

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 F
SYNDIC DE LA COPROPRIETE F

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

« Bâtiment F »

40 avenue Georges Clémenceau 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 Madame Emmanuelle DUBEE, Préfète de la Haute-Savoie, 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 Gilles SYLVESTRE-BARON ;

Le syndic professionnel 4807 Immobilier dont le siège social se situe au 9 Grande rue à Cluses, représenté par son directeur, Monsieur Sébastien JACQUARD.

Adresse de la copropriété : 40 avenue Georges Clemenceau,
Numéro d'immatriculation de la copropriété : AC3-580-933

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 & 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

TABLE DES MATIERES.....	5
PREAMBULE.....	7
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE	9
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
ARTICLE 2. LES ENJEUX.....	12
2.1. ENJEUX DE GOUVERNANCE	12
2.2. ENJEUX TECHNIQUES	12
2.3. ENJEUX SOCIAUX.....	13
2.4. ENJEUX FINANCIERS	13
ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU DISPOSITIF – VOLETS D'ACTION	13
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 voté en Assemblée générale du 27 septembre 2023</i>	18
3.4.2. <i>Coût de l'opération</i>	20
3.4.3. <i>Coût de l'opération par type de logement</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>	22
3.6. VOLET URBAIN ET IMMOBILIER : INSCRIRE LA COPROPRIETE DANS UN PROJET URBAIN	22
3.6.1. <i>Le projet de rénovation urbaine de quartier</i>	22
3.6.2. <i>Gestion sociale et urbaine de proximité (GUSP)</i>	24
3.6.3. <i>Projet de résidentialisation</i>	25
ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION.....	26

ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION.....	26
5.1. FINANCEMENT DE L'INGENIERIE	26
5.1.1. financements de l'ANAH	27
5.1.2. Financements de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM).....	27
5.1.3. Financements de la Caisse des dépôts	28
5.2. FINANCEMENT DES TRAVAUX.....	28
5.2.1. Financement des travaux de copropriété.....	28
5.2.2. Financement de l'ANAH	29
5.2.3. Financement du Conseil Départemental de la Haute-Savoie	30
5.2.4. Financement de la ville de Cluses	31
5.3 RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	32
ARTICLE 6. PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....	32
6.1. PILOTAGE DE L'OPERATION	32
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	32
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	35
ARTICLE 7. COMMUNICATION.....	36
ARTICLE 8. DUREE DE LA CONVENTION.....	37
ARTICLE 9. REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION.....	37
ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	39
ANNEXES	40

PREAMBULE

La copropriété F est une copropriété située au 40 avenue Georges Clémenceau à Cluses (74300) composée d'une montée de 6 niveaux (R+5) de 28 logements : 1 T1, 14 T2 et 13 T3. 11 logements sont occupés par leur propriétaires, il y a 12 bailleurs (dont le bailleur social Halpades qui y possède trois logements) et 17 locataires.

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.

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AC3-580-933 (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 fort taux d'impayés de charges (42%) et d'une dette auprès du fournisseur de chaleur (9 800 € en avril 2016) ;
- de ressources stables des copropriétaires mais modestes. On note qu'une majorité des propriétaires occupants pouvaient être éligibles aux aides individuelles de l'Anah, à savoir 4 ménages modestes et 4 très modestes ;
- de capacités d'emprunt limitées : présence de nombreux ménages retraités chez les propriétaires occupants ;
- des charges lourdes du fait du chauffage collectif et d'anomalies dans la facturation de l'eau ;
- d'un besoin de formation et d'accompagnement du conseil syndical et d'une faible mobilisation des copropriétaires en AG ;
- 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 Dégradées afin de pouvoir l'accompagner dans son redressement et dans un programme de requalification globale. **La convention « OPAH-CD Bâtiment F » (2019-2023) n°074PRO022 a été signée le 15 juillet 2019.**

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.

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).

Suivi-animation de l'OPAH-CD de la copropriété F 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. Le programme de travaux de la copropriété F a été déposé et notifié par l'ANAH le 22 décembre 2023 (référence dossier : 074007368 et 0174007372) en escomptant un début des travaux à l'été 2024.

Pilotage intercommunal de l'intervention

Le 1^{er} 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 F, 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^{er} janvier 2024, le suivi-animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat de la copropriété F est assuré en interne par la chargée de mission Habitat copropriétés de la 2CCAM (ici dénommée « animatrice de l'OPAH-CD »). Le démarrage des travaux estimé à l'été 2024 a été reconduit faute de l'obtention par les copropriétaires de prêts copropriétés à taux zéro. En effet, le syndic CGPI Immobilier Arve et Montagnes faisant l'objet d'un plan de continuation, les organismes bancaires refusent tout prêt au syndicat des copropriétaires. Ce dernier a donc fait le choix de changer de syndic professionnel pour pouvoir obtenir les prêts leur permettant de financer leur quote part et de démarrer les travaux. Le syndic, ayant dissimulé cette situation au syndicat des copropriétaires, a porté atteinte à leur confiance dans les instances de gestion de la copropriété. Dans cette situation compliquée, le syndic a, en outre, cessé de soutenir les actions de suivi des impayés et des procédures laissant ainsi grossir la dette de la copropriété qui s'élève en juin 2024 à 44 186 € soit 49 % d'endettement (bien au-delà du seuil opérationnel de 25 % et du « taux de défaillance » de 15 % apprécié par les organismes bancaires pour accorder des prêts copropriétés. De fait, le changement de syndic va devoir impérativement s'accompagner de la poursuite des actions de suivi des impayés et des procédures permettant de faire à nouveau diminuer la dette et autoriser le démarrage des travaux par l'obtention des prêts copropriétaires. De plus, cette situation a permis d'instiller chez certains copropriétaires une remise en question du coût du programme de travaux, pourtant voté en assemblée générale. Ainsi, le travail de suivi animation va également consister à réintroduire de la confiance et soutenir l'appropriation du programme de travaux par les copropriétaires qui le financent en partie via leurs ressources personnelles.

