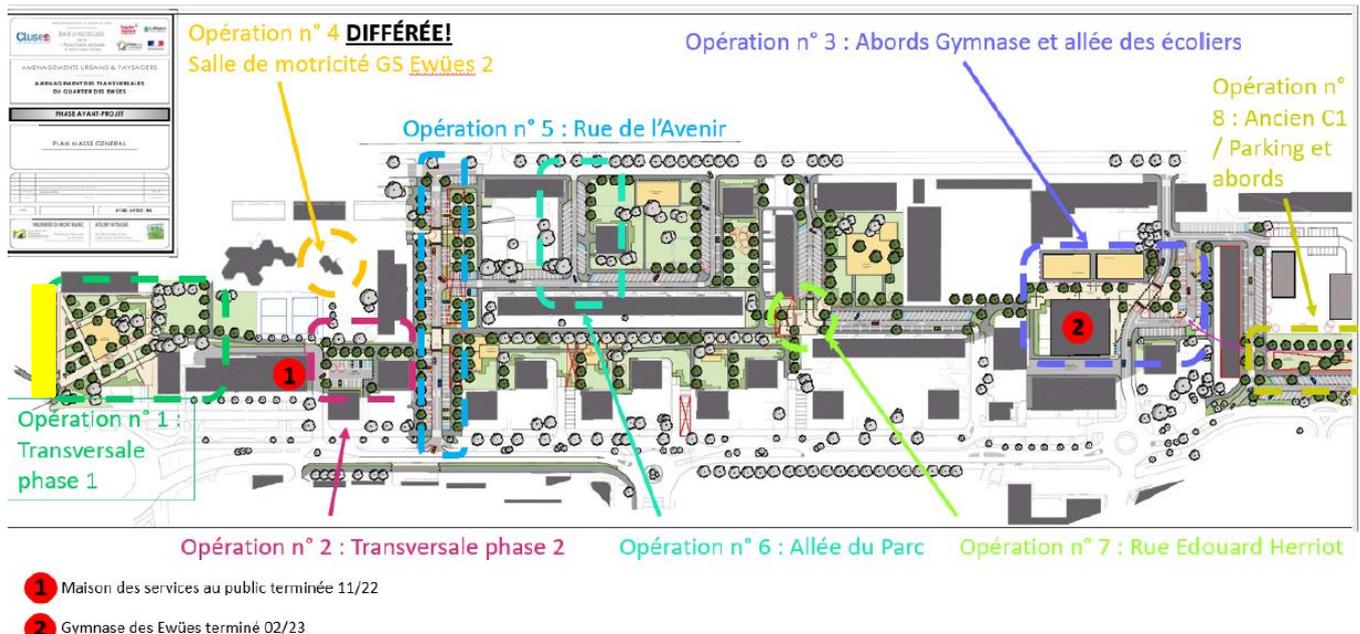
- Au Nord : la voie ferrée (barrière physique) longée par la rue Raymond Poincaré
- Au Sud : l'avenue Georges Clémenceau avec un grand rond-point « porte d'entrée de la Ville mais aussi porte/barrière » reliée à l'autoroute blanche et aux communes périphériques de la 2CCAM par la D304.

Le quartier est considéré comme **l'un des points d'entrée de la Ville avec des flux routiers importants mais aussi avec des aménagements paysagers qualitatifs**. Le protocole de préfiguration conclut à la faible accessibilité du quartier, lequel ne constitue surtout qu'un lieu de passages automobiles. A l'intérieur du quartier, on constate de nombreuses discontinuités piétonnes, des passages informels et une dégradation des sentiers piétons. Les trottoirs sont trop étroits à certains endroits. La liaison douce, le long de la rue Poincaré, doit être liée à des cheminements dans le quartier pour être davantage empruntée. A l'appui de ce diagnostic, le projet de renouvellement urbain adopté par convention signée le 5 juillet 2019 prévoit de réorganiser la trame viaire du quartier, comme c'est indiqué en surbrillance jaune sur le schéma suivant.



Source : Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU – Quartier des Ewües – Ville de Cluses – 2019

Le projet de rénovation urbaine du quartier s'articule dès son élaboration avec le redressement et la requalification des copropriétés dégradées du territoire, dont la copropriété Le Noailles. En effet, en parallèle des actions menées dans le parc locatif social des Ewües, la commune de Cluses et la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes considèrent l'enjeu du devenir du parc privé comme tout aussi déterminant.



Source : Carte « Aménagements d'ensemble, en cours et programmés », COPIL Renouvellement urbain du 7 mars 2024. La copropriété Le Noailles est indiquée en surbrillance jaune sur la carte.

Concernant la copropriété Le Noailles, plusieurs grandes opérations du projet de rénovation urbaine ont un impact immédiat sur la revalorisation de la copropriété. Tout d'abord, la requalification de la place Albert Schweitzer et les projets de résidentialisation des copropriétés du secteur dont la copropriété Le Noailles devront aussi permettre de redonner un sentiment de sécurité aux résidents mais également de rationaliser l'entretien autour des copropriétés.

