

Délibération n°DEL-19-0799

**Modalités réglementaires et financières pour la mise en œuvre opérationnelle du plan Initiative Copropriétés**

L'an deux mille dix-neuf le jeudi vingt-et-un novembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	134
Présents :	97
Procurations :	33
Date de convocation :	15 novembre 2019

**Présents**

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Cugnaux	M. Michel AUJOUAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Roger ATSARIAS, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI,

	Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE de LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

### Conseillers représentés

	par
M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE	Annick RAMBERT

### Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	François BRIANCON
Mme Lysiane MAUREL	Josiane MOURGUE
Mme Sophie LAMANT	Jean-Jacques BOLZAN
M. Bernard LOUMAGNE	Raymond-Roger STRAMARE
M. Philippe PLANTADE	Samir HAJJE
Mme Béatrice URSULE	Martine SUSSET
M. Michel ALVINERIE	Elisabeth MAALEM
M. Philippe GUERIN	Bernard KELLER
M. Gilles BROQUERE	François CHOLLET
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
M. Patrick DELPECH	Gérard ANDRE
M. Michel ROUGE	Patrice RODRIGUES
M. Bernard SANCE	Marc PERE
M. Edmond DESCLAUX	Monique COMBES
Mme Véronique DOITTAU	Dominique BOISSON
M. Jacques SEBI	Karine TRAVAL-MICHELET
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Bernard SOLERA	Nicole MIQUEL-BELAUD
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Dominique FAURE	Annette LAIGNEAU
M. Romain CUJIVES	Antoine MAURICE
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
M. Henri DE LAGOUTINE	Roger ATSARIAS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Pierre LACAZE	Jean-Marc BARES-CRESCENCE
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
M. Laurent LESGOURGUES	Maxime BOYER
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Christophe ALVES
Mme Brigitte MICOULEAU	Laurence KATZENMAYER
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
Mme Gisèle VERNIOL	Régis GODEC
Mme Mireille ABBAL	Martine BERGES
M. Patrick BEISSEL	Nadine MAURIN

### Conseillers excusés

Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN
Toulouse	M. Joël CARREIRAS

## Délibération n° DEL-19-0799

# Modalités réglementaires et financières pour la mise en œuvre opérationnelle du plan Initiative Copropriétés

### Exposé

#### Initiative Copropriétés : un nouveau dispositif initié par l'État en faveur des copropriétés en difficulté

Le dispositif opérationnel « Initiative Copropriétés » est celui d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriétés valant ORCOD de droit commun (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées). Il permettra, sur une période de 10 ans, de mettre en œuvre une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des 52 copropriétés fragiles ou dégradées du quartier du Grand Mirail à Toulouse. Ce projet est articulé et complémentaire avec le projet de renouvellement urbain inscrit dans la convention du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

Il a été acté lors de la signature d'un protocole d'engagement entre Toulouse Métropole et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) le 8 avril 2019, en présence du Ministre en charge de la Ville et du Logement, Monsieur Julien Denormandie.

Ce plan opérationnel permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur. Il rendra possible la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti au portage immobilier, en passant par des actions de lutte contre l'habitat indigne.

Ce programme prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis (diagnostics multicritères ou études pré-opérationnelles) de toutes ces copropriétés en fonction de leurs besoins spécifiques : observation des copropriétés en bonne santé, action de prévention auprès des copropriétés fragiles, actions de redressement et de réhabilitation des copropriétés en difficulté, recyclage des copropriétés non redressables en cas de nécessité impérieuse.

Les copropriétés rencontrant le plus de difficultés seront sensibilisées en priorité afin d'être intégrées le plus rapidement possible au plan. A l'issue des diagnostics, les cas les plus complexes seront exclus du dispositif d'OPAH et orientés en plan de sauvegarde.

L'OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun sera formalisée dans le cadre d'une convention partenariale signée entre Toulouse Métropole et l'Anah et les différents partenaires associés au projet comme l'ANRU, Action Logement, PROCIVIS et la CDC (voir annexe 1).

#### Des moyens exceptionnels de l'État complétés par des moyens supplémentaires de Toulouse Métropole

En termes financiers, le budget total estimé pour ce projet ambitieux s'élève à 236 millions d'euros avec une participation de Toulouse Métropole à hauteur de 41 millions d'euros et de 146 millions d'euros pour l'Anah.

L'Anah s'engage à majorer ses aides d'un montant égal à celui apporté par chaque collectivité territoriale qui participera financièrement au dispositif d'aide aux travaux, suivant le principe du x+x.

D'autres collectivités sont également sollicitées (comme la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne et Mairie de Toulouse) pour être partenaires financiers du projet et apporter éventuellement une participation complémentaire notamment sur les travaux afin de diminuer le reste à charge des copropriétaires.

Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire de 4 agents a été recrutée pour mener à bien le projet.

D'autre part, une convention spécifique entre Toulouse Métropole et CDC HABITAT SOCIAL a été rédigée afin de définir les modalités de coopération dans la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière et foncière d'urgence incluant des actions à court terme d'acquisition, de travaux et de portage des lots dans 4 copropriétés repérées dans les observatoires comme en grande difficulté (voir annexe 2).

Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement de ces copropriétés dans le cadre de l'OPAH Initiative Copropriétés de Toulouse Métropole.

## Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat du lundi 14 octobre 2019,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### Article 1

De mettre en œuvre dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés » une OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun sur l'ensemble du périmètre du quartier du Grand Mirail à Toulouse et des plans de sauvegarde sur les résidences les plus en difficulté.

### Article 2

D'approuver, dans ce cadre, la convention partenariale à signer entre Toulouse Métropole, l'Anah et les différents partenaires associés au projet comme l'ANRU, Action Logement, PROCIVIS et la CDC.

### Article 3

D'autoriser le Président à signer ladite convention et chaque convention d'opération avec chaque copropriété concernée par ce dispositif.

### Article 4

D'approuver la convention de partenariat à signer avec CDC Habitat pour la mise en œuvre du volet foncier du plan Initiative Copropriétés.

### Article 5

D'autoriser le Président à signer ladite convention et tous actes nécessaires à cet effet.

### Article 6

D'engager les moyens financiers nécessaires aux cofinancements avec l'État, l'Anah et les partenaires du projet pour l'ingénierie et les travaux à réaliser.

#### Résultat du vote :

Pour	130
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 28/11/2019

Reçue à la Préfecture le 28/11/2019

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

**OPAH Multi-sites COPROPRIÉTÉ**  
**plan INITIATIVE COPROPRIÉTÉS**

2020-2024

signée le

La présente convention est établie :

*Entre*

**Toulouse Métropole**, maître d'ouvrage du programme opérationnel, sis 6 rue René Leduc 31505 Toulouse, représenté par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

**L'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

*Et*

**L'Agence nationale de l'habitat** établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence, par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole,

*Et*

**La SACICAP TOULOUSE PYRÉNÉES-PROCIVIS**, sis 154 bis allée de Barcelone 31000 Toulouse, représentée par sa Directrice Sylvie LABESSAN,

*Et*

**ACTION LOGEMENT OCCITANIE**, sis 8 avenue José Cabanis 31130 Quint Fonsegrives, représenté par

*Et*

La **CDC HABITAT**, sise

*Et*

La **CDC - Banque des Territoires**, sise

*Et*

**La Région Occitanie**, sise 22 boulevard du Maréchal-Juin 31406 Toulouse cedex 9, représentée par Carole DELGA, Présidente de Région,

*Et*

Le Département de la Haute-Garonne,

*Et*

La Ville de Toulouse, sise Place du Capitole 31000 Toulouse, représentée par Jean-Luc MOUDENC, Maire de Toulouse.

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

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées

d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le 9 octobre 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Habitat approuvé par Toulouse Métropole le 11 avril 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne en vigueur,

Vu la convention de délégation de compétence du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire Toulouse Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, délégation des aides à la pierre 2018-2023 – habitat privé : validation du programme d'action territorial 2018 en date 21 mars 2018, autorisant la signature de la présente convention par le Président de Toulouse Métropole,

Vu le protocole d'engagement entre la Métropole de Toulouse et l'Anah sur le dispositif partenarial « Initiative Copropriétés » du 8 avril 2019,

Vu la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain financé par l'ANRU du 14 juin 2019,

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

Vu, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Toulouse Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 4 décembre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du **XXXXXXXX** au **XXXXXXXX** à **XXXXXXXX** en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis de la DREAL à Toulouse, le **XXXXXXXXXX**,

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés... 8	
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
1.3. Nature, état et instance des copropriétés.....	10
Article 2 – Enjeux.....	11
2.1 stratégie d'intervention en matière d'habitat.....	11
2.2 <i>stratégie d'intervention immobilière et foncière</i> .....	11
2.3 stratégie d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne.....	12
2.4 <i>stratégie d'intervention dans le relogement et l'accompagnement social</i> .....	12
2.5 <i>stratégie d'intervention dans la lutte contre la précarité énergétique</i> .....	13
Chapitre III – Description du dispositif et des objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1. Réalisation d'une étude pré-opérationnelle par le biais d'un diagnostic multi-critères reposant sur une analyse détaillée de chaque copropriété dans son ensemble.....	14
3.2. Étude de la faisabilité du redressement et définition d'une stratégie de traitement.....	14
3.3. Phase de suivi-animation.....	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	16
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	16
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	16
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	16
5.1. Financements de l'Anah.....	16
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	18
5.3. Financements des autres partenaires.....	18
Article 6 – Engagements des syndicats de copropriétés.....	21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	21
Article 7 – Conduite de l'opération.....	21
7.1. Pilotage de l'opération.....	21
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	21
7.1.2. Instances de pilotage.....	21
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	22
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	22
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	22
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	22
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	23
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	23
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	23
Chapitre VI – Communication.....	24
Article 8 – Communication.....	24
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	25
Article 9 - Durée de la convention.....	25
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	25
Article 11 – Transmission de la convention.....	26
PRÉAMBULE.....	35
1 - Périmètre d'application du protocole.....	35
2 - Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains et sociaux.....	36
3 - La création d'un plan INITIATIVE COPROPRIÉTÉS à Toulouse.....	36



4 - Les enjeux de l'OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun.....	36
4.1 <i>stratégie d'intervention en matière d'habitat</i> .....	37
4.2 <i>stratégie d'intervention immobilière et foncière</i> .....	37
4.3 <i>stratégie d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne</i> .....	37
4.4 <i>stratégie d'intervention dans le relogement et l'accompagnement social</i> .....	38
5 - Articulation du programme avec les projets du territoire.....	38
I - DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.....	39
II - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....	39
III – PILOTAGE DE L'OPÉRATION.....	40
IV – CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....	41

## **Préambule**

Toulouse Métropole compte 37 communes et plus de 746 919 habitants sur ce territoire.

Depuis 1990, Toulouse Métropole connaît un rythme de croissance démographique très soutenu et les besoins en logement sont en constante progression : entre 1999 et 2003, ce sont 9 000 à 10 000 nouveaux habitants qui se sont installés chaque année sur le territoire. Selon le dernier recensement, le gain annuel moyen sur la période 2006-2012 est de 6 259 habitants.

Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriété sur le quartier du Grand Mirail de Toulouse qui regroupe 32 800 habitants et concentre des dysfonctionnements urbains et sociaux.

Il souffre des dysfonctionnements classiques des grands ensembles, accentués par la présence majoritaire de grandes copropriétés, coûteuses à gérer et à entretenir. Cette conjonction a conduit à un processus de déqualification du bâti, de décrochage des valeurs immobilières, de spécialisation du marché local du logement dans l'accueil des populations très précaires, propriétaires-occupants ou locataires, parfois victimes de marchands de sommeil.

Ce constat ressort dans le Programme d'Observation des Copropriétés en Quartiers prioritaires de Toulouse Métropole (POCQ) car la majorité des copropriétés en difficulté observées se trouve dans le périmètre du quartier du Grand Mirail.

Dans le cadre de son programme global et gradué en faveur des copropriétés, la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières met en œuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH CD, plans de sauvegarde ou dans les cas de dégradations irréversibles, des actions de recyclage immobilier.

Ainsi, 19 dispositifs ont été mis en place sur le quartier avec une mobilisation importante des pouvoirs publics notamment dans les actions d'accompagnement déployées au cas par cas sur chaque copropriété suivie.