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

La poursuite du travail de suivi-animation mené depuis 2019 sur la copropriété F paraît dès lors indispensable pour réaliser tous les objectifs de requalifications fixés pour cette copropriété du quartier 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 F** à Cluses. Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'ANAH, du Département de la Haute-Savoie, de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes et de la ville de Cluses. Cette opération fait suite à une **première OPAH-CD « Bâtiment F » (2019-2023) issue de la convention n°074PRO022 signée le 15 juillet 2019.**

1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION

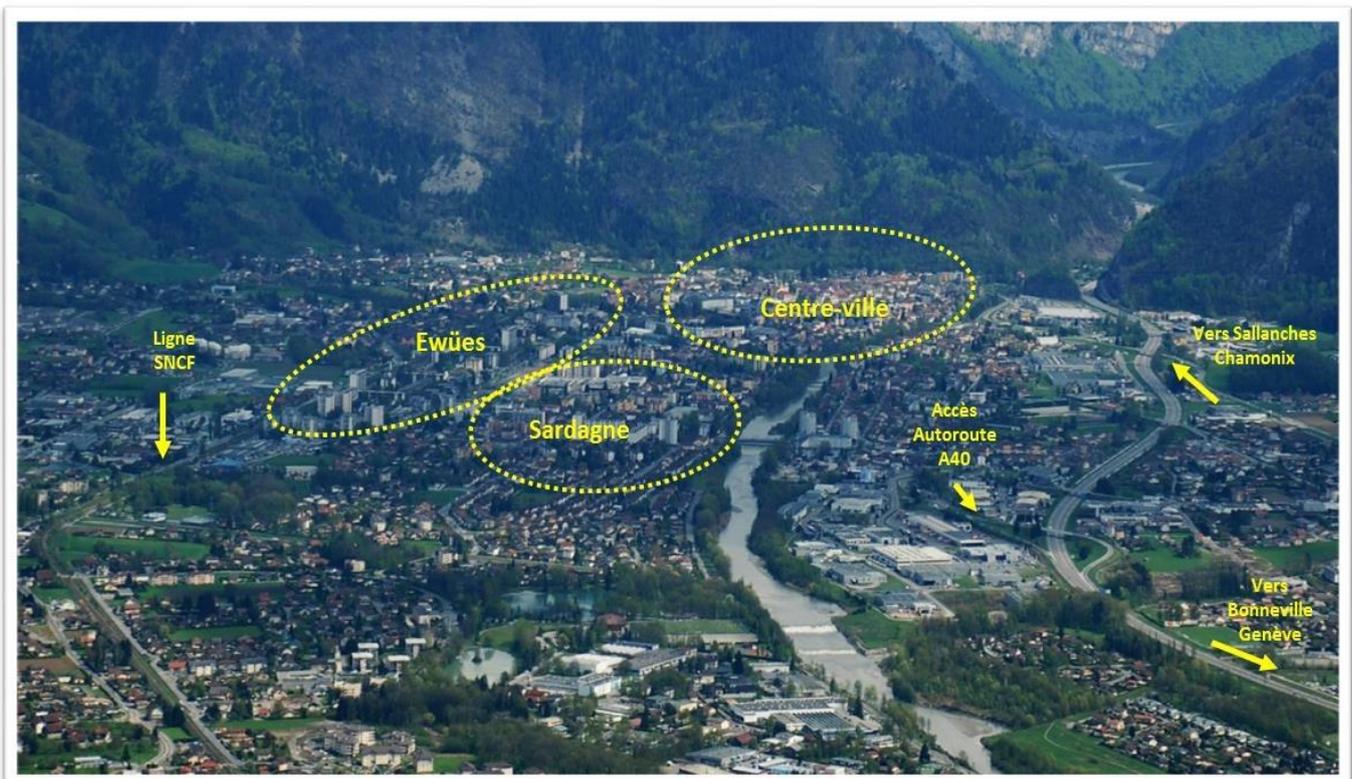
Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété F enregistrée au registre national des copropriétés au numéro d'immatriculation AC3-580-933 (annexe 2).

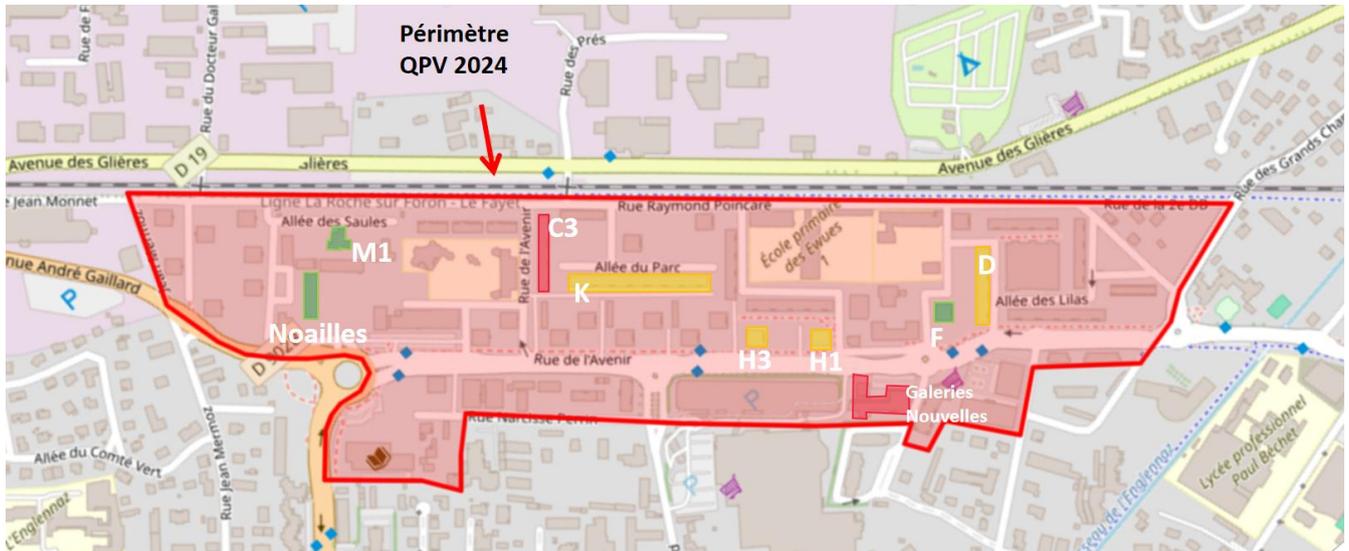
La copropriété F est située au 40 avenue Georges Clemenceau à Cluses (74300). Elle est représentée depuis l'assemblée générale du 24 février 2025 par le syndic CAP IMMOBILIER, agence 4807 Immobilier dont le siège social se situe à Annecy, l'ATRIA, 1 place Marie Curie, représentée par Madame Sylviane OUDINB présidente, elle-même représentée par Monsieur Sébastien JACQUARD directeur d'agence agissant en vertu d'une délégation de pouvoir consentie par la présidente, Madame Sylviane OUDIN.