#### b) Objectifs et indicateurs

L'enjeu de ce volet est de proposer un projet d'aménagement qui réponde à différents objectifs urbains et sociaux :

- améliorer la qualité urbaine du site en matière de composition urbaine et de fonctionnement ;
- proposer une nouvelle organisation en matière d'entretien des espaces extérieurs, en lien avec la future domanialité ;
- favoriser à terme la résidentialisation de la copropriété pour rationaliser l'entretien et les usages des lieux.

#### 3.6.2. Gestion sociale et urbaine de proximité (GUSP)

A l'échelle du quartier des Ewües, il n'y a pas encore de service dédié à la gestion urbaine de proximité. Cependant, un fort travail est réalisé avec les services techniques de la ville de Cluses, les bailleurs sociaux présents dans le quartier, différents services de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes et le tissu associatif du quartier permettant aussi la mobilisation des propriétés privées du territoire.

Deux problématiques majeures sont constatées aux Ewües : celle de la sécurité et celle de l'environnement en particulier la gestion des déchets.

En matière de gestion des déchets, une action concertée entre les services Gestion des déchets et Habitat et Solidarités de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes est en cours d'élaboration en 2024 afin d'accompagner les habitants vers l'utilisation de « Points d'Apport Volontaire » et de composteurs dans le quartier à l'horizon 2026. Ce travail est mené en concertation avec les services de la ville, propriétaire du foncier. Des actions d'animation, de sensibilisation et de formation visent à accompagner l'ensemble des habitants du quartier vers ce changement de pratiques, menées notamment sous l'égide de la Chargée de projet Politique de la ville, qui a conduit au premier trimestre 2024 une démarche participative mobilisant aussi des élus de la ville. Le processus participatif réunissant ces

différents acteurs aux côtés d'habitants du quartier, a été animé par la coopérative « Fréquence Commune » et porte sur les thématiques « Sécurité et Environnement », précisément dans le but de prendre de front les deux problématiques sociales et urbaines diagnostiquées aux Ewües.

#### a) Descriptif du volet

Avec l'appui de l'animatrice de l'OPAH-CD, une veille active des dépôts sauvages réalisés dans le quartier est réalisée en appui avec des membres du conseil syndical de la copropriété. Les actions mises en place s'organisent autour des objectifs suivants :

- Coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), l'animatrice de l'OPAH-CD et les services des collectivités locales (ville et 2CCAM) ;
- Amélioration de la propreté et des espaces extérieurs aux abords de la copropriété, etc. ;
- Sensibilisation des résidents aux comportements permettant de garantir des conditions convenables de vie ;
- Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs (relation entre espaces privatifs de la copropriété et espaces collectifs et notamment les abords immédiats de la copropriété) ;
- Un travail d'animation est donc envisagé concernant la propreté, les encombrants et la sensibilisation au tri des déchets, en lien avec le service Gestion des déchets de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes.

#### b) Objectifs et indicateurs

Objectifs :

- Effectuer des interventions sur les espaces extérieurs et diminuer voire éradiquer les dépôts sauvages dans le quartier ;
- Sensibiliser les ménages de la copropriété sur les bonnes pratiques de tri sélectif des déchets et sur l'utilisation des points d'apports volontaires et de composteurs.

Indicateurs :

- Réalisation d'actions à l'échelle de la copropriété ;
- Participation des résidents de la copropriété à la démarche participative animée par la référente politique de la ville ;
- nombre de personnes mobilisées en relais sur la copropriété ;
- Baisse des dépôts sauvages et amélioration de la propreté au sein de la copropriété et à ses abords.

### 3.6.3. Projet de résidentialisation

#### a) Descriptif du volet

En parallèle du projet urbain et afin d'aboutir à une requalification complète de la copropriété, la ville de Cluses souhaite impulser des aménagements de résidentialisation des pieds d'immeuble, lesquels vont permettre une meilleure délimitation des espaces situés dans le ressort de la copropriété. Concernant en particulier la copropriété Le Noailles, la résidentialisation est particulièrement demandée par les copropriétaires et occupants qui y perçoivent un rempart contre les dégradations subies sur le bâti aux abords de la place Schweitzer.

#### b) Objectifs et indicateurs

Une fois le projet urbain finalisé et leurs propres travaux de rénovation énergétique réalisés, les copropriétés pourront affiner leur projet de résidentialisation.

## **ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION**

La réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspond à 1 bâtiment et 24 logements dont 14 occupés par leurs propriétaires et 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs dont 5 appartenant au bailleur social Halpades.

<b>Logements de propriétaires occupants en parties privatives</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>TOTAL</b>
-------------------------------------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

-dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0	0
-dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	24	0	0	0	24
-dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0
<b>Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives</b>	0	10	0	0	0	10
<b>Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)</b>	0	24	0	0	0	24
-dont PO en parties privatives	0	14	0	0	0	14
-dont PB en parties privatives	0	10	0	0	0	10
-dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)	0	24	0	0	0	24

## ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION

### 5.1. FINANCEMENT DE L'INGENIERIE

L'ingénierie de l'OPAH-CD de la copropriété Le Noailles comportera les actions suivantes, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes :

- Suivi-animation de 4 dispositifs de plan de sauvegarde et de 3 dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (dont le suivi animation de l'OPAH-CD de la copropriété « LE NOAILLES ») par l'animatrice de l'OPAH-CD recrutée par la 2CCAM (animatrice de l'OPAH-CD) ;
- Pilotage de la mise en œuvre de l'OPAH-CD par l'animatrice de l'OPAH-CD.