Malgré ces opérations, de nombreuses difficultés demeurent et dégradent les conditions de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle Toulouse Métropole s'engage dans le plan Initiative Copropriétés afin d'accompagner de façon plus globale toutes les copropriétés du quartier qui le souhaitent.

Dans ce plan national, l'objectif est de mettre en œuvre une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des copropriétés fragiles ou dégradées d'un secteur.

Le dispositif opérationnel couvre la totalité des copropriétés du Grand Mirail, soit 52 copropriétés abondées d'une dizaine dites en « suivi régional ». Il prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis, de toutes les copropriétés du secteur en fonction de leurs besoins spécifiques dans le cadre de cette OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun.

Suite à un appel d'offre lancé par la Direction de l'Habitat de Toulouse Métropole, les bureaux d'étude URBANIS et SOLIHA ont été retenus pour accompagner, après réalisation de diagnostics multi-critères, toutes les copropriétés en fonction de leurs besoins spécifiques :

- x observation des copropriétés à surveiller
- x action de prévention auprès des copropriétés fragiles
- x actions de redressement et de réhabilitation des copropriétés en difficulté
- x recyclage des copropriétés non redressables, en cas de nécessité impérieuse.

A l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## **Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application**

### **Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés**

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

Toulouse Métropole, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété dénommée OPAH INITIATIVE COPROPRIÉTÉS Toulouse Métropole sur le quartier du Grand Mirail à Toulouse.

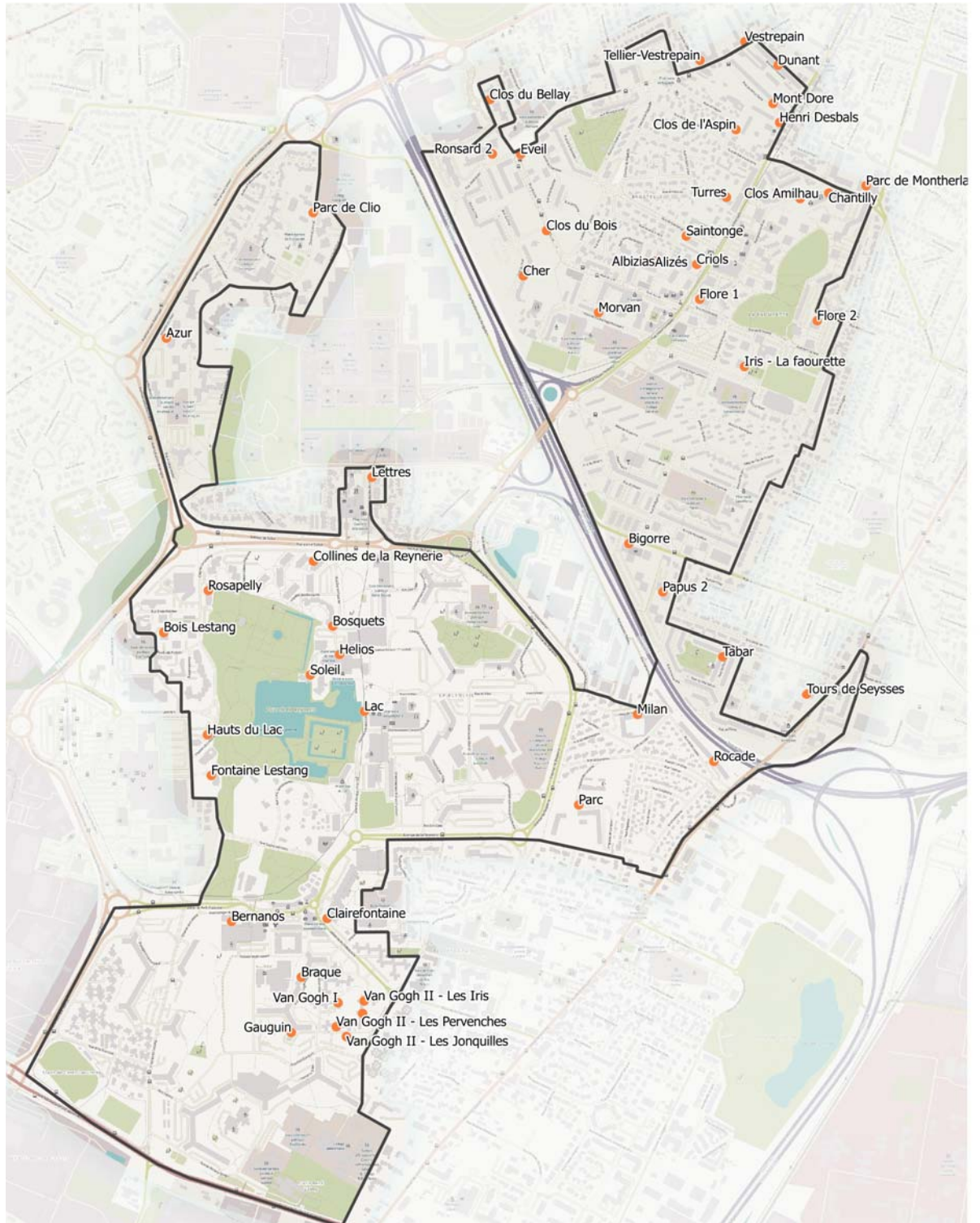
#### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit :

L'OPAH Initiative Copropriétés Toulouse Métropole se décline sur le quartier du Grand Mirail qui se situe dans la partie sud-ouest de Toulouse. Cette opération sera proposée aux 52 copropriétés situées dans le secteur dit « Quartier Prioritaire de la Ville » des territoires de Bellefontaine, Reynerie, Bagatelle-Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, Mirail Université et Milan ainsi que leurs franges immédiates (soit un total de 5 902 logements – voir la liste des copropriétés en annexe 1 ).

Les dispositions relatives à cette OPAH pourront également être proposées et étendues aux copropriétés inscrites sur une liste annexe dites en « suivi régional ». Toutefois une convention spécifique sera alors rédigée pour chacune.

## carte du périmètre d'intervention du plan Initiatives Copropriétés



### **1.3. Nature, état et instance des copropriétés**

Ces copropriétés ont été repérées grâce au programme d'observation des copropriétés des quartiers de Toulouse Métropole (POCQ) labellisé VOC par l'Anah en juillet 2018. Elles font l'objet de fiches de synthèse de la présente convention d'opération. Ces fiches permettent pour chacune des 52 copropriétés de connaître sa nature, l'état et l'entretien du bâti, le fonctionnement des instances, la situation financière et le profil socio-économique des occupants.

Quatorze de ces copropriétés ont déjà fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre de dispositifs d'aides à la réhabilitation. Sur ce périmètre du Grand Mirail, 9 Plans de Sauvegarde représentant 1500 logements ont été menés dans le quartier Bellefontaine entre 2003 et 2009, 5 copropriétés disséminées sur les autres quartiers ont fait l'objet d'OPAH entre 2010 et 2017. De plus 4 copropriétés non redressables ont du être démolies.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

Dans le cadre du plan Initiative Copropriétés et du projet de quartier, cette OPAH permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble des outils prévus par la loi seront mobilisés en vue de la requalification des copropriétés du quartier. Les 3 axes d'interventions devront être traités, la prévention, le redressement et le recyclage si nécessaire.

#### *2.1 stratégie d'intervention en matière d'habitat*

Un scénario d'intervention adapté à la situation de chaque copropriété sera élaboré à l'issue d'un diagnostic complet type diagnostic multicritères. Il est prévu d'en réaliser 4 à 5 par année.

Ces scénarios devront permettre le redressement du parc immobilier en adéquation avec la requalification attendue de l'ensemble du quartier. Les outils de traitement des copropriétés en difficultés seront déployés, en fonction de la fragilité des ensembles concernés.

Pour éviter le report des difficultés de certaines copropriétés fragiles vers les autres copropriétés du site, le dispositif opérationnel englobera la totalité du périmètre et des copropriétés du Grand Mirail.

Les signes de fragilité ou de fragilisation justifient d'accompagner les copropriétés dans le cadre de différents dispositifs opérationnels sur les thèmes suivants :

- x requalifier le bâti
- x maintenir les populations actuelles dans les lieux
- x assurer la sécurité des habitants
- x conforter le rôle des instances de gouvernance afin de garantir le fonctionnement sain et la bonne gestion des copropriétés
- x favoriser le vivre ensemble

## 2.2 stratégie d'intervention immobilière et foncière

Afin de donner un coup d'arrêt à la dégradation de certaines copropriétés sur le secteur, un dispositif de portage immobilier sera mis en place avec le choix d'un partenaire par une procédure de commande publique.

L'acquisition de lots au sein des copropriétés pourra permettre :

- x d'empêcher l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires défaillants
- x d'offrir une porte de sortie aux copropriétaires qui souhaiteraient vendre dans des conditions acceptables
- x d'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges correspondant aux lots acquis
- x de peser sur les décisions en assemblées générales (quand elles existent) et de participer au redressement de certaines copropriétés via la présence d'un copropriétaire public
- x de réhabiliter les parties privatives des logements acquis, afin de les remettre sur le marché

Ces acquisitions se feront dans le cadre d'un protocole signé avec l'opérateur CDC Habitat qui crée une société dédiée au portage de lots de copropriétés pour faciliter les opérations de recyclage.

Un autre partenariat sera formalisé avec le groupe ACTION LOGEMENT pour du portage ciblé en faveur d'acquisition de logements afin de les remettre sur le marché en bon état.

A l'issue de la phase de portage immobilier, les immeubles de copropriétés feront l'objet de trois types d'intervention selon le projet urbain retenu :

- x action de portage ciblé pour favoriser le redressement après réhabilitation des immeubles susceptibles de demeurer sous statut privé (réhabilitation énergétique, scissions éventuelles, couplées à une action de portage de redressement)
- x acquisition-amélioration d'immeubles par un bailleur social
- x recyclage en cas d'absolue nécessité

Le volume de logements nécessitant un portage immobilier est estimé à :

- 330 logements en portage massif (4 copropriétés)
- 50 à 80 logements en portage ciblé

## 2.3 stratégie d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne

Suite aux signalements réalisés par les bureaux d'étude, les agents assermentés du Service Communal d'Hygiène et Santé déclencheront les mesures de police du maire et/ou celles liées à l'insalubrité et à la sur-occupation afin de permettre d'enclencher les actions nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants et l'amélioration à court terme de leurs conditions de vie dans les cas les plus urgents, tout en déclenchant les mécanismes de protection des locataires et de sanctions finales des propriétaires indécents (établissement de procès-verbaux d'infraction transmis au procureur de la république dans le cadre du partenariat acté avec le parquet et le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne). Afin de mieux lutter contre l'habitat indigne, une étude sera réalisée sur la mise en œuvre du « permis de louer » sur ce quartier.

#### 2.4 stratégie d'intervention dans le relogement et l'accompagnement social

La stratégie de relogement sera envisagée, afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants du quartier, en cohérence avec leurs capacités financières et leurs souhaits. La capacité à reloger rapidement et massivement est une condition de réussite essentielle du plan. Le processus de relogement devra se concrétiser via des circuits de décision efficaces entre les différents réservataires.

Le plan de relogement à élaborer devra répondre à plusieurs problématiques :

- x identifier une offre adaptée aux ménages extrêmement précarisés (surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, familles nombreuses...)
- x identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social
- x identifier une offre sur la commune et hors Toulouse
- x répondre à l'attente des ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire (accession sociale sur site, maintien en copropriété de certains immeubles)

Le cas échéant, un accompagnement social renforcé et individualisé sera mis en place, pour accompagner les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, décohabitation, accès aux droits...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux et sanitaires compétents.

Une réflexion sera menée afin d'articuler au mieux le plan Initiative Copropriétés et le plan logement d'abord sur lequel Toulouse est fortement engagée. Cette démarche prendra en compte l'intérêt social de ces dispositifs pour les ménages mais également les enjeux et spécificités des copropriétés accompagnées dans le contexte de leur quartier.

#### 2.5 stratégie d'intervention dans la lutte contre la précarité énergétique

La rénovation énergétique de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique sont des priorités de l'Anah, développées notamment dans le cadre du programme Habiter Mieux.