Le règlement de la copropriété date du 20 novembre 1963 ; il est commun aux copropriétés F, J, D, H, H1 et H3 du quartier des Ewües et n'a jamais fait l'objet d'évolution. Toutes ces copropriétés, dont la copropriété F, objet de la présente convention d'OPAH-CD, sont situées 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





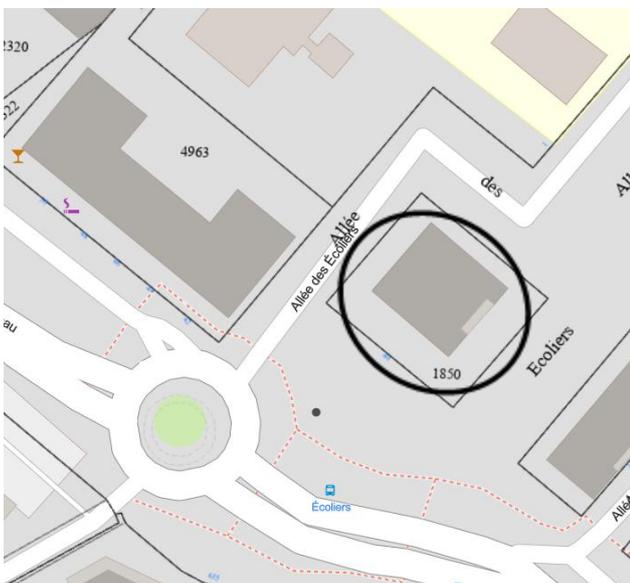
Source : Géoportail – Périmètre QPV Ewües 2024-2030. En 2024, la nouvelle géographie prioritaire prévue au décret n°2023-1312 du 28 décembre 2023, s'étend au quartier vécu des Ewües pour mieux répondre aux problématiques sociales et économiques de ce territoire qui comporte près de 3550 habitants. La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

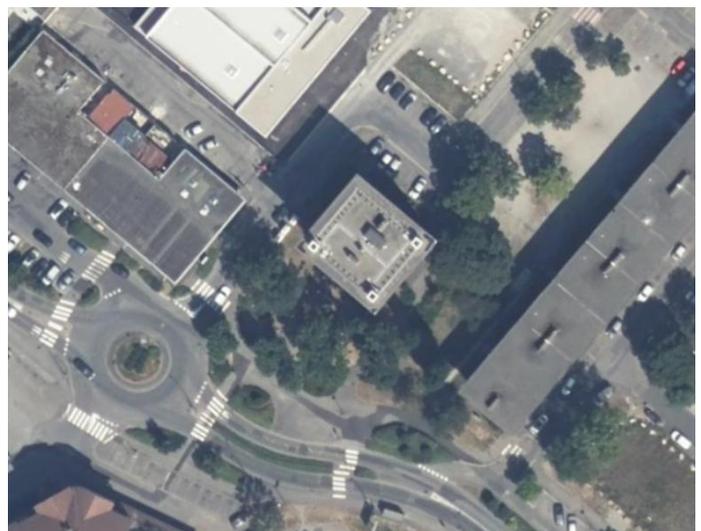
Le quartier prioritaire de la politique de la ville est Quartier d'Intérêt régional (PRIR) et bénéficie d'une convention dans le cadre du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine depuis 2019. La copropriété F, située dans ce périmètre de la géographie prioritaire, est ainsi au cœur d'enjeux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

1.2.2. Plan de situation

La copropriété F occupe la parcelle n°1850, section A, feuille 10 d'une surface de 816 m².
Identifiant de la parcelle : 740081



Source : cadastre.gouv.fr

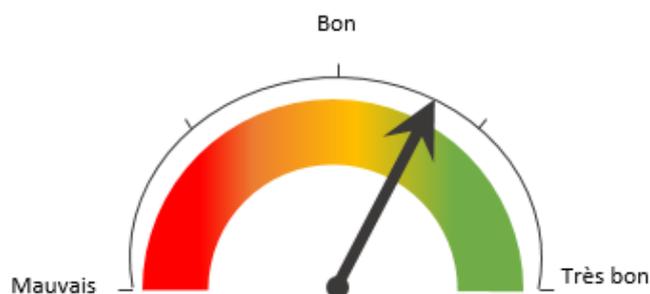


Source : geoportail

La copropriété F se situe au cœur du QPV, non loin d'un arrêt de bus, de commerces de proximité (pharmacie, presse, restauration rapide, bar, boulangerie), d'un des groupes scolaires du quartier et d'un centre commercial (de l'autre côté de l'avenue Georges Clémenceau).

1.3. NATURE, ETAT ET INSTANCES DE LA COPROPRIETE

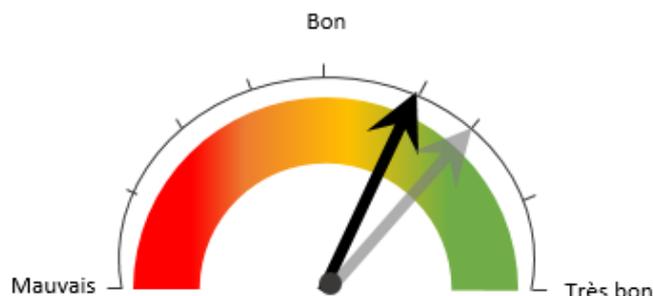
Gouvernance



Syndic Immo Arve montagne : en plan de continuation, bloquant pour prêts collectifs : changement à venir (AG octobre/novembre 24)

Conseil syndical : 4 personnes impliquées et volontaires

Financier & Procédures



- Budget 2024/2025 = 81 500 €

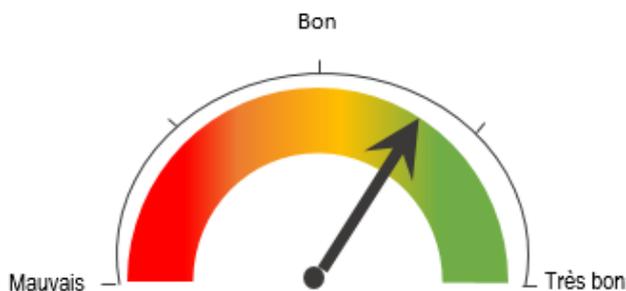
- Impayés = 59 % (47 936 €)

- (1 débiteur de 28K et 1 de 7K)

1 dossier de surendettement accordé jusqu'en 2024 (dette 28k€)