L'ANAH accompagne la collectivité en subventionnant cette mission à hauteur de 50 % du coût annuel. Le reste à charge est financé par la 2CCAM.

- Montants prévisionnels

Alors que l'ingénierie recouvre le suivi-animation de 4 dispositifs de plan de sauvegarde et de 3 dispositifs d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (dont le suivi animation de l'OPAH-CD de la copropriété « Le Noailles »), le montant de l'ingénierie pour l'OPAH-CD de la copropriété représente pour 1 septième du montant total estimé de la mission internalisée, soit : **40 597 €** sur cinq ans représentant une moyenne de **8 120 €** par an pour la seule copropriété Le Noailles.

## OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS		TOTAL net de taxes						
Ingénierie - suivi animation internalisé		40 597 €						
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
ANAH (50 % net de taxes)		20 299 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
2CCAM (50 % net de taxes)		20 299 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
<b>TOTAL</b>		<b>40 597 €</b>	<b>8 119 €</b>	<b>8 119 €</b>	<b>8 119 €</b>	<b>8 119 €</b>	<b>8 119 €</b>	<b>40 597 €</b>

5.1.1. financements de l'ANAH

Pour le compte du Préfet, l'ANAH vient en co-pilotage avec la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, de l'OPAH-CD, outil opérationnel de mise en œuvre du Plan initiative Copropriétés (PIC).

**L'ANAH s'engage à :**

- Participer à l'ensemble des réunions relatives à l'OPAH-CD ;
- Appuyer l'animatrice de l'OPAH-CD de la 2CCAM dans le montage et le calcul des aides de l'ANAH ;
- Apporter son concours au financement de l'opération (ingénierie, travaux) ;
- Participer au pilotage de l'OPAH-CD et aux décisions stratégiques.
- Aides à l'ingénierie

L'ANAH s'engage à contribuer au financement du suivi-animation de l'OPAH-CD de la copropriété Le Noailles à hauteur de 50 % du coût net de taxes de la mission.

- Montants prévisionnels

**Programmation pluri annuelle ANAH**

## OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	primes individuelles						
Travaux + Honoraires	632 098 €	410 054 €	16 500 €						
dont travaux	497 000 €								
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	dont aides individuelles	2025 ANAH	2026 ANAH	2027 ANAH	2028 ANAH	2029 ANAH	TOTAL ANAH
Travaux	632 098 €	410 054 €	426 554 €		426 554 €				426 554 €
ingénierie	40 597 €	20 299 €	- €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
<b>TOTAL</b>		<b>430 352 €</b>		<b>4 060 €</b>	<b>430 614 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>446 852 €</b>

5.1.2. Financements de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM)

## a) Règles d'application

A compter du 1<sup>er</sup> février 2022 le pilotage et le financement de la mission de suivi animation de l'OPAH-CD, initialement portés par la Ville de Cluses, ont été transférés à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes.

Au 1<sup>er</sup> décembre 2023, la collectivité, forte de son expérience sur la thématique des copropriétés dégradées, a fait le choix d'internaliser la mission de suivi-animation en anticipant que cela permettrait à la mission de suivi-animation plus de proximité avec les copropriétaires et résidents.

- Aide à l'ingénierie

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes s'engage à contribuer au financement du suivi-animation de l'OPAH-CD de la copropriété Le Noailles à hauteur de 50 % du coût total de la mission.

- Montants prévisionnels

#### Programmation pluri annuelle 2CCAM

#### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL 2CCAM						
Travaux + Honoraires	632 098 €	14 400 €						
<i>Dont travaux</i>	497 000 €							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
			2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM
Ingénierie interne	40 597 €	20 299 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
Travaux + Honoraires	632 098 €	14 400 €	14 400 €					14 400 €
<b>TOTAL</b>		<b>34 699 €</b>	<b>18 460 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>34 699 €</b>

### 5.1.3. Financements de la Caisse des dépôts

#### a) Règles d'application

- Aide à l'ingénierie

La Caisse des dépôts s'engage à soutenir l'OPAH-CD en contribuant au financement d'études externes mobilisées en fonction des besoins estimés, à hauteur de 25 % HT du montant de ces expertises. Il peut s'agir par exemple d'expertise portant sur les sujets comptables, de la gestion des fluides ou des énergies dans la copropriété – en particulier lors de l'année d'études qui suivra la livraison des travaux de rénovation.

- Montants prévisionnels

Il est donc impossible d'évaluer le montant de ces financements. La participation de la Caisse des dépôts sera évaluée par les partenaires en fonction de l'opportunité ou non du recours à ce type d'expertise externe lors de la mission de suivi-animation.