L'OPAH Initiative Copropriétés Toulouse Métropole recherchera et proposera ce double objectif, améliorer significativement les performances énergétiques des bâtiments et réduire les charges énergétiques des ménages notamment pour les modestes.



## **Chapitre III – Description du dispositif et des objectifs de l'opération**

La procédure d'OPAH se situe dans une logique incitative de projets de requalification de parties communes et privatives pour les propriétaires occupants et bailleurs. Elle doit permettre de réduire le nombre de logements indignes, d'améliorer le cas échéant la performance énergétique des logements et des immeubles, ainsi que s'agissant de la thématique copropriétés dégradées, la sécurité, la sauvegarde et la mise en valeur des parties communes de ce patrimoine ancien.

En subventionnant la remise en état des copropriétés repérées et de leurs logements, l'OPAH met en place un dispositif administratif et financier en mesure de faciliter l'atteinte de son objectif premier : prévenir et traiter les processus de déqualification en favorisant la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments, sur parties communes et privatives.

A cet effet, l'OPAH vise, après réalisation d'un diagnostic multi-critères, le traitement global et coordonné de l'ensemble des difficultés que rencontre la copropriété, en s'appuyant sur un programme de travaux avec, au besoin, le redressement préalable de la copropriété visée.

L'OPAH privilégie également le maintien du statut privé des immeubles en régime de la copropriété avec pour objectif de conforter les syndicats de copropriétaires concernés et de les soutenir dans la mise en œuvre d'un programme concerté de requalification, en particulier pour réaliser les travaux diagnostiqués comme indispensables.

Le plan « Initiative Copropriétés » s'inscrit dans les priorités de l'Anah à travers les 5 objectifs suivants : la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation du logement aux besoins des personnes en perte d'autonomie, l'aide aux copropriétés fragiles ou en difficulté, l'accès au logement des personnes en grande difficulté.

### **Article 3 – Volets d'action**

#### **3.1. Réalisation d'une étude pré-opérationnelle par le biais d'un diagnostic multi-critères reposant sur une analyse détaillée de chaque copropriété dans son ensemble**

Les diagnostics seront réalisés chaque année suite à la sélection des copropriétés faite par la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières de Toulouse Métropole, après consultation des services de la Ville de Toulouse et de la Métropole et de la délégation locale de l'ANAH.

Ce diagnostic multicritères reposera sur une analyse détaillée de la situation de chaque copropriété et permettra de dresser une stratégie de redressement globale et adaptée. Il s'attachera à analyser les facteurs de fragilité endogènes et exogènes des copropriétés.

Ce diagnostic comprend :

- x un descriptif territorial et spécifique de la copropriété,
- x une fiche immeuble regroupant les informations de base de la copropriété,
- x une analyse juridique, éventuelles complexités, répartition des parties communes et privatives,
- x l'organisation foncière, descriptif de l'environnement urbain, diagnostic du foncier (distinction espaces public/privés, structure de l'immeuble),
- x une analyse des règlements de copropriété, syndicats principal et secondaires, vérifier leur bonne application et cohérence par rapport à la vie de l'immeuble,
- x un audit sur le fonctionnement des instances de chaque syndicat, (existante, composition, implication, participation en AG...)
- x un audit de leur gestion, (charges, audit des comptes, audit des impayés)
- x le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier,
- x une enquête socio-économique qualitative réalisée auprès des propriétaires occupants, bailleurs et locataires permettant de connaître l'occupation, les situations socio-économiques des copropriétaires et leur stratégie patrimoniale,
- x un diagnostic technique et énergétique.

### **3.2. Étude de la faisabilité du redressement et définition d'une stratégie de traitement**

A l'issu du diagnostic et au vu des éléments recueillis, la faisabilité du redressement de la copropriété sera étudiée sous divers angles : au niveau de l'environnement du bâtiment, des aspects juridiques, du fonctionnement, des aspects financiers et comptables, d'un point de vue technique.

Les besoins en portage seront également étudiés selon la faisabilité du redressement.

Pour chaque copropriété concernée, un projet de stratégie d'intervention sera validé lors de la tenue d'un comité de pilotage local annuel :

- x pour les copropriétés redressables à travers des modalités d'action sur les aspects financiers et juridiques non maîtrisés, l'établissement d'un calendrier prévisionnel hiérarchisé de travaux urgents ou à plus long terme, la mise en place d'objectifs de remise aux normes et de réhabilitation notamment thermique ainsi que de la remise sur le marché de logements vacants.
- x pour les non redressables par le biais de la reprise partielle ou totale de la copropriété par la puissance publique

Ces interventions pourront se réaliser à travers la mise en place de programmes adaptés de prévention de redressement, ou d'opérations de recyclage. Les cas les plus complexes seront traités par des plans de sauvegarde qui feront chacun l'objet d'une convention spécifique.

Le comité de pilotage local validera après consultation des instances de la copropriété, des services de Toulouse Métropole et de l'Anah le choix du dispositif opérationnel.

Ce comité de pilotage local se réunira au moins une fois par an.

### 3.3. Phase de suivi-animation

Différentes formes d'animation seront mises en place suivant la stratégie de traitement retenue.

#### *1 - Accompagnement simplifié pour des copropriétés présentant peu de difficultés*

- ✓ sur le plan technique avec l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux hiérarchisé et cohérent avec la solvabilité des propriétaires, y compris des travaux urgents
- ✓ sur le plan administratif et financier en accompagnant le syndic pour la constitution des différents dossiers de financement et les copropriétaires dans le montage de leurs dossiers individuels
- ✓ sur le plan social en aidant les copropriétaires en difficulté dans la recherche de financements complémentaires
- ✓ sur la résolution de fragilités repérées en phase de diagnostic en accompagnant les instances de gestion sur la gestion des impayés

#### *2 – Accompagnement des copropriétés dégradées*

- ✓ sur le plan technique avec l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux hiérarchisé et cohérent avec la solvabilité des propriétaires, y compris des travaux urgents
- ✓ sur le plan administratif et financier en accompagnant le syndic pour la constitution des différents dossiers de financement et les copropriétaires dans le montage de leurs dossiers individuels
- ✓ sur le plan de la gouvernance en consolidant les instances de gestion en vue de leur autonomie et en favorisant la bonne coordination du binôme conseil syndical/syndic
- ✓ sur le plan de la gestion et des impayés en assistant le syndic et le conseil syndical sur la maîtrise des charges et la recherche d'économies et en soutenant le syndic au traitement des impayés
- ✓ sur le plan de l'accompagnement social des copropriétaires en recherchant la solvabilisation de ceux en difficulté, en les informant sur leurs droits et devoirs et en envisageant avec le syndic des procédures alternatives au maintien dans les lieux en cas de besoin
- ✓ sur le portage de lots et l'animation foncière suivant la stratégie validée
- ✓ en favorisant des initiatives autour du « vivre ensemble » en mettant en œuvre des actions de communication
- ✓ en coordonnant des actions des gestion urbaine de proximité

#### *3 - Accompagnement des copropriétés les plus en difficulté dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde*

Les copropriétés concernées par un plan de sauvegarde seront traitées dans le cadre d'une autre convention.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

L'OPAH Initiative Copropriétés Toulouse Métropole vise à atteindre les objectifs suivants :

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à l'échelle du quartier du Grand-Mirail. Il s'agira d'accompagner et/ou réhabiliter les 52 copropriétés du secteur soit 5 902 logements sur les 10 ans du plan Initiative Copropriétés.

Les types d'interventions spécifiques à chaque résidence ne pourront être définitivement actés avant la réalisation des diagnostics Multicritères. Toutefois, l'analyse des indicateurs issus des observatoires, du registre d'immatriculation et des connaissances et alertes ponctuelles, permet d'estimer à environ :

- 25 accompagnements de type préventifs dont une quinzaine complétés par des programmes de travaux ponctuels ;
- 18 accompagnements de copropriétés dégradées avec un programme de travaux de réhabilitation complet ;
- 9 Plans de sauvegarde pour accompagner les copropriétés les plus en difficultés dont probablement 4 seront à recycler.

## **Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires**

### **Article 5 – Financements des partenaires de l'opération**

#### **5.1. Financements de l'Anah**

##### **5.1.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

## 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 37,95 millions d'euros, selon l'échéancier suivant :

Engagement Anah	2020	2021	2022	2023	2024	total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>Aides aux travaux</b>	5 000 000 €	4 150 000 €	6 852 000 €	9 480 000 €	9 000 000 €	<b>34 482 000 €</b>
<b>Aides à l'ingénierie</b>	70 000 €	170 000 €	300 000 €	420 000 €	510 000 €	<b>1 470 000 €</b>
<b>GUP</b>	0	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	<b>2 000 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>5 070 000 €</b>	<b>4 820 000 €</b>	<b>7 652 000 €</b>	<b>10 400 000 €</b>	<b>10 010 000 €</b>	<b>37 952 000 €</b>

### Les aides aux travaux

#### Objectifs :

- L'Anah subventionne les travaux de réhabilitation engagés par les copropriétés sur la base du montant Hors Taxe des travaux. Lorsque qu'une collectivité locale apporte un cofinancement complémentaire, la subvention de l'Anah est majorée d'un montant égal au complément apporté par la collectivité (principe du x+x).

#### Modalités de financements :

- Subvention de 100 % du montant HT des travaux d'urgence
- Subvention de 35 % du montant HT des travaux de réhabilitation +10 % de x+x lié à la participation de Toulouse Métropole dans le cadre de l'OPAH
- Subvention de 50 % du montant HT des travaux de réhabilitation +10 % de x+x lié à la participation de Toulouse Métropole dans le cadre de Plans de Sauvegarde
- Une prime Habiter Mieux de 1 500 € par lot d'habitation est versée pour les réhabilitation énergétique permettant un gain de 35 %.

### Les aides à l'ingénierie :

#### Objectifs :

- L'Anah subventionne l'ingénierie du projet, à la fois sur les volets études et diagnostics mais aussi sur le suivi animation des opérations .

#### Modalités de financements :

- Études et diagnostics 50 %
- Suivi animation 50 %
- Cofinancement du Chef de Projet dédié à Initiative Copropriétés 50 %
- Cofinancement du coordonnateur de plan de sauvegarde 50 %
- Aide au redressement de la gestion. Prime au syndic de 5 000€ par

bâtiment + 150€ / logement pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale.

**Les aides pour la Gestion Urbaine de Proximité :**

- Subvention de 50 % du montant hors taxe (900€ / logement maximum).

**5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage**

**5.2.1. Règles d'application**

Les financements de la collectivité maître d'ouvrage sont gérés par Toulouse Métropole dans le cadre d'aides complémentaires aux aides de l'ANAH.

**5.2.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 8,8 millions d'euros selon l'échéancier suivant :

Engagement Toulouse Métropole	2020	2021	2022	2023	2024	total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>Aides aux travaux</b>	0 €	700 000 €	1 166 000 €	1 820 000 €	1 650 000 €	<b>5 336 000 €</b>
<b>Ingénierie</b>	70 000 €	170 000 €	300 000 €	420 000 €	510 000 €	<b>1 470 000 €</b>
<b>GUP</b>	0	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	<b>2 000 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>70 000 €</b>	<b>1 370 000 €</b>	<b>1 966 000 €</b>	<b>2 740 000 €</b>	<b>2 660 000 €</b>	<b>8 806 000 €</b>

**Les aides aux travaux**

Objectifs :

- Toulouse Métropole subventionne les travaux de réhabilitation engagés par les copropriétés sur la base du montant Hors Taxe des travaux en complément des aides de l'Anah.

Modalités de financements :

- Subvention de 10 % du montant HT des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'OPAH et des Plans de sauvegarde.

**Le financement de l'ingénierie :**

Objectifs :

- Toulouse Métropole finance l'ingénierie du projet, à la fois sur les volets études et diagnostics mais aussi sur le suivi animation des opérations.

Modalités de financements :

- Toulouse Métropole finance directement les études et l'ingénierie du projet. L'Anah lui apporte des cofinancements (cf chapitre précédent 5.1).

**Les aides pour la Gestion Urbaine de Proximité :**

- Toulouse Métropole finance directement la Gestion Urbaine de Proximité projet. L'Anah lui apporte des cofinancements (cf chapitre précédent 5.1).