Relance des commissions impayés

Technique

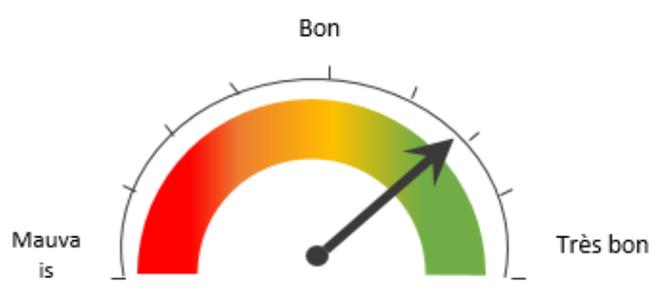


- Lancement des travaux (prévu juin 24) retardé

Conditionné à l'obtention de prêts collectifs

Condition démarrage: 80 % des Restes à charges sur le compte travaux copropriété

Social



- 11 PO (36%) / 12 PB (17 LOC soit 61% dont 3 Halpades)

- 5 PO Très modestes – 1 PO Modeste

- Très bonne interconnaissance et communication entre les copropriétaires et bailleurs très impliqués

ARTICLE 2. LES ENJEUX

L'OPAH-CD de la Copropriété F 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 F s'élèvent à près de 60 % du budget en juin 2024 (avec 47 936 € de dettes pour un budget global de 81 500 €). Si la copropriété a voté un programme de travaux de rénovation énergétique soutenable lors de l'assemblée générale du 27 septembre 2023 et que le dossier a été notifié par l'ANAH le 22 décembre 2023, la situation financière du syndic de la copropriété a porté un coup d'arrêt au programme et a participé à une dégradation de la santé financière de la copropriété et de la confiance des copropriétaires, à la fois dans les instances de gestion de la copropriété et vis-à-vis du programme de travaux, et ce, même s'ils bénéficient de conséquentes subventions pour les aider à financer la rénovation de leur copropriété.

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 4 personnes actives : trois propriétaires bailleuses et un propriétaire occupant qui est très impliqué dans la vie et l'entretien quotidiens de la copropriété. Le conseil syndical s'est toujours montré motivé par le programme travaux. Or, la situation en plan de continuation du syndic de la copropriété, CGPI immobilier, parce qu'elle a été bloquante pour l'obtention de prêts bancaires pour financer les travaux et parce qu'elle a été volontairement dissimulée aux copropriétaires par ledit syndic, a porté non seulement un coup d'arrêt au programme de travaux mais elle a aussi fait nourrir un vif sentiment de défiance vis-à-vis des instances de gestion et du programme de travaux lui-même.

L'OPAH-CD doit permettre l'accompagnement des copropriétaires vers le changement de syndic à venir et la reconstruction de relations de confiance entre le syndicat des copropriétaires et le futur syndic gestionnaire. Et, plus largement, envers les syndicats professionnels de copropriété.

Plus encore, alors que cette situation de défiance s'est reportée sur le coût du programme de travaux et sur le régime d'aide de l'ANAH 2023 sur lequel a été notifié le plan de financement du programme de travaux de la copropriété, l'objectif de l'OPAH-CD est de retravailler à l'appropriation du projet, du programme travaux et de son coût par les copropriétaires.

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 qu'elle a voté lors de l'assemblée générale du 27 septembre 2023.

Ce 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 38 % de copropriétaires occupants. L'enquête sociale réalisée en novembre 2023 pour la finalisation du plan de financement des travaux a fait ressortir un taux d'endettement, dû à la contraction de prêts, plutôt faible – à l'exception d'un copropriétaire occupant qui fait l'objet d'une procédure de surendettement auprès de la banque de France.

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 juin 2024, le taux d'impayés de charge était de 59 %. Or, si la situation financière de la copropriété était globalement saine ces dernières années, du fait de l'inaction du syndic de l'époque, la dette a eu une forte tendance haussière ces derniers mois. Il faut toutefois noter qu'un copropriétaire est en procédure de surendettement auprès de la banque de France, avec une dette de près de 29 000 € : il concentre à lui-seul une grosse partie de la dette de la copropriété.

Alors que le programme de rénovation énergétique a été voté, L'OPAH-CD doit permettre à terme 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 :

- 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 ;
- Le suivi des budgets par la mensualisation des commissions de suivi des impayés et procédures ;
- L'accompagnement de tous les copropriétaires pour l'obtention de prêts soutenables visant à financer leur quote-part travaux.

ARTICLE 3. DESCRIPTIF DU DISPOSITIF – VOLETS D'ACTION

Par la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat sur la copropriété F 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.

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 dans le quartier tous les lundis, 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 globale sur le quartier). Le dispositif d'OPAH-CD recherche leur parfaite information et la tenue d'échanges constructifs et équilibrés. 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 dans le quartier de l'animatrice de l'OPAH-CD 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 » ;
- Réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire.

- 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/créditeurs, 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 m² 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 par le biais de l'enquête sociale et 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'avérerait 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 la finalisation de l'enquête sociale en novembre 2023 a permis de repérer le plus en amont possible les situations de précarité et 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 son programme de travaux voté lors de l'assemblée générale du 27 septembre 2023, 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 son appui également dans le 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, des travaux de réhabilitation lourds ont été votés lors de l'assemblée générale du 27 septembre 2023 et seront donc mis en œuvre durant l'OPAH-CD. 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 voté en Assemblée générale du 27 septembre 2023

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

Le programme de travaux est le suivant :