## 5.2. FINANCEMENT DES TRAVAUX

Afin d'améliorer la sécurité et la qualité du bâti d'une part, de favoriser le maintien des occupants en place et de veiller à la mixité sociale au sein de la copropriété d'autre part, les partenaires s'engagent à aider les copropriétaires à revaloriser leur patrimoine par l'attribution d'aides financières pour la réalisation des travaux de réhabilitation.

**Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération découlent de la réglementation des partenaires en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.**

### 5.2.1. Financement des travaux de copropriété

La copropriété Le Noailles bénéficie des aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux de rénovation :

L'aide de l'ANAH au syndicat des copropriétaires de 35 % est majorée des points correspondant aux aides au syndicat des copropriétaires octroyées par les collectivités, conformément aux dispositions prévues par le Plan Initiative copropriétés. Ce taux s'appliquera au montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH.

Les collectivités territoriales participent également financièrement, dans un objectif d'atteinte de restes à charges soutenables pour les propriétaires. Le Comité de Pilotage partenarial de suivi s'accordera au moment de la finalisation du plan de financement et compte tenu des retours de l'enquête sociale sur des plafonds de reste à charge maximum. Ces plafonds seront déterminés en fonction de la composition sociale de la copropriété (des typologies des ménages présentes) au moment de la phase opérationnelle.

## 5.2.2. Financement de l'ANAH

### a) Règles générales

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention. La copropriété Le Noailles est inscrite au Plan Initiative Copropriétés.

### **Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté (délibération du CA de l'ANAH n°2023-48 du 6 décembre 2023) :**

Pour les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-CD, le régime d'aides applicable au syndicat de copropriétaires est le suivant :

#### ➤ *Aides socles :*

- Aide socle de 35 % du montant des travaux HT ;
- Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents ;
- Majoration du taux en cas de participation d'au moins 5 % au financement des travaux HT subventionnés par une collectivité territoriale / EPCI (dispositif dit du « +X »)

#### ➤ *Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique :*

- Bonification « sortie de passoire thermique » : + 10 points du taux de l'aide « socle » pour les immeubles en classe « F » ou « G » et qui atteignent au moins une classe « D » après travaux ;
- Bonification « copropriétés en difficultés » : + 20 points du taux de l'aide « socle » sous condition d'obtenir des CEE (certificats d'économie d'énergie) par l'ANAH.

L'attribution d'une subvention au syndicat de copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires :

#### ➤ *Primes individuelles :*

- 3000 € pour les propriétaires occupants (PO) Très Modestes
- 1500 € pour les PO Modestes

- Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par l'ANAH à l'opération (hors ingénierie et aide au redressement) pourrait s'élever à : **426 554 €** :

- Aides collectives aux travaux : **410 054 € HT**
- Aides individuelles : **16 500 €** comme suit :
  - Propriétaires occupants modestes (1 x 1 500 €) : **1 500 €**
  - Propriétaires occupants très modestes (5 x 3 000 €) : **15 000 €**

## Programmation pluri annuelle ANAH

### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	primes individuelles
Travaux + Honoraires	632 098 €	410 054 €	16 500 €
dont travaux	497 000 €		

ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	dont aides individuelles	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
				ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH
Travaux	632 098 €	410 054 €	426 554 €		426 554 €				426 554 €
ingénierie	40 597 €	20 299 €	- €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
<b>TOTAL</b>		<b>430 352 €</b>		<b>4 060 €</b>	<b>430 614 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>4 060 €</b>	<b>446 852 €</b>

- Aides mixtes et règles d'écrêtement pour MaPrimeRénov'

Le montant cumulé de MaPrimeRénov' et des aides des fournisseurs d'énergie ne peut pas dépasser :

- 90 % de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes,
- 75 % pour les ménages aux revenus modestes,
- 60 % pour les ménages aux revenus intermédiaires,
- 40 % pour les ménages aux revenus supérieurs.

Aussi, le montant cumulé de MaPrimeRénov' et de toutes les aides publiques et privées perçues ne peut pas dépasser 100 % de la dépense éligible après remise, ristourne ou rabais des entreprises.

- Cumul d'aides possibles

	MAPRIME RENOV'	MAPRIME-RENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE	MAPRIME-RENOV' COPROPRIETES	AIDES DES COLLECTIVITES LOCALES	AIDES DES FOURNISSEURS D'ENERGIE	ECO-PRET A TAUX ZERO
MAPRIME RENOV'	Limite de 20 000 € par logement sur 5 ans	✗	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓
MAPRIMERÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNE	✗	Rénovation en 2 étapes (cf MaPrimeRénov' Parcours accompagné)	✓ *Cumul possible en parties privatives et parties collectives	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✗	✓
MAPRIMERÉNOV' COPROPRIETES	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*		✓	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté*	✓
AIDES DES COLLECTIVITES LOCALES	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓		✓	✓
AIDES DES FOURNISSEURS D'ENERGIE	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✗	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté*	✓		✓
ECO-PRET A TAUX ZERO	✓	✓	✓	✓	✓	

Le chèque énergie, l'exonération de la taxe foncière, l'aide de votre caisse de retraite peuvent également être cumulés aux aides présentées dans ce tableau.

\*Écrêtement de MaPrimeRénov' Parcours accompagné de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 100 % pour les propriétaires très modestes, 80 % pour les propriétaires modestes, 60 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et 40 % pour les propriétaires aux revenus supérieurs.