**5.3. Financements des autres partenaires**

**5.3.1 Règles d'application**

**Les engagements de l'ANRU**

Dans le cadre de la convention pluriannuelle des projet de renouvellement urbain de Toulouse Métropole signée le 11 septembre 2019 entre l'ANRU et la Métropole, l'ANRU s'engage à verser, 17 731 200 € au titre du plan Initiative Copropriétés sur le programme prévu sur le quartier du Grand-Mirail.

**Les engagements de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES - PROCIVIS**

Par convention signée avec l'Etat le 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010, les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

***Objectif poursuivi par la SACICAP TOULOUSE PYRÉNÉES - PROCIVIS***

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'ANAH, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire. La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque copropriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale, étant entendu que la SACICAP se réserve le droit d'affecter ou non l'aide dont le montant et les conditions sont également fixées par elle.

Les bénéficiaires sont les ménages copropriétaires occupants, qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale.

***Engagement de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES – PROCIVIS***

La SACICAP TOULOUSE PYRÉNÉES - PROCIVIS apporte les financements « Missions Sociales » nécessaires pour l'octroi de **prêts, sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du copropriétaire occupant.

La SACICAP TOULOUSE PYRÉNÉES - PROCIVIS s'engage à accompagner les actions de l'opération programmée et à étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre du présent contrat.

La SACICAP, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

La SACICAP TOULOUSE PYRÉNÉES - PROCIVIS s'engage à informer le ou les opérateurs agréés des décisions et des caractéristiques des prêts «Missions Sociales » attribués.

### **Les engagements de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires**

*NB : en attente de formalisation*

### **Les engagements d'Action Logement Groupe**

*NB : en attente de formalisation*

### **Les engagements de la Ville de Toulouse**

*NB : une subvention de 5% sur le montant des travaux sera proposée lors d'un prochain conseil municipal de Toulouse*

### **Les engagements de la Région Occitanie**

Afin de contribuer à l'effort européen de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et dans la continuité des objectifs inscrits dans la Loi pour la Transition énergétique et la Croissance verte de réduire de 50 % les consommations d'énergie à échéance 2050, la Région porte l'ambition de devenir la première Région à énergie positive d'Europe.

L'éco-chèque logement, dispositif de soutien aux particuliers mis en œuvre par la **Région** en matière d'amélioration énergétique de leur logement, contribue à tendre vers cet objectif ambitieux.

Dans le cadre des critères en vigueur, la Région intervient pour des travaux d'économies d'énergie dans les logements, permettant d'atteindre un gain d'au moins 25 % sur les consommations énergétiques après travaux. Ces travaux doivent être réalisés par des professionnels partenaires éco-chèque et donc reconnus garant de l'environnement (RGE) à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Pour les propriétaires occupants dont les revenus fiscaux sont inférieurs ou égaux aux plafonds de revenus définis par les critères en vigueur, le montant de l'éco-chèque logement est de **1 500 €**.



**Pour les propriétaires bailleurs conventionnant avec l'Anah, le plafond de revenus ne s'applique pas et le montant de l'éco-chèque logement est de 1 000 €.**

L'éco-chèque est cumulable avec d'autres aides liées aux économies d'énergie proposées dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

Les décisions d'attribution des éco-chèques de la Région relèvent uniquement des critères en vigueur ; elles sont prises au vu des dossiers directement déposés auprès de la Région par les bénéficiaires potentiels en amont du démarrage de leurs travaux.

La communication autour du dispositif Habiter Mieux devra être élaborée en étroite collaboration avec la Région. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo de la Région.

La Région devra être associée pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif. La Région sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

### **Les engagements du Département de la Haute-Garonne**

#### **5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les différents partenaires à l'opération est de XXXXXX, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Ville de Toulouse						
ANRU						
SACICAP						
Région Occitanie						
Département de la Haute Garonne						
.....						

### **Article 6 – Engagements des syndicats de copropriétés**

Le conseil syndical et le syndic s'engagent volontairement durant la durée du programme à :

- participer aux réunions, ateliers d'accompagnement ou formations proposées par

l'opérateur et les partenaires

- informer Toulouse Métropole et l'opérateur des décisions du conseil syndical et transmettre les documents nécessaires à la mise en œuvre des actions choisies
- en cas de réhabilitation globale, engager un maître d'œuvre qui sera chargé de s'occuper de la conception et du suivi de la réalisation des travaux de la copropriété
- réaliser un diagnostic architectural global comprenant un volet énergétique

Une communication continue entre les instances de gestion et Toulouse Métropole, les acteurs du projet de réhabilitation est nécessaire afin de faciliter la bonne marche du projet de réhabilitation.

*NB En attente de réponses complémentaires*

*Les engagements du Département de la Haute Garonne*

*NB En attente de réponses complémentaires*

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

Le pilotage de l'opération sera assuré par le service Habitat Privé de la DHOF de Toulouse Métropole en tant que maître d'ouvrage. Il sera chargé de planifier l'ordre de sélection des copropriétés intégrant le programme, de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par les prestataires.

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

**Le comité de pilotage local** présidé par le Président de Toulouse Métropole ou son représentant désigné, assure le pilotage de la présente mission. Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an), lors de la présentation des bilans d'étape, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif de l'OPAH, en présence de l'équipe de suivi-animation. Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de valider la stratégie d'intervention en phase de suivi-animation, de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Il comprend les élus de Toulouse Métropole en charge des thématiques liées à l'habitat, les représentants de la Métropole ainsi que de l'Anah et de l'État.

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

**Le comité technique local**, réunissant les partenaires de l'opération se réunira autant que de besoin en début de mission puis au moins de façon mensuelle. Il est composé

de représentants techniques et financiers de la collectivité publique, de l'opérateur, des représentants d'organismes compétents (ADIL, Anah, DDT...), des représentants des instances des copropriétés (syndic, conseil syndical) et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation.

**L'équipe projet**, réunissant les services pilotes de Toulouse Métropole et les opérateurs en charge des études et du suivi animation du dispositif se réunira autant que de besoin en début de mission puis au moins de façon mensuelle. Elle a pour mission d'assurer le suivi technique permanent de l'opération et de préparer les comités techniques et de pilotage.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Au titre des moyens exposés à l'article 5, Toulouse Métropole a désigné conformément à la réglementation relative aux marchés publics de prestations intellectuelles, les opérateurs XX et yyyy, pour assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

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

Les prestataires seront chargés, en lien avec les différents volets d'actions de l'opération, des missions de suivi animation suivantes sur l'ensemble des 3 volets Prévention, redressement, recyclage :

**Le suivi animation prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis (études pré-opérationnelles) de toutes les copropriétés en fonction de leurs besoins spécifiques :**

- Observation des copropriétés en bonne santé
- Action de prévention auprès des copropriétés fragiles
- Actions de redressement et de réhabilitation des copropriétés en difficulté
- Recyclage des copropriétés non redressables, en cas de nécessité.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

*La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :*

- *le ou les conseil(s) syndical(aux), le ou les syndic(s) et le ou les maître(s) d'œuvre de la ou des copropriété(s),*
- *les services compétents des collectivités,*
- *les services instructeurs des demandes de subventions,*
- *les services en charge des procédures coercitives,*
- *les acteurs du secteur social,*
- *le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME).*

*L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la ou les copropriété(s), notamment lorsque la copropriété fait partie d'un projet de rénovation urbaine financée par l'ANRU.*

*Le rôle de l'équipe de suivi-animation en ce qui concerne la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'opération sera précisé.*

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

*Il est rappelé que le financement du suivi-animation est conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi du redressement portant notamment sur : l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ; l'évolution de consommation de fluides ; l'évolution des impayés, des créances et des procédures.*

*Par ailleurs, les indicateurs de redressement de chaque volet seront rappelés. On identifiera clairement les points de blocage et les actions pour y remédier.*

*D'autres indicateurs pourront être mentionnés : il peut s'agir d'indicateurs sociologiques, financiers, immobiliers et urbains permettant de suivre l'opération et d'en évaluer l'impact global. Il conviendra de les adapter au cas par cas, notamment pour des opérations lourdes (insalubrité, risques technologiques, ménages fortement endettés, etc).*

*Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.*

#### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

##### ***Bilan annuel***

*Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.*

*Ce rapport devra faire état des éléments suivants :*

- *pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;*
- *pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ;*

*Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.*

*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. Elle feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.*

##### ***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 ;*

*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 ; 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.*

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom, le logo de l'Agence nationale de l'habitat et le logo du Plan Initiative Copropriétés sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Les logos de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois les logos types, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah » avec le montant de l'aide et le logo du Plan Initiative Copropriétés.

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah 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.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en autant d'exemplaires que de signataires à Toulouse, le

Pour le maître d'ouvrage, Toulouse Métropole,  
représenté par sa vice-présidente en charge de

l'habitat,

**Madame Carole Delga**

Pour la Département de la Haute Garonne

**Madame Karine Traval-Michelet**

Pour l'Etat et l'ANAH, Toulouse Métropole,  
délégitaire des aides à la pierre représenté par sa  
vice présidente en charge de l'habitat,

M.....

Pour .....

**Madame Karine Traval-Michelet**

Pour la Région Occitanie, représentée par sa  
sa Présidente,

M.....

Pour la SACICAP Toulouse Pyrénées  
représentée par sa Directrice,

**annexe 1**

**Les 52 copropriétés du secteur « Initiative Copropriétés »**

<b>Copropriétés</b>	<b>Logements</b>	<b>Quartier</b>	<b>Classement dans les observatoires de Toulouse Métropole</b>	<b>Numéro d'immatriculation</b>
<b>1. Milan</b>	106	<i>Lafourguette</i>	Dégradée	AA 2509776
<b>2. Ronsard 2</b>	309	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AA 0477463
<b>3. Messenger</b>	88	<i>Reynerie</i>	Dégradée	AB 0524983
<b>4. Le Parc</b>	183	<i>Lafourguette</i>	A surveiller	AC 2815017
<b>5. Flore 1</b>	167	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AB 9121880
<b>6. Collines de Reynerie</b>	292	<i>Reynerie</i>	Fragile	AA 0342154
<b>7. Le Lac</b>	183	<i>Reynerie</i>	En difficulté	AA 5556725
<b>8. Rocade</b>	130	<i>Lafourguette</i>	En difficulté	AC 3309515
<b>9. Tours de Seysse</b>	408	<i>Bordelongue</i>	A surveiller	AA 1310861
<b>10. Turres</b>	30	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	NC
<b>11. Morvan</b>	60	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	NC
<b>12. Mont Dore</b>	110	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AA 5291984
<b>13. Rosapelly</b>	135	<i>Reynerie</i>	Dégradée	AB 1649540
<b>14. Cher</b>	80	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	NC
<b>15. Dunant</b>	100	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	AA 2439560
<b>16. Tabar</b>	80	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AB 0525899
<b>17. Saintonge</b>	30	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AB 9701459
<b>18. Les Lettres</b>	111	<i>Mirail UI</i>	A surveiller	AB 7882327
<b>19. La Bigorre</b>	198	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AA 0771568
<b>20. Fontaine Lestang</b>	40	<i>Reynerie</i>	A surveiller	NC
<b>21. Papus II</b>	172	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AA 4468567
<b>22. Criols</b>	34	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	AB 9701863