Copropriété F - Programme travaux

Suite au DCE

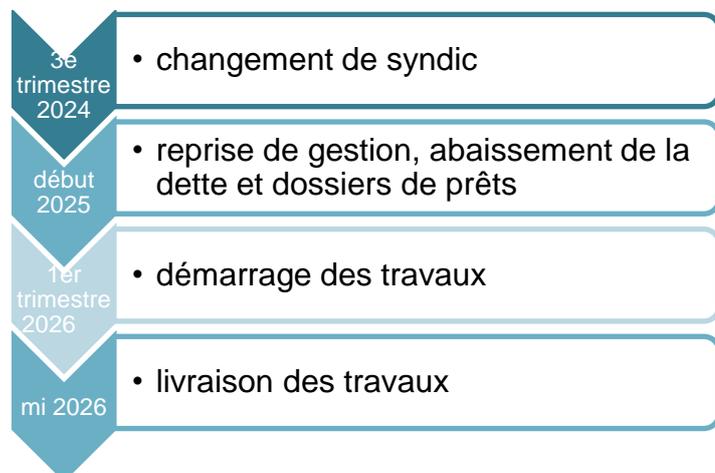
	Montant € HT	TVA	Montant en € TTC
TRAVAUX			
Lot 01 MACONNERIE (GROS ŒUVRE)			
Réparation maçonnerie de façade. Obturation entrées air façade/anciens conduits maçonnés ventilation naturelle. Vidage circulations caves. Chappe sur nappe drainante circulations cave. Arase de souche ventilation. Démolition cloison chaufferie/cloison CF 2h	49 900 €	10%	54 890 €
Lot 02 ECHAFAUDAGES			
Echafaudages 4 façades	29 898 €	20,0%	35 878 €
Lot 03 ISOLATION			
ITE 4 façades/sous-face de la dalle (laine de roche + enduit)	279 538 €	5,5%	294 913 €
Lot 04 ETANCHEITE			
Dépose étanchéité de toiture terrasse Isolation en panneau polyuréthane de 160 mm d'épaisseur Etanchéité avec acrotère	54 332 €	5,5%	57 321 €
Lot 05 ZINGUERIE			
Habillage acrotères et isolation thermique. Habillage/isolation sous-face des dalles de terrasse	61 166 €	5,5%	64 530 €
Lot 06 MENUISERIES et 06A MENUISERIES INTERIEURES			
Chgt menuiseries lgt en PVC, entrée air. Chgt volets roulants. Chgt menuiseries PC - cage escalier. Chgt porte chaufferie	199 320 €	5,5%	210 283 €
Lot 07 METALLERIE			
Garde-corps : dépose, traitement. Dépose fenêtres caves/pose grille ventilation. Changement séparations balcons	7 715 €	10,0%	8 487 €
Lot 08 PEINTURE			
Peinture des maçonneries de façades non isolées + sol/murs chaufferie	21 604 €	10,0%	23 764 €
Lot 09 - SANITAIRE-CHAUFFAGE			
désembouage des installations de chauffage, mise en place de robinets thermostatiques, calorifugeage des conduites de chauffage, vannes, remplacement conduite EP dans sous-sol, mise en place double pompe relevage puisard dans sous-sol	72 059 €	10,0%	79 265 €
Lot 10 - VENTILATION-CHEMISAGE			
création d'une VMC, curage/détartrage/ chemisage conduite EU/EV	33 078 €	10,0%	36 386 €
Lot 11 ELECTRICITE			
Coffrets chantier. Alimentation VMC. Réfection éclairage PC/sous-sol	18 140 €	10,0%	19 954 €
TOTAL TRAVAUX	826 749,71 €		885 668,46 €

	Montant € HT	TVA	Montant en € TTC
HONORAIRES			
SPS (1,5%)	4 884 €	20%	5 861 €
Bureau de contrôle (2%)	5 918 €	20%	7 101 €
Architecte - TRAIT D'UNION et BET Thermique Fluide Elec (10%)	82 675 €	10%	90 942 €
DO (2,5%)	20 669 €	20%	24 802 €
Syndic (2%)	16 535 €	20%	19 842 €
TOTAL HONORAIRES	130 680 €		148 549 €

DIAGNOSTICS			
Provision Diag Amiante (déjà réalisé)		20%	- €
Aléas	18 850 €	20%	14 332 €
Géomètre	2 808 €	20%	3 370 €
Audit Energétique	2 184 €	20%	2 730 €

COUT OPERATION	976 280 €		1 048 549 €
-----------------------	------------------	--	--------------------

Le phasage des travaux prévu est le suivant :



3.4.2. Coût de l'opération

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

Le montant des travaux s'établit à :826 749,71 € H.T.
Soit honoraires compris :976 280 € H.T.
Soit au taux de TVA actuel pour chaque poste :1 048 549 € T.T.C.

3.4.3. Coût de l'opération par type de logement

Le montant TTC des quotes-parts des copropriétaires varie en fonction de la typologie des logements.

	Montant € HT	Montant € TTC
T1	11 460	12 364
T2	22 016	24 938
T3	42 108	46 942

3.5. VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE

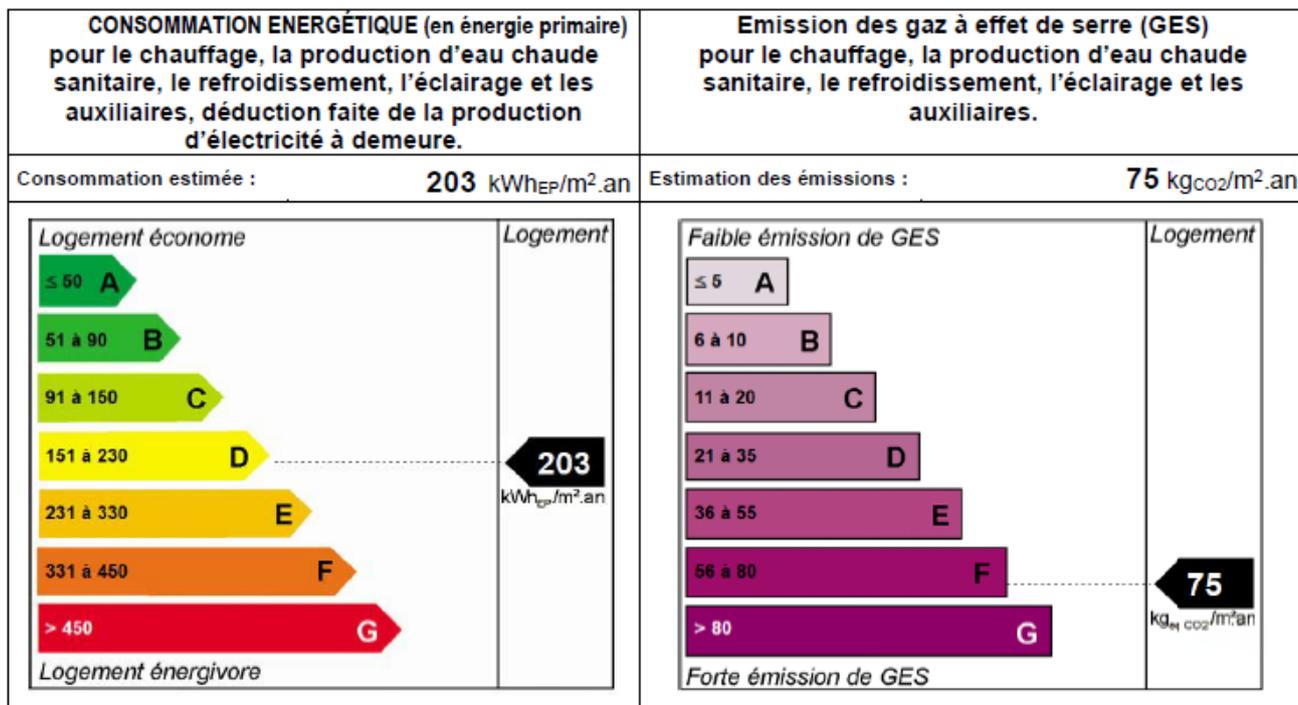
3.5.1. Descriptif du volet

En ce qui concerne la copropriété F, les différentes études menées montrent des dysfonctionnements de chauffe au sein des logements générant de vives situations d'inconfort thermique aux résidents, lesquelles cristallisent leur mécontentement. En outre, le montant des charges de copropriété, incluant le chauffage collectif, est globalement perçu comme extrêmement élevé et donc insatisfaisant. La copropriété fait partie du réseau de chaleur urbaine de Cluses qui a pourtant permis, grâce au dispositif du bouclier tarifaire, de contenir la hausse du coût du chauffage.