\*\*Écrêtement de MaPrimeRénov' de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 90 % pour les propriétaires très modestes, 75 % pour les propriétaires modestes, 60 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et 40 % pour les propriétaires aux revenus supérieurs.

- Avance de subventions

En application de la **délibération 2023-34 du 18/10/23**, la copropriété pourra bénéficier d'une avance de subventions à hauteur de 70 % du montant prévisionnel de l'aide et dans un plafond de 900 000 €.

### 5.2.3. Financement du Conseil Départemental de la Haute-Savoie

#### a) Règles d'application

Les financements du Département de la Haute Savoie relèvent :

- Pour les aides collectives : de crédits inscrits au Contrat de Plan État-Région (CPER) pour la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Pour les aides individuelles : des dispositifs de droit commun destinés aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs du parc privé, en complément des aides de l'ANAH.

La participation du Département sera arrêtée pour chaque opération par délibération de la Commission Permanente.

#### ➤ *Aides collectives*

Conformément aux modalités définies dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier des Ewües à Cluses, approuvée par délibération n° CP-2019-0249 du 1<sup>er</sup> avril 2019, le Département soutient les travaux de rénovation des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat à hauteur de **20% coût travaux + honoraires HT**, dans la limite d'un plafond de **1 600 € par lot** de logement.

L'enveloppe prévisionnelle de subvention du Conseil Départemental de la Haute-Savoie s'élève donc à **38 400 € maximum** (24 logements x 1 600 €).

#### ➤ *Aides individuelles*

Ces aides seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget. A titre indicatif, elles s'élèvent en 2024 à :

Propriétaires occupants :

- Modestes : 10% du coût des travaux HT, plafonné à 2 000 €.
- Très Modestes : 15% du coût des travaux HT, plafonné à 3 000 €.

- **Montants prévisionnels**

Le montant des enveloppes consacrées par le Conseil départemental de la Haute-Savoie à l'opération s'élève ainsi à **55 400 €** :

- Aides collectives : 38 400 €
- Aides individuelles propriétaires occupants : **17 000 €**
  - Propriétaires occupants très modestes (5 x 3 000 €) : 15 000 €
  - Propriétaires occupants modestes (1 x 2 000 €) : 2 000 €

**Programmation pluri annuelle Département de la Haute-Savoie**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL CD 74						
Travaux + Honoraires	632 098 €	55 400 €						
<i>Dont travaux</i>	<i>497 000 €</i>							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
			CD 74	CD 74	CD 74	CD 74	CD 74	CD 74
aides collectives		38 400 €		38 400 €				38 400 €
aides individuelles PO		17 000 €		17 000 €				17 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>55 400 €</b>		<b>55 400 €</b>				<b>55 400 €</b>

- Modalités de versement des subventions

Les modalités de versement des subventions collectives sont précisées dans la convention attributive de subvention de l'aide, soit :

- 70 % au démarrage de l'opération, sur présentation du premier ordre de service ou du premier justificatif de paiement de l'Anah ;
- 30 % à l'achèvement des travaux, sur présentation de la notification de solde de l'Anah ou de la déclaration d'achèvement des travaux.

Le versement des aides individuelles se fera en conformité avec le règlement départemental d'aide à la rénovation des logements du parc privé en vigueur. Dans sa version actuelle du 29 janvier 2024, ce versement intervient à l'achèvement des travaux.

#### 5.2.4. Financement de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes

##### a) Règles d'application

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes soutient les travaux de rénovation des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif d'OPAH-CD. Cette subvention est versée à la condition qu'une majorité de copropriétaires soit à jour de leurs charges le jour de la notification et du paiement des subventions et que des procédures judiciaires de recouvrement des éventuels impayés aient été engagées. Pour cela un état des impayés des copropriétaires et des procédures en cours sera demandé avant le versement des subventions.

Le versement des subventions de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes est également conditionné à la bonne santé financière du syndic professionnel mandaté par le syndicat des copropriétaires au moment de la demande du dépôt de subventions. Les aides de la 2CCAM sont donc accordées sous condition que le syndic de la copropriété ne soit pas en procédure de redressement judiciaire ni en plan de continuation.

Egalement, tout copropriétaire bénéficiant des aides de la collectivité doit s'engager à l'occupation du logement à titre de résidence principale pendant une durée de trois qui court à la date de réception des travaux. Le contrôle du respect de cet engagement se fera via le contrôle des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) en partenariat avec le service urbanisme de la ville de Cluses.

- Modalités de versement des subventions

Afin d'accompagner les copropriétaires durant les phases d'études, une première avance pourrait être versée par la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes à partir de la notification du marché de maîtrise d'œuvre (à hauteur de 40 % du montant de la subvention).

- Aides collectives (au syndicat de copropriétaires)

La Communauté de communes Cluses Arve et montagnes soutient les travaux de rénovation des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif d'OPAH-CD à hauteur de **5 % coût travaux + honoraires HT**, dans la limite d'un plafond de **1 000 € par lot** de logement. Cette enveloppe est ensuite répartie au tantième des copropriétaires.