<b>23. Van Gogh II- Pervenches</b>	32	<i>Bellefontaine</i>	Dégradée	AB 1323088
<b>24. Parc de Clio</b>	55	<i>Mirail Université</i>	A surveiller	AA 6628747
<b>25. Van Gogh II-Jonquilles</b>	32	<i>Bellefontaine</i>	Dégradée	AB 1314749
<b>26. Helios</b>	58	<i>Reynerie</i>	A surveiller	AB 1281658
<b>27. Soleil</b>	118	<i>Reynerie</i>	A surveiller	AA 0522581
<b>28. Clairefontaine</b>	213	<i>Bellefontaine</i>	A surveiller	AA 0536862
<b>29. Bois Lestang</b>	88	<i>Reynerie</i>	A surveiller	AB 7128283
<b>30. Van Gogh I</b>	128	<i>Bellefontaine</i>	A surveiller	AB 2368694
<b>31. Azur</b>	74	<i>Mirail U</i>	A surveiller	AB 8005654
<b>32. Clos du Bellay</b>	89	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AB 8542730
<b>33. Henri Desbals</b>	24	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	NC
<b>34. Iris- La Faourette</b>	39	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AB 3792306
<b>35. Flore II</b>	155	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	NC
<b>36. Van Gogh II-Tournesols</b>	32	<i>Bellefontaine</i>	A surveiller	AB 1321421
<b>37. Hauts du Lac</b>	63	<i>Reynerie</i>	Fragile	AC 1476373
<b>38. Clos de l'Aspin</b>	32	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AD 0762161
<b>39. Braque</b>	95	<i>Bellefontaine</i>	Dégradée	NC
<b>40. Chantilly</b>	196	<i>Bagatelle</i>	Fragile	AA 0969253
<b>41. Les Alizes</b>	72	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AA 8973307
<b>42. Gauguin</b>	285	<i>Bellefontaine</i>	Dégradée	AD 2180321
<b>43. Le Clos du Bois</b>	59	<i>Bagatelle</i>	Dégradée	NC
<b>44. Bernanos</b>	84	<i>Bellefontaine</i>	Fragile	AA 0731638
<b>45. Les Bosquets</b>	74	<i>Reynerie</i>	Fragile	AB 1392612
<b>46. Les Albizias</b>	15	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AC 6280325
<b>47. Van Gogh II – Les Iris</b>	32	<i>Bellefontaine</i>	Fragile	AB 3792306
<b>48. Clos</b>	18	<i>Bagatelle</i>	Fragile	AC 5238860

<b>Amilhau</b>				
<b>49. Villa Mermoz</b>	18	<i>Bagatelle</i>	Fragile	AB 8184764
<b>50. 37 Vestrepain</b>	40	<i>Bagatelle</i>	En difficulté	AC 7366297
<b>51. Tellier-Vestrepain</b>	67	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AA 6254007
<b>52. Parc de Montherlant</b>	140	<i>Bagatelle</i>	A surveiller	AC 6114839

**annexe 2**

***protocole d'engagement entre la Métropole de Toulouse et l'Anah sur le dispositif partenarial « Initiative Copropriétés »***




---

---

**DISPOSITIF PARTENARIAL « INITIATIVE  
COPROPRIÉTÉS » EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS  
FRAGILES SUR LE QUARTIER DU GRAND MIRAIL DE  
TOULOUSE**

**Protocole d'engagement entre la Métropole de Toulouse et  
l'Anah**

signé le 8 avril 2019



**Objet :**

Le présent protocole constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre Toulouse Métropole et l'agence nationale de l'habitat. Il détermine les conditions nécessaires au déroulement du programme « Initiative Copropriétés » en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

**Il est convenu entre :**

**Toulouse Métropole**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Jean-Luc MOUDENC, Président de Toulouse Métropole,

Et

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, représentée par Valérie MANCRET-TAYLOR, sa directrice,

**En présence de :**

**L'État**, représenté par le Ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien DENORMANDIE,

**L'État**, représenté par le Préfet de la région Occitanie / Préfet de la Haute-Garonne, Étienne GUYOT,

**Ce qui suit :**

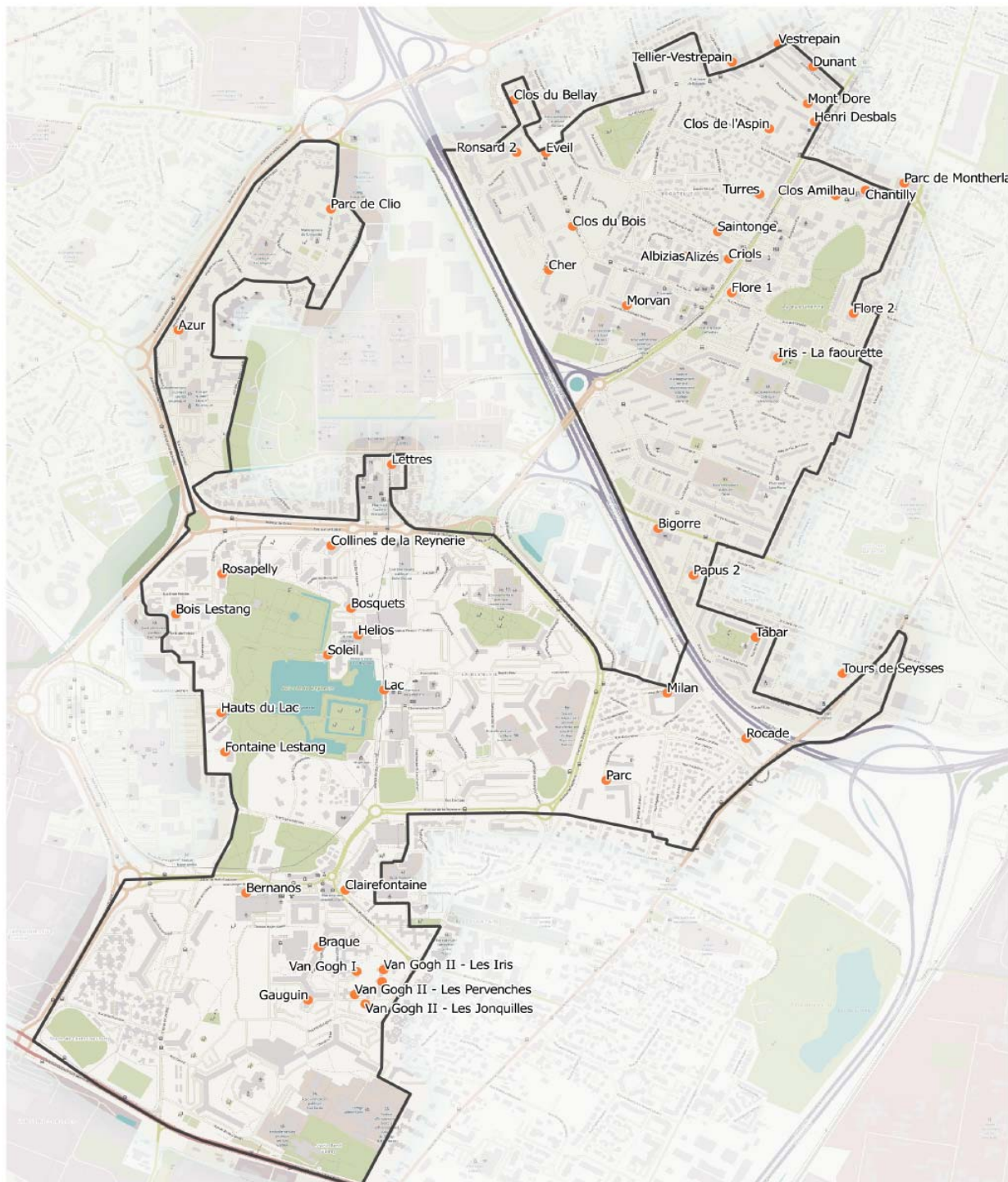
## Table des matières

<u>PRÉAMBULE.....</u>	<u>4</u>
<u>1 - Périmètre d'application du protocole.....</u>	<u>4</u>
<u>2 - Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains et sociaux.....</u>	<u>5</u>
<u>3 - La création d'un plan INITIATIVE COPROPRIÉTÉS à Toulouse.....</u>	<u>5</u>
<u>4 - Les enjeux de l'OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun.....</u>	<u>5</u>
<u>3.1 stratégie d'intervention en matière d'habitat.....</u>	<u>6</u>
<u>3.2 stratégie d'intervention immobilière et foncière.....</u>	<u>6</u>
<u>3.3 stratégie d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne.....</u>	<u>6</u>
<u>3.4 stratégie d'intervention dans le relogement et l'accompagnement social.....</u>	<u>7</u>
<u>5 - Articulation du programme avec les projets du territoire.....</u>	<u>7</u>
<u>I - DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.....</u>	<u>8</u>
<u>II - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION.....</u>	<u>8</u>
<u>III – PILOTAGE DE L'OPÉRATION.....</u>	<u>9</u>
<u>IV – CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....</u>	<u>10</u>

# PRÉAMBULE

## 1 - Périmètre d'application du protocole

Toulouse Métropole, l'Anah et l'État décident de réaliser le plan Initiative Copropriétés sur le quartier du Grand Mirail qui se situe dans la partie sud-ouest de Toulouse. Ce programme sera proposé à toutes les copropriétés situées dans le secteur dit « Quartier Prioritaire de la Ville » des territoires de Bellefontaine, Reynerie, Bagatelle-Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue, Mirail Université et Milan ainsi que leurs franges immédiates (voir carte ci-dessous).



## **2 - Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains et sociaux**

Ce quartier regroupe 32 800 habitants avec 30 % de la population qui a moins de 17 ans. 26 % sont des familles monoparentales et le revenu médian est de 8 100€ par ménage (données INSEE 2011).

Il souffre des dysfonctionnements classiques des grands ensembles, accentués par la présence majoritaire de grandes copropriétés, coûteuses à gérer et à entretenir. Cette conjonction a conduit à un processus de déqualification du bâti, de décrochage des valeurs immobilières, de spécialisation du marché local du logement dans l'accueil des populations très précaires, propriétaires-occupants ou locataires, parfois victimes de marchands de sommeil.

Ce constat ressort dans le Programme d'Observation des Copropriétés en Quartiers prioritaires de Toulouse Métropole (POCQ) car la majorité des copropriétés en difficulté observées se trouve dans le périmètre du quartier du Grand Mirail.

Dans le cadre de son programme global et gradué en faveur des copropriétés, la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières met en œuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH CD, plans de sauvegarde ou dans les cas de dégradations irréversibles, des actions de recyclage immobilier.

Ainsi, 19 dispositifs ont été mis en place sur le quartier avec une mobilisation importante des pouvoirs publics notamment dans les actions d'accompagnement déployées au cas par cas sur chaque copropriété suivie.

Malgré ces opérations, de nombreuses difficultés demeurent et dégradent les conditions de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle Toulouse Métropole souhaite s'engager dans ce nouveau plan afin d'accompagner de façon plus globale toutes les copropriétés du quartier qui le souhaitent.

## **3 - La création d'un plan INITIATIVE COPROPRIÉTÉS à Toulouse**

Ce plan national est un nouveau dispositif initié par l'état en faveur des copropriétés en difficulté. Son objectif est de mettre en œuvre une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des copropriétés fragiles ou dégradées d'un secteur. Des moyens financiers exceptionnels sont affectés à ce projet par l'État, l'Anah et Toulouse Métropole à travers notamment des taux de participation aux travaux et à l'ingénierie plus attractifs.

Le dispositif opérationnel, innovant, couvre la totalité des copropriétés du Grand Mirail, soit une cinquantaine de copropriétés. Il est d'une ampleur inédite à l'échelle de Toulouse Métropole car 19 copropriétés ont été accompagnées ces 16 dernières années sur ce secteur et ce plan projette un travail sur l'ensemble de ces copropriétés sur une période de 10 ans. Il prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis, de toutes les copropriétés du secteur en fonction de leurs besoins spécifiques dans le cadre d'une OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun. Il s'agira d'une intervention à la carte et progressive, pilotée par Toulouse Métropole avec l'appui de différents partenaires nationaux.

## **4 - Les enjeux de l'OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun**

Ce plan opérationnel permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble des outils prévus par la loi seront mobilisés en vue de la requalification des copropriétés du quartier : accompagnement, outils de prévention, outils de redressement et de recyclage.



#### 4.1 stratégie d'intervention en matière d'habitat

Un scénario d'intervention adapté à la situation de chaque copropriété sera élaboré à l'issue d'un diagnostic complet type diagnostic multicritères.

Ces scénarios devront permettre le redressement du parc immobilier en adéquation avec la requalification attendue de l'ensemble du quartier. Les outils de traitement des copropriétés en difficultés seront déployés, en fonction de la fragilité des ensembles concernés.

Pour éviter le report des difficultés de certaines copropriétés fragiles vers les autres copropriétés du site, le dispositif opérationnel englobera la totalité du périmètre et des copropriétés du Grand Mirail.