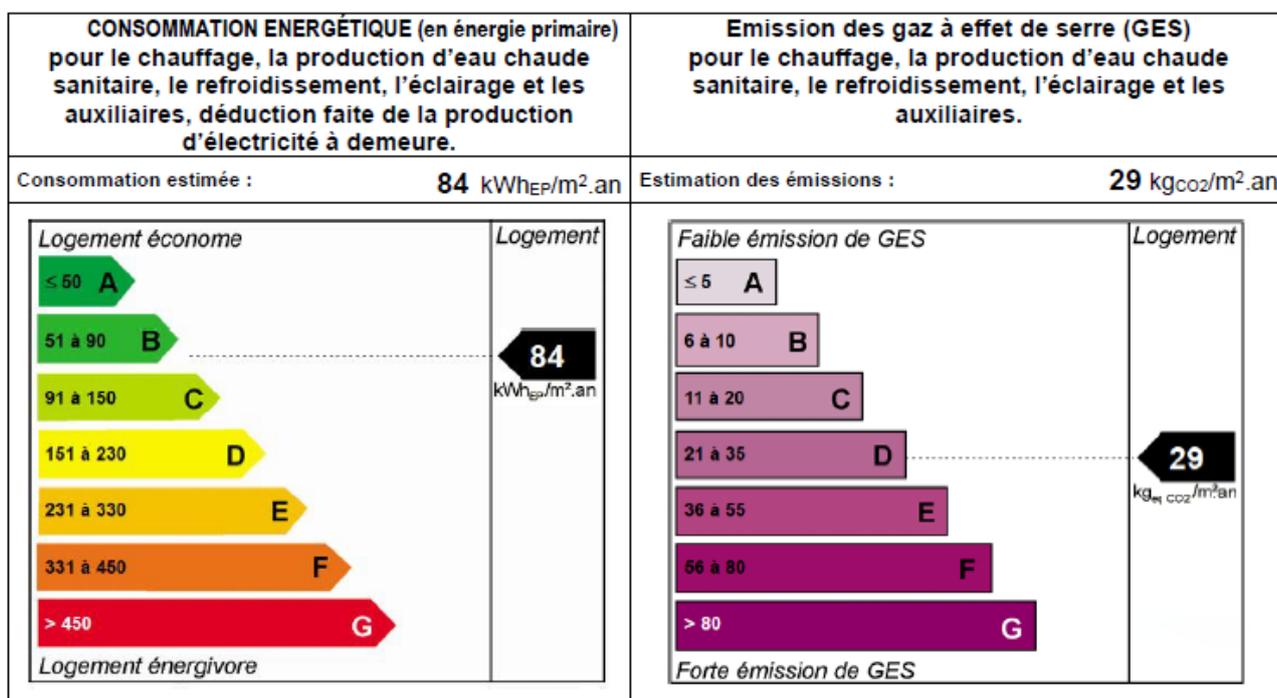
Le programme de travaux envisagé par la copropriété comprend un volet énergétique permettant une maîtrise de la consommation de l'énergie et, avec, la diminution des charges anticipée dans les actions

d'individualisation des compteurs et donc des consommations énergétiques. Les travaux réalisés permettront de passer de l'étiquette D à B en terme de consommation énergétique et de F à D en terme d'émission de gaz à effet de serre (GES) comme le montrent les études du maître d'œuvre qui envisagent donc de faire diminuer de 59 % la consommation en énergie primaire globale du bâtiment F après travaux.

- Calcul des consommations actuelles de la copropriété



- Calcul des consommations après travaux d'économie d'énergie



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 – copropriétés dégradées) 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'événements 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.

Avec une moyenne située autour de 1 100 € le m², la copropriété F avec ses 28 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 1 200 € le m²), 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 F 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).

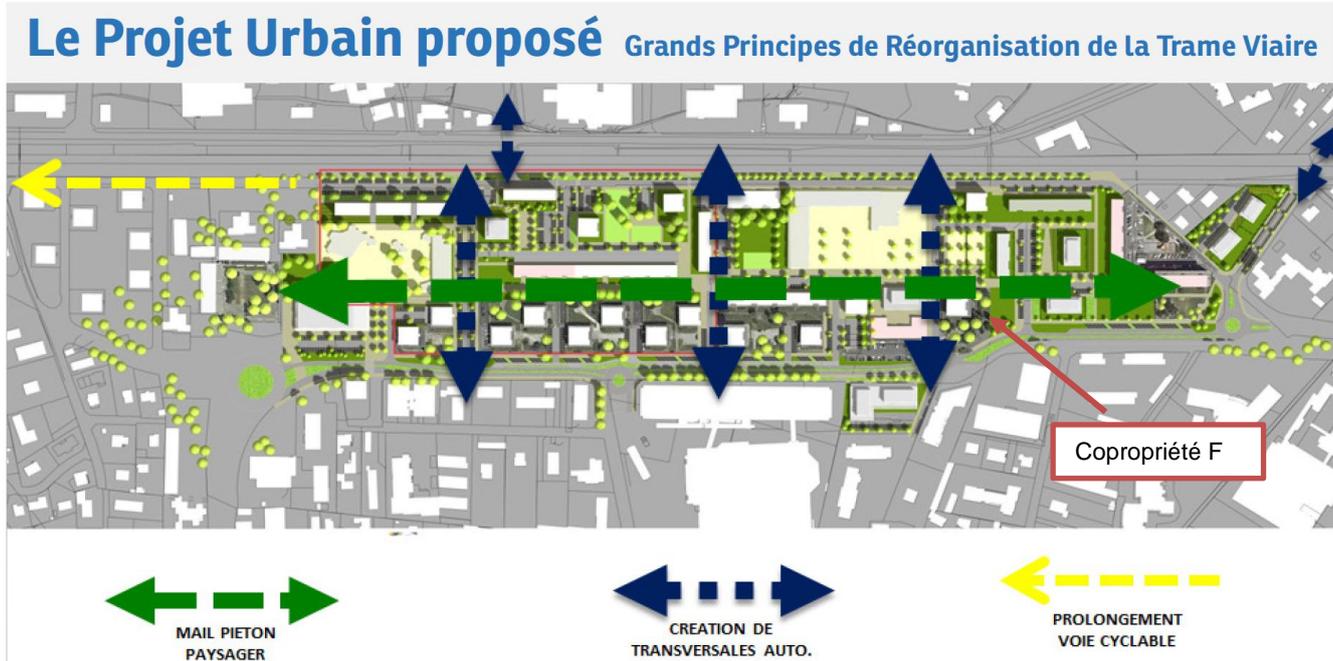
L'objectif transversal est d'intégrer le quartier socialement stigmatisé des Ewües au reste de la ville, de « banaliser » son insertion urbaine et sociale en lui redonnant une image et un fonctionnement social, urbain et commercial normalisés auprès de ses habitants comme de ceux de l'ensemble de la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