Cependant, cette aide était versée jusqu'en 2024 par la ville de Cluses, laquelle a versé un acompte le 31 décembre 2021 d'un montant de **9 600 €**. Dès lors, sur l'aide de 24 000 € maximum, la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes s'engage à subventionner les travaux de la copropriété Le Noailles à hauteur de **14 400 €** :

- Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération (hors ingénierie) sont :

- Aides collectives aux travaux : **14 400 €**

#### Programmation pluri annuelle 2CCAM

##### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le Noailles - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS		TOTAL HT	TOTAL 2CCAM						
Travaux + Honoraires		632 098 €	14 400 €						
<i>Dont travaux</i>		497 000 €							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL	
			2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	
Ingénierie interne		40 597 €	20 299 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
Travaux + Honoraires		632 098 €	14 400 €	14 400 €					14 400 €
TOTAL			34 699 €	18 460 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	34 699 €

### 5.3 RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

L'ANAH et le Département de la Haute-Savoie apportent des financements en fonction des ressources des copropriétaires et de l'application d'un bail conventionné pour des travaux en parties privatives. Les participations de chacun sont des pourcentages du montant HT des travaux éligibles.

Les aides sont mobilisables auprès des partenaires financiers en fonction des conditions en vigueur au moment du dépôt des demandes de subventions. Les conditions sont fixées par le droit commun et le règlement général de chaque financeur.

**Participation des financeurs par pourcentage de montants HT de travaux (aides collectives et aides individuelles) et ingénierie de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la copropriété Le Noailles :**

OPAH	FINANCEMENTS DES PARTENAIRES			
	ANAH	CD 74	2CCAM	TOTAL
Bâtiment Le Noailles - quartier des Ewües	446 852 €	55 400 €	34 699 €	536 951 €

### ARTICLE 6. PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

La ville de Cluses a désigné en juin 2018 la société D2P pour la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD. La mission ayant pris fin en décembre 2023, le suivi-animation a été internalisé au sein du service Habitat et Solidarités de la 2CCAM au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Des comités techniques trimestriels permettront de coordonner la mise en œuvre des actions par les différents partenaires et de préparer les réunions annuelles de la commission du Plan de Sauvegarde.

## 6.1. PILOTAGE DE L'OPERATION

### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes depuis le 1<sup>er</sup> février 2022. Celle-ci est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle assure par ailleurs le suivi de la bonne exécution de la mission de suivi-animation.

### 6.1.2. Instances de pilotage

#### a. Le comité de pilotage partenarial

Le comité de pilotage partenarial est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de faire le point sur l'état d'avancement de l'OPAH-CD, de contrôler les missions de suivi-animation et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.

Il se réunit une fois par an à l'initiative de la collectivité, maîtresse d'ouvrage de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et réunit : les représentants de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, de l'ANAH, du Conseil départemental de la Haute-Savoie, de la ville de Cluses, des organismes de portage CDC-Habitat et Immobilière Rhône Alpes, de la Caisse des dépôts et consignation, du groupe Action logement, des bailleurs sociaux Halpades et Poste Habitat Rhône-Alpes, l'animatrice de l'OPAH-CD interne à la 2CCAM et toute personne ou institution dont la participation est alors identifiée comme pertinente.

Pour assurer la cohérence de l'inscription de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de la copropriété Le Noailles au sein du projet de renouvellement et de requalification urbains du quartier des Ewües en cours, la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes a fait le choix d'intégrer le comité de pilotage partenarial de ladite OPAH-CD au Comité de pilotage annuel du Renouvellement urbain du quartier des Ewües, lequel réunit déjà toutes les parties prenantes de l'OPAH-CD.

#### b. Le comité technique partenarial

Le comité technique est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage annuel. Il suit les différentes actions mises en œuvre par l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et le déroulement des travaux.

Il se réunit quatre fois par an à l'initiative de la collectivité maîtresse d'ouvrage de l'OPAH-CD et est animé par l'animatrice de l'OPAH-CD interne à la 2CCAM. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du dispositif d'OPAH-CD et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir, de façon concertée et coordonnée, les actions permettant d'y remédier. Il réunit des membres du service Habitat et Solidarités de la 2CCAM maîtresse d'ouvrage, des représentants des services de la ville de Cluses, des représentants de la délégation locale de l'ANAH, des représentants des services déconcentrés de l'Etat, des membres du Département, des représentants du groupe Immobilière Rhône Alpes, des représentants de la CDC-Habitat et de la Caisse des Dépôts, des représentants du groupe Action logement et toute personne ou tout organisme dont la participation est identifiée comme pertinente par l'animatrice de l'OPAH-CD. Cette instance est chargée du suivi du dispositif. C'est l'animatrice de l'OPAH-CD qui rapporte l'avancement des opérations auprès de ce groupe de travail.

#### c. des comités techniques spécifiques

- **Les commissions « impayés »**

Les commissions impayés sont animées par l'animatrice de l'OPAH-CD dès lors que la dette de la copropriété dépasse les 25 %. Elles regroupent le conseil syndical, le syndic, l'opérateur de portage (ici l'Immobilière Rhône Alpes) et si besoin, l'avocat de la copropriété afin de résorber les impayés des occupants. La commission de suivi des impayés a pour objet la mise en place d'un tableau de bord des

dettes des copropriétaires et de leur apurement en faisant apparaître les procédures judiciaires ou les plans d'apurement mis en place avec les copropriétaires débiteurs.