Les signes de fragilité ou de fragilisation justifient d'accompagner les copropriétés dans le cadre de différents dispositifs opérationnels sur les thèmes suivants :

- x requalifier le bâti
- x maintenir les populations actuelles dans les lieux
- x assurer la sécurité des habitants
- x conforter le rôle des instances de gouvernance afin de garantir le fonctionnement sain et la bonne gestion des copropriétés
- x favoriser le vivre ensemble

#### 4.2 stratégie d'intervention immobilière et foncière

Afin de donner un coup d'arrêt à la dégradation de certaines copropriétés sur le secteur, un dispositif de portage immobilier sera mis en place avec le choix d'un partenaire par une procédure de commande publique.

L'acquisition de lots au sein des copropriétés pourra permettre :

- x d'empêcher l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires défaillants
- x d'offrir une porte de sortie aux copropriétaires qui souhaiteraient vendre dans des conditions acceptables
- x d'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges correspondant aux lots acquis
- x de peser sur les décisions en assemblées générales (quand elles existent) et de participer au redressement de certaines copropriétés via la présence d'un copropriétaire public
- x de réhabiliter les parties privatives des logements acquis, afin de les remettre sur le marché

A l'issue de la phase de portage immobilier, les immeubles de copropriétés feront l'objet de trois types d'intervention selon le projet urbain retenu :

- x redressement après réhabilitation des immeubles susceptibles de demeurer sous statut privé (réhabilitation énergétique, scissions éventuelles, couplées à une action de portage de redressement)
- x acquisition-amélioration d'immeubles par un bailleur social
- x recyclage en cas d'absolue nécessité

#### 4.3 stratégie d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne

Grâce à l'appui du Service Communal d'Hygiène et Santé, les mesures de police liées à l'insalubrité et à la sur-occupation seront déclenchées dès leur repérage, permettant d'enclencher

les actions nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants et l'amélioration à court terme de leurs conditions de vie dans les cas les plus urgents, tout en déclenchant les mécanismes de protection des locataires et de sanctions finales des propriétaires indécis.

#### 4.4 stratégie d'intervention dans le relogement et l'accompagnement social

La stratégie de relogement sera envisagée, afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants du quartier, en cohérence avec leurs capacités financières et leurs souhaits. La capacité à reloger rapidement et massivement est une condition de réussite essentielle du plan.

Le processus de relogement devra se concrétiser via des circuits de décision efficaces entre les différents réservataires, et une mobilisation du pouvoir de désignation du préfet de département à l'échelle régionale.

Le plan de relogement à élaborer devra répondre à plusieurs problématiques :

- x identifier une offre adaptée aux ménages extrêmement précarisés (surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, familles nombreuses...)
- x identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social
- x identifier une offre sur la commune et hors Toulouse
- x répondre à l'attente des ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire (accession sociale sur site, maintien en copropriété de certains immeubles)

Le cas échéant, un accompagnement social renforcé et individualisé sera mis en place, pour accompagner les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, décohabitation, accès aux droits...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux et sanitaires compétents.

### **5 - Articulation du programme avec les projets du territoire**

Ce programme est inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville et parmi les quartiers qui bénéficient du NPNRU. Ce programme s'articulera donc avec le contrat de ville de Toulouse Métropole, signé le 15 juillet 2015, dont les cinq orientations stratégiques consistent à :

- x réduire les écarts de situation et de développement les plus significatifs en matière d'habitat, d'emploi et d'activité, d'éducation et de formation, de santé
- x rééquilibrer l'offre de logement entre les quartiers prioritaires et le reste de la métropole et mieux organiser la fonction métropolitaine d'accueil des ménages les plus précaires
- x placer l'entreprise au cœur de la mobilisation pour favoriser l'accès des habitants à l'emploi et aux revenus du travail
- x assurer un meilleur accès pour tous aux ressources de l'agglomération
- x restaurer la convivencia toulousaine autour de l'intégration des quartiers dans la ville

Dans ce contrat, la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) représente l'ensemble des actes contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants et usagers des quartiers concernés, en assurant un bon fonctionnement social et urbain. La GUP articule actions individuelles et collectives et donne à voir la démarche globale et adaptée d'amélioration du cadre de vie. Cinq enjeux fondent les démarches de GUP : transversalité, participation, durabilité, valorisation, qualité de service.

L'intervention en matière d'habitat tiendra compte des objectifs du PLUi-H de Toulouse Métropole, qui sera approuvé en conseil de la métropole en avril 2019, dont les principales orientations coïncident avec celles du programme :

- x réhabiliter ou renouveler le parc existant (habitat indigne, copropriétés dégradées)
- x promouvoir la qualité des logements (qualité énergétique, qualité environnementale, qualité

- d'usage)
- x apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques d'une partie de la population : jeunes et étudiants, seniors, personnes en situation de handicap, gens du voyage, personnes en situation très précaire (hébergement, logement d'abord...)
  - x mieux organiser la mixité sociale à l'échelle métropolitaine

## **I - DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION**

### **Un dispositif opérationnel innovant pour Toulouse Métropole qui couvre la cinquantaine de copropriétés du Quartier Prioritaire de la Ville du Grand Mirail à Toulouse**

En complémentarité et en lien avec le projet de renouvellement urbain inscrit dans la convention du NPNRU, le dispositif opérationnel INITIATIVE COPROPRIÉTÉS est celui d'une OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun couvrant l'ensemble des copropriétés du quartier sur une période de 10 ans.

Il prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis (diagnostics multicritères ou études pré-opérationnelles) de toutes les copropriétés en fonction de leurs besoins spécifiques :

- x Observation des copropriétés en bonne santé
- x Action de prévention auprès des copropriétés fragiles
- x Actions de redressement et de réhabilitation des copropriétés en difficulté
- x Recyclage des copropriétés non redressables en cas de nécessité impérieuse

Les copropriétés rencontrant le plus de difficultés seront sensibilisées en priorité afin d'être intégrées le plus rapidement possible au plan. A l'issue du diagnostic, les cas les plus complexes seront exclus du dispositif et orientés en plan de sauvegarde.

Toutes les autres copropriétés pourraient être accompagnées par des dispositifs adaptés en fonction de leurs besoins suivant plusieurs scénarios à l'étude.

Une attention particulière sera portée sur les copropriétés avoisinantes au secteur afin d'éviter tout report des difficultés.

Pour permettre un lancement d'opération à une échelle gérable par la collectivité, les diagnostics / études préalables pourraient être étalés sur les premières années du dispositif. Les phases opérationnelles seront ensuite engagées grâce à un système « d'appel à candidature » en fonction de critères à définir comme la motivation de la copropriété et/ou l'avancement du NPNRU et limité à un lancement de 3 à 5 accompagnements par an.

Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire de 4 agents sera recrutée pour mener à bien le projet.

## **II - FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

### **Un investissement important pour la Métropole, appuyé sur des cofinancements conséquents**

Le coût financier pour Toulouse Métropole pour la mise en œuvre du programme (hors salaires des

4 agents dédiés) est constitué par :

**Le financement de l'ingénierie :**

- x Le coût total des bureaux d'études et prestataires à missionner est cofinancé par l'Anah à hauteur de 50 %.

**Le financement des travaux :**

- x Le montant total des travaux de réhabilitation des copropriétés est estimé sur la base de ratios.
- x L'investissement de Toulouse Métropole est calculé sur la base d'une participation à hauteur de 10%.
- x L'Anah apporte 45 %, jusqu'à 60 % sur les ensembles les plus dégradés (PDS) et 100 % pour des travaux d'urgence
- x La participation de l'ANRU est estimée dans le protocole du NPNRU à 17 M€ pour les recyclages .

**Les autres financements complémentaires potentiels :**

- x D'autres collectivités seront sollicitées pour être partenaires du projet et apporter éventuellement une participation complémentaire notamment sur les travaux et permettre ainsi de diminuer le reste à charge des copropriétaires. La Ville de Toulouse, le Département de la Haute-Garonne et la Région Occitanie seront ainsi sollicités.

**Tableau prévisionnel des engagements financiers :**

	Travaux	Ingénierie	Total
Budget Toulouse Métropole	27 M€	14 M€	41 M€
Budget Anah	118 M€	28 M€	146 M€
Autres financeurs	49 M€	0 M€	49 M€
	<b>Coût total du projet</b>		<b>236 M€</b>

Ces montants seront affinés au fur et à mesure des diagnostics des copropriétés.

D'autres partenaires seront sollicités pour participer au plan de financement et réduire ainsi le reste à charge des copropriétaires.

L'Anah s'engage à majorer ses aides d'un montant égal à celui apporté par chaque collectivité territoriale qui participera financièrement au dispositif d'aide aux travaux, suivant le principe du x+x.

Ces chiffrages ne concernent que la cinquantaine de copropriétés du Grand Mirail inscrites dans le suivi national du plan Initiatives Copropriétés.

### III – PILOTAGE DE L'OPÉRATION

Le comité de pilotage, présidé par le Président de la commission habitat de Toulouse Métropole, assure le pilotage de la présente opération. Il se réunit au moins une fois par an, lors de la présentation des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif, en présence de l'équipe de suivi-animation. Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Ce pilotage se fait en partenariat étroit avec les représentants de l'état en local.

Il est composé des participants suivants ou de leurs représentants :

- x les élus de Toulouse Métropole

- x les différents partenaires de l'opération (PROCIVIS, ACTION LOGEMENT, BANQUE DES TERRITOIRES, représentants de l'Anah local, ADIL 31...)
- x les services de Toulouse Métropole (Direction Habitat et Opérations Foncières, Direction de l'Action Territoriale...)
- x les invités (opérateur(s) de l'opération...)

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

Le comité technique, réunissant les partenaires de l'opération se réunira autant que de besoin en début de mission puis au moins de façon mensuelle. Il est composé de représentants techniques et financiers de la collectivité publique et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation :

- x les services de Toulouse Métropole (Direction Habitat et Opérations Foncières, Direction de l'Action Territoriale...)
- x les différents partenaires de l'opération (PROCIVIS, ACTION LOGEMENT, BANQUE DES TERRITOIRES, représentants de l'Anah local, ADIL 31...)
- x les invités (opérateur(s) de l'opération...)

#### **IV – CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

- x Signature de la convention du projet de renouvellement urbain en juin 2019
- x Réunion de concertation avec les habitants du quartier en novembre 2019
- x Signature de la convention d'OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun en novembre/décembre 2019
- x Notification du marché de l'OPAH en fin d'année 2019
- x Lancement des premiers diagnostics multicritères dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020
- x Mise en place des permanences sur site durant le 1<sup>er</sup> semestre 2020
- x Validation de certains programmes de travaux et financement des travaux d'urgence dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2020

Fait à Toulouse, le

En 4 exemplaires originaux

Le Président de Toulouse Métropole

La Directrice Générale de l'Agence  
Nationale de l'Habitat

Jean-Luc MOUDENC

Valérie MANCRET-TAYLOR

Le Préfet de la région Occitanie,  
Préfet de la Haute-Garonne

Étienne GUYOT

*En présence de*

Le Ministre chargé de la Ville et du Logement

Julien DENORMANDIE

**« PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS DE TOULOUSE MÉTROPOLE »  
-  
CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET  
FONCIER DU PLAN (PREMIÈRE PHASE)**



## Sommaire

TITRE I Définitions et interprétation.....	7
Article 1.. Définitions.....	7
Article 2. Interprétations.....	7
TITRE II Dispositions générales.....	8
Article 3. Objet.....	8
Article 4. Désignation des lots concernés.....	8
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention.....	9
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires.....	9
Article 7. Recours contre la Convention.....	10
TITRE III Acquisition des lots de copropriété.....	11
Article 8. Modalités d'acquisition.....	11
Article 9. Prix d'acquisition.....	11
Article 10. Durée de la période d'acquisition.....	11
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots.....	11
Article 12. Accompagnement social des anciens occupants.....	12
TITRE IV Gestion technique et locative.....	13
Article 13. Modalités de gestion technique.....	13
Article 14. Modalités de gestion locative.....	13
Article 15. Modalités de participation au fonctionnement des copropriétés.....	14
TITRE V Revente des lots.....	15
Article 16. Modalités de revente des lots.....	15
Article 17. Calcul du prix de revente.....	16
Article 18. Durée de la période de revente.....	17
Article 19. Modalités de relogement lors de la revente.....	17
TITRE VI Régime financier.....	18
Article 20. Financement prévisionnel de l'opération.....	18
Article 21. Garantie d'emprunt de la Commune.....	18
TITRE VII Suivi et pilotage de l'opération.....	19
Article 22. Reporting.....	19
.22.1. Reporting courant.....	19
.22.2. Rapport annuel.....	19
Article 23. Comités de pilotage et de suivi.....	19
.23.1. Comité de pilotage.....	19
.23.2. Comité de suivi.....	20
TITRE VIII Dispositions diverses.....	21
Article 24. Prévention et règlement des litiges.....	21
.24.1. Médiation.....	21
.24.2. Contentieux.....	21
Article 25. Confidentialité.....	21
Annexes.....	22



<u>I- Plan de financement prévisionnel.....</u>	<u>22</u>
<u>Les Annexes ont valeur contractuelle.....</u>	<u>22</u>

Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriétés sur tout le quartier du Grand Mirail de Toulouse qui regroupe 32 800 habitants et concentre des dysfonctionnements urbains et sociaux.