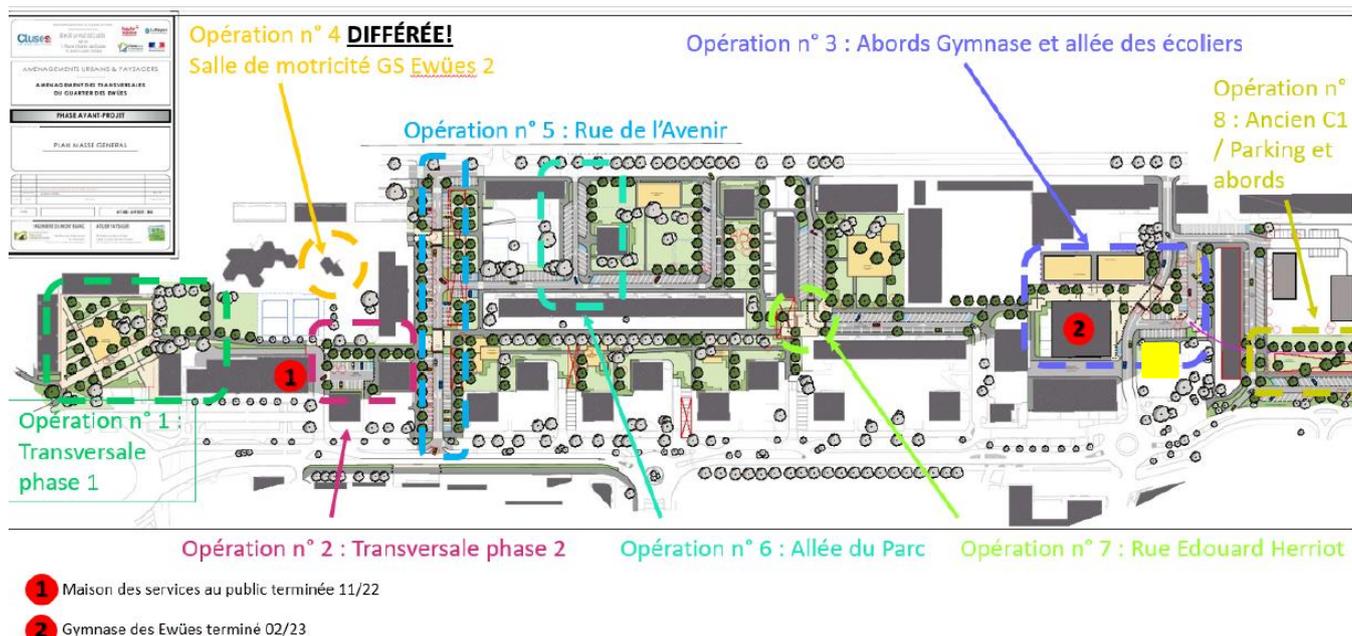
Le quartier est considéré comme **l'un des points d'entrée de la Ville avec des flux routiers importants mais aussi avec des aménagements paysagers qualitatifs**. Le protocole de préfiguration conclut à la

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 F. 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 F est indiquée en surbrillance jaune sur la carte.

Concernant la copropriété F, indiquée en surbrillance jaune sur la carte des « Aménagements d'ensemble, en cours et programmés » de 2024 ci-dessus, plusieurs grandes opérations du projet de rénovation urbaine ont un impact immédiat sur la revalorisation de la copropriété. Tout d'abord, la démolition de la copropriété le C1 et le parking dit des 101 dalmatiens qui a nettement permis de dé-densifier l'ensemble urbain en participant à la re-végétalisation du site. Une autre opération qui possède un impact immédiat sur la baisse de la densité du quartier est la démolition de la copropriété Galeries Nouvelles anciennement situées de l'autre côté du grand boulevard Georges Clémenceau. En 2024, ces opérations ont déjà emporté une plus-value notable pour la qualité de vie des résidents et concernant l'appréciation esthétique du secteur de la copropriété.

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. Depuis la condamnation du parking semi-enterré dit les « 101 dalmatiens » puis sa démolition au moment de la démolition du bâtiment le « C1 », la copropriété F n'est plus concernée par des problèmes d'insécurité à ses abords. En ce sens, le programme de rénovation urbaine a permis d'améliorer encore la situation de la copropriété.

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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat, 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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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.

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 28 logements dont 11 occupés par leurs propriétaires et 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs.

Logements de propriétaires occupants en parties privatives	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
-dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0	0
-dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	11	0	0	0	11
-dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0	0
Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives	0	17	0	0	0	17
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires	0	0	0	0	0	0
Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)	0	28	0	0	0	28
-dont PO en parties privatives	0	11	0	0	0	11
-dont Pb en parties privatives	0	17	0	0	0	17
-dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)	0	28	0	0	0	28

ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION

5.1. FINANCEMENT DE L'INGENIERIE

L'ingénierie de l'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat comporte 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 F) par l'animatrice 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 F), le montant de l'ingénierie pour l'OPAH-CD de la copropriété F représente pour 1 septième du montant total dédié à l'ingénierie interne, soit : **40 597 €** sur cinq ans représentant une moyenne de **8 120 €** par an.

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Bâtiment F - 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 %)	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
2CCAM (50 %)	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
TOTAL	8 119 €	8 119 €	8 119 €	8 119 €	8 119 €	40 597 €

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'Opération programmée d'amélioration de l'habitat;
- 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 F à hauteur de 50 % du coût HT de la mission.