La commission se réunit une fois par mois puis, en fonction de l'évolution positive vers un assainissement des dettes de charges, la fréquence de réunion pourra diminuer à une fois par trimestre. Chaque commission donne lieu à un relevé des décisions partagés entre les partenaires sous la forme d'un tableau de suivi.

- **Les commissions « projet urbain »**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain NPNRU dans le quartier des Ewües des réunions publiques sont organisées en présence de Monsieur le Maire de Cluses afin d'échanger avec les habitants du quartier sur les projets et travaux prévus (mail piéton paysager, prolongement voie cyclable, création d'un gymnase).

- **Les commissions « études et travaux »**

Les commissions « études et travaux » sont animées par l'animatrice de l'OPAH-CD. Elles réunissent le conseil syndical et le syndic lors de la phase opérationnelle du dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Durant les études de maîtrise d'œuvre, les membres du conseil syndical et le représentant du syndic se réunissent avec l'architecte afin de valider les phases d'études (faisabilité, avant-projet définitif, dossier de consultation des entreprises etc.). Des réunions intermédiaires peuvent être nécessaires afin d'échanger avant les prises de décisions. Durant la phase travaux, l'objectif des commissions études et travaux est le suivi collectif de l'évolution du chantier. L'animatrice de l'OPAH-CD tentera d'y associer le maximum de copropriétaires de la résidence dans le cadre de son travail d'accompagnement à l'appropriation et à la réception du projet par les copropriétaires. En outre, alors que le bailleur social Halpades possède 5 lots de logements sur la copropriété, le bailleur s'engage activement en apportant son soutien en ingénierie notamment technique et son expertise pour être force de réflexion au sein de la commission travaux de la copropriété.

## **6.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION**

---

### **6.2.1. Animatrice de l'OPAH-CD**

Au sein du service Habitat et solidarités de la 2CCAM, la Chargée de mission habitat copropriétés devra assurer l'animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat et organiser toutes les réunions nécessaires à son bon déroulement, au premier rang desquelles les quatre comités techniques annuels. Si elle n'en est pas à l'initiative, l'animatrice de l'OPAH-CD devra veiller à ce que certaines réunions clés soient réunies à chaque étape importante du dispositif, de même que les assemblées générales de copropriété, en particulier celles visant à approuver les comptes annuels et le financement des travaux.

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

Le travail d'animation réalisé par l'animatrice de l'OPAH-CD est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. Son implication et sa présence active et continue constituent un critère déterminant de validation des objectifs – d'où sa présence hebdomadaire sous la forme de permanences au sein du quartier des Ewües où est située la copropriété Le Noailles.

Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour suivre l'évolution des travaux. En outre, l'intervention de l'animatrice est attendue tant au niveau du partenariat institutionnel qu'à celui des acteurs des copropriétés.

L'animatrice de l'OPAH-CD garantit la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage. Elle assure le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH-CD. Elle est chargée de les réaliser en propre ou, le cas échéant, de les sous-traiter (en accord avec la collectivité maîtresse d'ouvrage) et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

Grâce à son internalisation au sein de la collectivité maîtresse d'ouvrage, la mission de suivi-animation est réalisée en pleine articulation avec le dispositif de pilotage du Projet de Rénovation Urbaine du quartier.

Concernant les missions de suivi-animation, **l'animatrice de l'OPAH-CD interne à la 2CCAM s'engage à réaliser les missions suivantes :**

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs. Une attention sera apportée à la mobilisation des services communaux et du Conseil départemental pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles, des organismes sociaux, du monde associatif, des services de l'État ;
- Accompagnement juridique du ou des syndic(s) et du ou des conseil(s) syndical(aux).
- Coordination des bailleurs sociaux éventuellement présents sur la ou les copropriété(s) sous pilotage du maître d'ouvrage ;
- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : solvabilisation des ménages,
- accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, hébergement et relogement, mise en place d'un plan d'apurement ;
- Aide à la décision : AMO technique à la copropriété, assistance administrative et financière (caisses complémentaires, banques, CAF), assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Globalement, un soin sera apporté au suivi de l'immeuble et de ses occupants, ainsi qu'au pilotage de la stratégie opérationnelle et au volet énergie (mise en œuvre d'une évaluation énergétique sommaire, assistance à la mise en œuvre d'un audit énergétique et analyse de ses préconisations, recensement des aides mobilisables).

### 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

En continu grâce à sa position interne à la collectivité maîtresse d'ouvrage, des coordinations opérationnelles seront organisées en fonction des besoins identifiés par l'animatrice de l'OPAH-CD, en particulier afin de veiller à l'articulation de la réhabilitation de la copropriété au projet de rénovation urbain global du quartier des Ewües. L'animatrice de l'OPAH-CD y conviera ainsi les partenaires pertinents en fonction des besoins tels que les :

- syndic(s) de copropriété ;
- Conseils syndicaux ;
- services compétents des collectivités (habitat, déchets, stationnement, social ... ) ;
- services instructeurs des demandes d'aide ;
- acteurs techniques (maître d'œuvre... ) ;
- services ou acteurs du secteur social.