Ce dispositif a été formalisé dans un protocole d'engagement liant l'Anah et Toulouse métropole signé le 18 avril 2019. Les objectifs d'intervention sur le parc de copropriété du secteur sont également portés dans la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Toulouse Métropole signée avec l'ANRU le 11 septembre 2019. Un projet de convention d'OPAH regroupant les engagements de tous les partenaires du projet sera présenté au conseil de la Métropole du mois de novembre 2019

Le quartier du Mirail souffre des dysfonctionnements classiques des grands ensembles, accentués par la présence majoritaire de grandes copropriétés, coûteuses à gérer et à entretenir. Cette conjonction a conduit à un processus de déqualification du bâti, de décrochage des valeurs immobilières, de spécialisation du marché local du logement dans l'accueil des populations très précaires, propriétaires-occupants ou locataires, parfois victimes de marchands de sommeil.

Ce constat ressort dans le Programme d'Observation des Copropriétés en Quartiers prioritaires de Toulouse Métropole (POCQ) car la majorité des copropriétés en difficulté observées se trouve dans le périmètre du quartier du Grand Mirail.

Dans le cadre de son programme global et gradué en faveur des copropriétés, la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières de la Métropole met en œuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH CD, plans de sauvegarde ou dans les cas de dégradations irréversibles, des actions de recyclage immobilier.

Ainsi, 19 dispositifs ont été mis en place sur le quartier avec une mobilisation importante des pouvoirs publics notamment dans les actions d'accompagnement déployées au cas par cas sur chaque copropriété suivie.

Malgré ces opérations, de nombreuses difficultés demeurent et dégradent les conditions de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle Toulouse Métropole s'engage dans le plan Initiative Copropriétés afin d'accompagner de façon plus globale toutes les copropriétés du quartier qui le souhaitent.

Dans ce plan national, l'objectif est de mettre en œuvre une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des copropriétés fragiles ou dégradées d'un secteur. Ce dispositif opérationnel, innovant, couvre la totalité des copropriétés du Grand Mirail, soit 52 copropriétés plus une dizaine dites en « suivi régional ». Il prévoit l'accompagnement, après diagnostic précis, de toutes les copropriétés du secteur en fonction de leurs besoins spécifiques dans le cadre de cette OPAH copropriétés valant ORCOD de droit commun. Il ressort des observatoires que 4 copropriétés apparaissent concentrer de grandes difficultés

- Copropriété Milan – Toulouse
- Copropriété Cher - Toulouse
- Copropriété Morvan - Toulouse
- Copropriété Ronsard 2 - Toulouse

Face à cette situation, la métropole souhaite renforcer ses dispositifs publics d'un outil immobilier de portage afin d'enrayer la dégradation de ces copropriétés et d'assurer leur redressement.

Le groupe SNI, rebaptisé CDC Habitat depuis le 1er juin 2018, constitue le pôle immobilier d'intérêt général de la Caisse des Dépôts dont il est filiale à 100 %. Partie prenante de la Banque des Territoires, CDC Habitat apporte son expertise à cette dernière afin de renforcer sa capacité d'action au service des territoires et joue ainsi un rôle central dans les missions et métiers de la Caisse des Dépôts. Le groupe CDC Habitat est le premier bailleur de France avec près de 495 000 logements gérés. Investi dans la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel, il s'est restructuré afin d'être en mesure de faire face aux impacts financiers de la RLS et aux conséquences de la loi ELAN et entend maintenir une présence territoriale aux côtés des acteurs locaux des politiques publiques de l'habitat.

Interpellé par les pouvoirs publics dans le cadre de la préparation du plan Initiative Copropriétés, CDC Habitat a décidé de s'engager de manière volontariste aux côtés de l'Etat, de l'ANAH, de l'ANRU et des collectivités locales pour les besoins de ce plan en développant une offre de services spécifique grâce au soutien financier de son actionnaire. La question du portage foncier constituant un enjeu prioritaire des opérations de requalification des copropriétés en grande voie en extrême difficulté, CDC Habitat propose d'acquiescer et porter provisoirement, à la demande des acteurs locaux, près de 5 000 logements dans des copropriétés dégradées via sa filiale CDC Habitat Social et une société de portage spécifiquement créée pour les besoins du plan initiative copropriétés et dotée de 100 M€ de capital par un abondement des fonds propres de CDC Habitat par la CDC.

CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitation à loyer modéré, filiale de CDC HABITAT, est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publiques en faveur de la dignité de l'habitat et, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, peut être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Aussi, dans le contexte d'urgence qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre ces deux entités afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement des copropriétés susvisées.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités de cette coopération via une intervention foncière de CDC Habitat Social « d'urgence » sur un volume prévisionnel de 80 lots des copropriétés susvisées en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté ;
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;
- Favoriser la mixité sociale lors de la revente des lots.
- Lutter contre l'indignité de l'habitat ;

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Ceci étant rappelé, il a été conclu le présent contrat entre :

**Toulouse Métropole**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain en date du ..... rendue exécutoire le.....

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

**La société CDC HABITAT SOCIAL**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 2 959 968,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par Hervé SILBERSTEIN, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du XXX

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

## TITRE I DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

### Article 1. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la présente convention (également intitulée « **Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Année** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1<sup>er</sup> janvier et s'achevant le 31 décembre.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention. Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention sauf mention contraire expresse.

« **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.

« **Métropole** » désigne Toulouse Métropole.

« **Convention** » désigne le présent contrat et ses annexes.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention telle que définie à l'**Article 3 du Titre II**.

« **Partenaires** » désigne les signataires de la présente Convention.

« **Propriétaires Bailleurs** » désignent les propriétaires d'un lot qui n'occupent pas le logement et louent celui-ci au jour de l'acquisition.

« **Propriétaires Occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui occupent le logement au jour de son acquisition.

### Article 2. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans la présente Convention :

- (a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'**Article 1** sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;
- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Convention et ses Annexes, la présente Convention prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Convention.

## TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 3. Objet

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre Toulouse Métropole et CDC HABITAT SOCIAL pour la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière et foncière d'urgence incluant des actions à court terme d'acquisition, de travaux et de portage des lots de copropriété visés à l'**Article 4**.

Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement des copropriétés susvisées dans le cadre de l'ORCOD de Toulouse dans l'attente de la mise en place éventuelle d'une concession d'aménagement ou d'une concession de services et de travaux envisagée par Toulouse Métropole ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées par la mise en œuvre d'actions de portage de moyen – long terme.

### Article 4. Désignation des lots concernés

Les lots faisant l'objet de la Convention sont situés au sein des copropriétés des immeubles situés :

- Copropriété Milan – sise place du Milan à Toulouse, sur la parcelle cadastrée section 840AD101.
- Copropriété Cher – sise 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 et 33 rue du Cher à Toulouse, sur la parcelle cadastrée section 842BC18.
- Copropriété Morvan – sise 1, 2, 3, 4, 5 et 6 place du Morvan à Toulouse, sur la parcelle cadastrée section 842BD158.
- Copropriété Ronsard 2 – sise 1, 3 rue Joachim du Bellay et 1, 3, 5 rue Vestrepain à Toulouse, sur la parcelle cadastrée section 842BB46.

Ces lots correspondent à des logements. CDC HABITAT SOCIAL se portera acquéreur, le cas échéant, des autres lots attachés auxdits logements (caves ou garage). A titre exceptionnel, en accord avec le comité de pilotage décrit à l'article 23, CDC HABITAT SOCIAL pourra se porter de locaux à destination autre que l'habitation si cette acquisition constitue un enjeu particulier pour la requalification de la copropriété visée.

Afin d'accompagner le redressement des copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 80 pour la durée de la convention et se répartit comme suit :

- 21 logements sur la copropriété Milan à Toulouse
- 16 logements sur la copropriété Cher à Toulouse
- 12 logements sur la copropriété Morvan à Toulouse
- 31 logements sur la copropriété Ronsard 2 à Toulouse

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 23.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires occupants les plus endettés,
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété présentant les plus forts impayés,
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété,

- des propriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement.
- des propriétaires identifiés comme marchands de sommeil,
- plus généralement, tous les logements facilitant le redressement des copropriétés, y compris ceux appartenant déjà aux syndicats des copropriétaires, aux collectivités et à des bailleurs sociaux.

## **Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention**

La durée de la Convention est de trois 3 ans à compter de sa signature par les Partenaires, date à laquelle elle entre en vigueur.

Elle se décompose en trois périodes :

- Période d'acquisition des lots de copropriétés ;
- Période de gestion technique et locative des lots acquis ;
- Période de revente des lots de copropriétés.

Sous réserve de l'accord des parties, la durée de la Convention pourra faire l'objet d'avenants de prorogation successifs pour des durées comprises entre 1 an et 2 ans et ce, dans la limite, d'une durée totale de 5 ans.

En cas de mise en place d'une concession d'aménagement ou d'une concession de services et travaux sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention destinée à confier à un opérateur une mission de portage de lots dans lesdites copropriétés sur le moyen / long terme et valant désignation de l'opérateur en charge de la mise en œuvre de l'ORCOD, la présente convention prendra fin avec la cession des lots situés dans lesdites copropriétés par CDC Habitat Social à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD.

## **Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires**

En vue de la réussite du projet commun de redressement de la copropriété faisant l'objet de la présente Convention, les Partenaires prennent les engagements de coopération réciproques définis ci-dessous.

- Les Partenaires définiront ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera l'acquisition des lots selon le plan de financement prévisionnel figurant en **Annexe I**.
- Toulouse Métropole inscrira, par l'intermédiaire de son président, l'octroi d'une garantie d'emprunt à l'ordre du jour du conseil métropolitain pour la mobilisation par CDC HABITAT SOCIAL d'un emprunt destiné au financement de ce portage.
- La Métropole définira les orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires.
- CDC HABITAT SOCIAL assurera la gestion technique et locative des lots acquis et accompagnera les opérations de relogement définies par la Métropole.
- Toulouse Métropole mettra en place toute opération ou prestation contribuant à l'accompagnement des syndicats de copropriété et copropriétaires des copropriétés visées par la présente convention telle qu'une mission de suivi-animation d'OPAH ou plan de

sauvegarde ou une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour l'accompagnement individualisé des résidents.

- CDC HABITAT SOCIAL assurera la revente des logements dans les conditions prévues au titre V.

## **Article 7. Recours contre la Convention**

Dans l'hypothèse d'un recours, de quelque nature que ce soit, contre la Convention, le Partenaire qui a connaissance le premier ce recours en informe l'autre partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours.

A compter de cette communication, l'exécution des engagements prévus à la présente Convention est suspendue pendant une période d'un (1) mois.

Les Partenaires se rencontrent dans les plus brefs délais pour :

- examiner le caractère sérieux du recours ;
- envisager les mesures de régularisation susceptibles de permettre la poursuite du projet.

Sauf accord exprès entre les Partenaires pour constater le caractère non sérieux du recours ou définir les modalités de la poursuite de l'exécution de la Convention, l'exécution des engagements de réalisation de celle-ci demeure suspendue.

La période de suspension ne peut excéder douze (12) mois à compter de l'expiration de la première période de concertation fixée au deuxième alinéa du présent Article.