- Montants prévisionnels

Programation pluri annuelle ANAH

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Bâtiment F - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	dont primes individuelles
Travaux + Honoraires	976 280 €	509 024 €	16 500 €
dont travaux	845 600 €		

ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS	TOTAL	TOTAL ANAH	dont aides individuelles	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
				ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH
Travaux	845 600 €	509 024 €	16 500 €	509 024 €					509 024 €
Ingénierie - suivi-animation	40 597 €	20 299 €	- €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
TOTAL		529 323 €		513 084 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	529 323 €

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

a) Règles d'application

A compter du 1^{er} 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^{er} 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 F en assumant le reste à charge total après déduction de 50 % HT du coût de la mission assuré par l'ANAH.

- Montants prévisionnels

Programmation pluri annuelle 2CCAM

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Bâtiment F - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL 2CCAM						
Travaux + Honoraires	976 280 €	20 299 €						
<i>Dont travaux</i>	<i>845 600 €</i>							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
			2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM	2CCAM
Ingénierie	40 597 €	20 299 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
TOTAL		20 299 €	4 060 €	20 299 €				

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.

Le plan de financement pour les travaux de rénovation énergétique de la copropriété F ont été déposés et notifiés par l'ANAH le 22 décembre 2023.

5.2.1. Financement des travaux de copropriété

La copropriété F bénéficie des aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux de rénovation et a été notifiée le 22 décembre 2023 sur le régime d'aide alors en vigueur.

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'applique 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'est accordé au moment de la finalisation du plan de financement en décembre 2023 et compte tenu des retours de l'enquête sociale sur des plafonds de reste à charge maximum. Ces plafonds ont été déterminés en fonction de la composition sociale de la copropriété (des typologies des ménages présentes) au moment de la finalisation de l'enquête sociale.

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 soit le 23 décembre 2023. La copropriété objet de la présente Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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 « Ma Prime Rénov' Copropriétés » de 3 000 € par lot d'habitation sous condition d'un gain énergétique après travaux d'au moins 35 % ;
- Prime Basse consommation de 500 € par lot d'habitation.

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 :

- Aides collectives aux travaux : **509 024 € 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

Bâtiment F - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL ANAH	dont primes individuelles						
Travaux + Honoraires	976 280 €	509 024 €	16 500 €						
dont travaux	845 600 €								
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS	TOTAL	TOTAL ANAH	dont aides individuelles	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
				ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH	ANAH
Travaux	845 600 €	509 024 €	16 500 €	509 024 €					509 024 €
Ingénierie - suivi-animation	40 597 €	20 299 €	- €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	20 299 €
TOTAL		529 323 €		513 084 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	4 060 €	529 323 €

- Aides mixtes et règles d'écrêtement pour MaPrimRénov'

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.

- 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 est 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^{er} 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 de subvention du Conseil Départemental de la Haute-Savoie s'élève donc à **44 800 €** (28 logements x 1 600 €).

Cette subvention a été attribuée par délibération n° CP-2024-0139 du 25 mars 2024.

➤ Aides individuelles

Ces aides sont attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, soit en 2023 :

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 €.

Ces subventions ont été attribuées par décisions du 26 février 2024.

- Montants

Le montant des enveloppes consacrées par le Conseil départemental de la Haute-Savoie à l'opération s'élève ainsi à **58 723 €** :

- Aides collectives : 44 800 €
- Aides individuelles propriétaires occupants : **13 923 €**
 - Propriétaires occupants très modestes (4 x 3 000 €) : 12 000 €
 - Propriétaires occupants modestes (1 x 1 923 €) : 1 923 €

Programmation pluri annuelle Département de la Haute-Savoie

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Bâtiment F - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL CD 74						TOTAL
Travaux + Honoraires	407 124 €	58 723 €						
<i>Dont travaux</i>	315 400 €							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
			CD 74	CD 74	CD 74	CD 74	CD 74	CD 74
aides collectives	44 800 €	44 800 €	44 800 €					44 800 €
aides individuelles PO	13 923 €	13 923 €	13 923 €					13 923 €
TOTAL	58 723 €	58 723 €						58 723 €

- 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 ville de Cluses

a) Règles d'application

La ville de Cluses soutient les travaux de rénovation des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat. 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 a été demandé avant le versement des subventions.

- Modalités de versement des subventions

Afin d'accompagner les copropriétaires durant les phases d'études, une première avance a été versée par la ville de Cluses à la notification du marché de maîtrise d'œuvre (à hauteur de 40 % du montant de la subvention).

- Aides collectives (au syndicat de copropriétaires)

Conformément à la délibération du Conseil Municipal de la ville de Cluses du 20 juin 2019, La ville de Cluses soutient les travaux de rénovation des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif d'Opération

programmée d'amélioration de l'habitat 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.

- Montants prévisionnels

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

- Aides collectives aux travaux : **28 000 €**

Programmation pluri annuelle ville de Cluses

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Bâtiment F - quartier des Ewües

RAPPEL DES COÛTS ET SUBVENTIONS	TOTAL HT	TOTAL VILLE						
Travaux + Honoraires	976 280 €	28 000 €						
<i>Dont travaux</i>	<i>845 600 €</i>							
ENGAGEMENT DES SUBVENTIONS			2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
			VILLE	VILLE	VILLE	VILLE	VILLE	VILLE
Travaux + Honoraires		28 000 €	28 000 €					28 000 €
TOTAL		28 000 €	28 000 €	- €	- €	- €	- €	28 000 €

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 F :

OPAH	FINANCEMENTS DES PARTENAIRES				
	ANAH	CD 74	VILLE	2CCAM	TOTAL
Bâtiment F - quartier des Ewües	529 323 €	58 723 €	28 000 €	20 299 €	636 345 €

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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat . 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^{er} 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^{er} 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 F 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 représentants 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.

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 F.

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 :

- syndicats 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 le Opération programmée d'amélioration de l'Habitat .

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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat 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'Opération programmée d'amélioration de l'Habitat, 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

L'Etat Emmanuelle DUBEE Préfète de la Haute Savoie	Ville de CLUSES Nadine SALOU Première adjointe
La Communauté de communes Cluses-Arve et montagnes (2CCAM) Jean-Philippe MAS Président	L'Agence Nationale de l'Habitat Emmanuelle DUBEE Préfète de la Haute Savoie
Le Département de la Haute-Savoie Martial SADDIER Président	La Banque des Territoires Caisse des Dépôts Corinne STEINBRECHER Directrice Territoriale Arc Alpin
Le syndic 4807 Immobilier Sébastien JACQUARD Directeur	Le syndicat des Copropriétaires Séverine BRONDEX Présidente du Conseil Syndical

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 ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.