## 6.3. EVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES

L'OPAH-CD sera évaluée lors du comité de pilotage sur la base de tableaux de bord des actions à mettre en œuvre et des indicateurs évoqués dans l'ensemble de la convention.

L'animatrice de l'OPAH-CD devra :

- Renseigner certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse de l'ensemble des tableaux de suivis et la fournir à l'ensemble des partenaires ;
- Etablir un rapport d'avancement annuel et un rapport final de l'opération. Ces rapports seront présentés en comité de pilotage et adressés par la 2CCAM à l'ensemble des partenaires de l'OPAH-CD.

### 6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Les indicateurs de suivi sont précisés dans la présente convention dans chaque sous-partie présentant les volets d'action (**aux articles 2, 3 et 4**). Ces indicateurs de résultats définis pour chaque volet sont suivis lors des instances de pilotage de la mission.

### 6.3.2. Bilans et évaluation finale

L'évaluation globale du dispositif consiste en l'évaluation de chaque action selon les modalités proposées, la mise en cohérence de l'intervention de l'ensemble des acteurs et des partenaires.

L'évaluation porte aussi sur la capacité des partenaires à adapter les actions aux difficultés rencontrées ainsi que sur le respect des objectifs et de la stratégie dans les délais, et ce, grâce à la mise en place d'un calendrier prévisionnel du dispositif.

En fin d'opération, ce bilan présente une évaluation globale du dispositif et des actions d'accompagnement à mettre en place (prolongement ou suivi).

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération sont réalisés et présentés sous la responsabilité de la collectivité maîtresse d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils sont adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### a) Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité de la collectivité maîtresse d'ouvrage, est plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvre des perspectives pour la bonne continuité de l'OPAH-CD. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.
- Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.
- Des objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété suivie dans le dispositif.

Le niveau d'atteinte de ces objectifs sera rapporté dans le bilan annuel.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

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

#### b) Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques,
- déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## ARTICLE 7. COMMUNICATION

---

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

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

L'animatrice de l'OPAH-CD indiquera dans tous les supports de communication élaborés, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'ANAH. Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'animatrice de l'OPAH-CD de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'ANAH afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'animatrice de l'OPAH-CD en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. Cette dernière apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-CD, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'ANAH et à les mettre à sa disposition, libres de droits. Lors des travaux, le logo de l'ANAH doit être affiché sur la bâche.

À destination du syndicat de copropriétaires, ils ont l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'ANAH ainsi que les financements accordés par l'ANAH.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'animatrice assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

L'animatrice s'engage à reproduire le logo des différents partenaires financeurs sur les supports de communication (dossier de presse, plaquette de présentation, affichage, site internet...) et les supports d'information chantier relatifs à l'opération (bâches, panneaux...).

Plus largement, les signataires de la convention et le prestataire s'engagent à mettre en œuvre l'ensemble des exigences portées au titre de la communication par la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, la Ville de Cluses, le Département de la Haute-Savoie et la Caisse des Dépôts et consignations.

## **ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION**

---

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa signature par toutes les parties prenantes.

## **ARTICLE 9. REVISION ET/OU RESILIATION 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 nécessitent, 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 peut être résiliée de plein droit, par le préfet, la collectivité maîtresse d'ouvrage ou l'ANAH en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect des engagements), de manière unilatérale, 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 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF via Contrat ANAH. Le syndicat de copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter de la date de la signature du préfet.

Fait à Cluses, le .....

<p style="text-align: center;"><b>L'Etat</b></p>         <p style="text-align: center;">Emmanuelle DUBEE Préfète de la Haute-Savoie</p>	<p style="text-align: center;"><b>La Ville de CLUSES</b></p>         <p style="text-align: center;">Nadine SALOU Première adjointe</p>
<p style="text-align: center;"><b>La Communauté de Communes Cluses-Arve et montagnes (2CCAM)</b></p>         <p style="text-align: center;">Jean-Philippe MAS Président</p>	<p style="text-align: center;"><b>L'Agence Nationale de l'Habitat</b></p>         <p style="text-align: center;">Emmanuelle DUBEE Déléguée local de L'ANAH</p>
<p style="text-align: center;"><b>Le Département de la Haute-Savoie</b></p>         <p style="text-align: center;">Martial SADDIER Président</p>	<p style="text-align: center;"><b>La Banque des Territoires Caisse des Dépôts</b></p>         <p style="text-align: center;">Corinne STEINBRECHER Directrice Territoriale Arc Alpin</p>
<p style="text-align: center;"><b>Le syndic ORPI ROCH'IMMO</b></p>         <p style="text-align: center;">Claude TOSCANO Directeur</p>	<p style="text-align: center;"><b>Le syndicat des Copropriétaires</b></p>         <p style="text-align: center;">Oguzhan OZKILIC Président du Conseil Syndical</p>

## ANNEXES

---

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

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