À tout moment pendant la période de suspension, notamment s'il apparaît que la situation ne peut raisonnablement faire l'objet d'une quelconque régularisation, les Partenaires peuvent décider de résilier la Convention d'un commun accord.

A l'issue de la période de suspension, la Convention est, sauf accord contraire des Partenaires, résiliée de plein droit.



## TITRE I ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ

### Article 8. Modalités d'acquisition

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le comité de suivi feront l'objet d'une visite préalable, ou d'une rencontre avec les propriétaires vendeurs, par les représentants de CDC HABITAT SOCIAL afin d'établir un premier diagnostic social (conditions d'occupation) et technique (état du logement notamment).

L'acquisition amiable auprès des copropriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs est privilégiée. CDC HABITAT SOCIAL peut également avoir recours aux ventes par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété (montant d'impayés récupérables), du coût de revient de l'opération, de l'état du logement ainsi que de son occupation.

CDC HABITAT SOCIAL pourra également se rendre propriétaire des lots :

- Déjà acquis par la commune de Toulouse et par la Métropole si cette acquisition peut contribuer positivement au redressement des copropriétés,
- Acquis par voie de préemption par la Métropole via le recours au Droit de Préemption Urbain.
- Appartenant aux syndicats de copropriétaires concernés après accord du juge suite à une requête de l'administrateur judiciaire ou après décision des copropriétaires en assemblée générale.
- Appartenant à des bailleurs institutionnels (bailleurs sociaux, SEM...)

### Article 9. Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition de chaque lot est proposé par CDC HABITAT SOCIAL et doit être validé dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 23.2**.

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation du service des domaines et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix. En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

CDC HABITAT SOCIAL devra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés des copropriétés, dans la perspective de leur redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel (**Annexe I**) est de 1 002 €/m<sup>2</sup>.

### Article 10. Durée de la période d'acquisition

La période d'acquisition des lots s'étend sur l'ensemble de la durée de la présente convention.

Les actes notariés de vente de ces lots doivent donc être signés entre les vendeurs et CDC HABITAT SOCIAL pendant cette période.

## **Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots**

Pour les Propriétaires Occupants, les modalités de relogement sont négociées dans le cadre de l'acquisition amiable et peuvent correspondre à l'une des solutions suivantes :

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire. Le principe et les modalités de la location, notamment la détermination du loyer, sont discutés lors de la négociation en vue de l'acquisition amiable du logement. Dans ce cas, le Propriétaire Occupant bénéficiera du droit de préemption à l'issue de la période de gestion locative, lors de la revente du logement ;
- Soit le relogement dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire que la métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;

Le Propriétaire Occupant peut également décider de se reloger par ses propres moyens.

Pour les Propriétaires Bailleurs, le locataire est maintenu dans les lieux à condition :

- Que le logement n'ait pas à faire l'objet de travaux en milieu « vide » ;
- Que le logement corresponde aux besoins du ménage occupant.

Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions avec CDC HABITAT SOCIAL. Toutefois, d'un commun accord entre CDC HABITAT SOCIAL et le locataire, un nouveau bail peut être signé si ce dernier engendre une diminution de loyer.

A défaut de possibilité de maintien du locataire dans le logement, ce dernier est relogé dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire que la métropole s'engage à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, selon les possibilités ouvertes selon les cas.

## **Article 12. Accompagnement social des anciens occupants**

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à mettre en œuvre un accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant.

Cette mission pourra être confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

## **TITRE I GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE**

### **Article 13. Modalités de gestion technique**

CDC HABITAT SOCIAL assure la gestion technique des logements.

Dès qu'il a acquis les lots de copropriété concernés, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à voter favorablement les travaux de mise en sécurité nécessaires des parties communes.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la sollicitation de l'octroi des subventions susceptibles d'être mobilisées auprès de l'ANAH ou de tout autre partenaire financier pour la réalisation des travaux dans les parties privatives et pour la mobilisation des acomptes associés aux subventions obtenues.

### **Article 14. Modalités de gestion locative**

La gestion des logements acquis s'effectue conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. Les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 seront applicables aux contrats de location qui prendront fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

Le loyer d'objectif est fixé à 6,2 €/m<sup>2</sup> de surface habitable correspondant au plafonds « ANAH très social » et il évolue selon la réglementation.

CDC HABITAT SOCIAL fera ses meilleurs efforts pour minimiser les périodes de vacance, afin de maîtriser les dépenses de l'opération. Toutefois, sous réserve d'accord des parties, certains lots d'habitation ou certaines annexes (caves, stationnements...) pourront être maintenus vacants.

Pour les logements devant être occupés, le comité de suivi visé à l'article 23.2 déterminera les modalités d'attribution et de commercialisation des biens qui pourront être loués :

- A des demandeurs de logement social ou intermédiaire vivant sur le territoire de la Métropole.
- En cas de publication d'annonces sur des sites de location Internet, à des ménages ayant des revenus et une composition familiale cohérents avec les caractéristiques du logement à louer que ces ménages figurent ou pas sur le fichier des demandeurs de logement social,
- A des associations d'intermédiation locative,
- A des associations, fondations ou sociétés visant à favoriser l'accès au logement des jeunes ou des étudiants par la mise à disposition de logements en location ou colocation meublés ou vides.

Au titre de la gestion locative des locataires en place, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- rédiger et à signer les baux d'habitation,
- recouvrer la quittance des logements auprès des locataires,
- traiter les impayés éventuels des locataires et dans ce cadre, à engager et à suivre les procédures judiciaires de libération des logements,
- assurer la gestion des réclamations techniques et administratives des locataires,
- entretenir les logements acquis au titre de ses responsabilités de propriétaire,
- étendre aux logements acquis l'ensemble des contrats et services mis en œuvre dans les parties privatives du parc que la société gère.

Cependant, pour des raisons stratégiques, les partenaires pourront décider de ne pas mettre en location les logements, après décision du comité de suivi.

## **Article 15.**

## **Article 16. Modalités de participation au fonctionnement des copropriétés**

En tant que copropriétaire, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- assurer le paiement des charges de copropriété, qu'il s'agisse des charges courantes de copropriété ou bien des appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux sur les parties communes...
- s'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété pour faciliter son redressement, en participant activement aux assemblées générales en particulier, lors du vote des procédures de recouvrement, et en soutenant activement tout programme de travaux sur les parties communes de nature à améliorer l'état des bâtiments.
- présenter une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical.

## **TITRE I REVENTE DES LOTS**

### **Article 17. Modalités de revente des lots**

Toulouse Métropole a engagé des études complémentaires concernant le devenir des copropriétés objet de la présente convention.

Les modalités de revente des lots seront définies en fonction du scénario d'accompagnement qui sera retenu par Toulouse Métropole à l'issue de ces études. Elles devront être conformes à l'une des solutions suivantes :

Solution 1 : en cas de mise en œuvre par Toulouse Métropole d'une opération de requalification de copropriétés dégradées au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation, CDC Habitat Social pourra revendre les logements acquis à l'opérateur désigné pour les besoins du projet. Dans cette hypothèse, Toulouse Métropole s'engage à intégrer dans la convention conclue avec l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération, une obligation de reprise des lots auprès de CDC HABITAT SOCIAL à un prix d'achat correspondant au prix de revient défini à l'article 17.

Solution 2 : CDC HABITAT SOCIAL pourra assurer la revente des lots sur le marché. Dans ce cas, CDC HABITAT SOCIAL respectera le droit de préemption du locataire tel qu'il résulte de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Pour les ventes en lots, le prix de vente total de l'ensemble des lots devra être supérieur ou égal aux prix de revient défini à l'article 17 sur l'ensemble de l'opération de portage. Le prix de revente de chaque lot pourra être ajusté lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération.

Solution 3 : CDC HABITAT SOCIAL pourra céder ces logements à tout autre bailleur social désigné par Toulouse Métropole si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la revente se fera au prix de revient défini à l'article 17.

Solution 4 : CDC HABITAT SOCIAL pourra intégrer définitivement les logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par la Société via un financement de l'opération sous forme d'acquisition-amélioration en logement social si les conditions de gestion et d'équilibre économique le permettent, si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, Toulouse Métropole soutiendra le projet ainsi élaboré dont le bilan intégrera le prix de revient du projet en phase de portage et apportera à CDC Habitat Social une subvention permettant à l'opération « d'acquisition-amélioration » d'être équilibrée conformément aux critères retenus habituellement pour des opérations de logement social sur la ville de Toulouse.

## Article 18. Calcul du prix de revente

La vente des lots portés dans une copropriété visée par un Plan de Sauvegarde ou une OPAH n'est pas soumise aux règles de vente HLM.

En application de l'article 16, les lots acquis par CDC Habitat Social seront:

- Soit revendus en bloc à un bailleur social ou à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD par la Métropole,
- Soit mis en vente sur le marché libre au prix du marché, qui ne saurait être inférieur au prix de revient moyen des lots.

Le prix de revient de l'opération de portage comporte les éléments suivants :

- ⌚ Le montant d'acquisition des lots toutes taxes et tous honoraires compris ;
- ⌚ Le montant des travaux éventuellement réalisés par CDC HABITAT SOCIAL lors de l'acquisition des lots ainsi que la quote part des travaux en parties communes supportée par CDC Habitat Social ;
- ⌚ Le coût du prêt éventuellement souscrit pour financer l'opération ;
- ⌚ La rémunération des fonds propres immobilisés par CDC HABITAT SOCIAL pour financer l'opération de portage au taux de 4% ;
- ⌚ Le déficit d'exploitation cumulé éventuel sur la durée du portage.

Le déficit d'exploitation correspond à l'écart entre les dépenses et recettes suivantes :

- dépenses : frais de gestion de la société, charges de copropriété non récupérables, charges de copropriété récupérables non récupérées, coûts de maintenance et d'entretien courant, taxe foncière et autres taxes non récupérables, travaux dans les logements en sus des travaux réalisés lors de l'acquisition, assurances, coûts d'accompagnement social, frais d'ingénierie de projet
- recettes : loyers recouverts, subventions (ANAH notamment) perçues.

Le montant du déficit d'exploitation pris en compte est basé sur les frais réels.

Le prix de de revient de l'opération permet de définir le prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour à **1 311** euros/m<sup>2</sup> (**Annexe I**) qui permet d'atteindre l'équilibre de l'opération de portage.

Pour les ventes à l'unité, l'établissement du prix de vente de chaque lot se fait sur la base du prix d'équilibre à la revente de l'ensemble de l'opération et non lot par lot.

Toutefois, le prix de revente pourra être affiné lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération.

L'acceptation par CDC HABITAT d'une offre d'achat en dessous ou au-dessus du prix de revient moyen des lots est soumise à l'accord du comité de pilotage.

### **Article 19.**

### **Article 20. Durée de la période de revente**

A défaut de mise en œuvre d'une concession d'aménagement ou d'une concession de services et travaux valant désignation de l'opérateur d'ORCOD, la revente des lots doit s'effectuer au sein d'une période qui ne peut excéder 2 ans à l'expiration de la durée de période de gestion locative.

### **Article 21. Modalités de relogement lors de la revente**

Les locataires qui n'auraient pas accepté l'offre de vente du logement occupé seront relogés par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Toulouse Métropole qui s'engage à mobiliser tout dispositif (contingent de réservation, accord collectif départemental, charte de relogement, dispositif DALO) à même de faciliter ce relogement. Dans ce cadre, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à leur formuler, au maximum, deux propositions de relogement adaptées à leurs capacités et besoins.

CDC HABITAT SOCIAL ou tout autre bailleur social se substituant à la société pour le relogement, veillera donc, en conformité avec les règles des commissions d'attribution de logements, à proposer une localisation liée aux besoins de chaque ménage et un type de logement adapté à la composition familiale et aux situations de vieillissement ou de handicap, en recherchant à maîtriser le reste-à-charge financier des ménages.

Les frais de relogement et d'installation ne seront pas pris en charge par CDC HABITAT SOCIAL.

En cas de refus des deux propositions, le locataire devra libérer les lieux.

## TITRE I RÉGIME FINANCIER

### Article 22. Financement prévisionnel de l'opération

Le plan de financement prévisionnel de l'opération défini par les Partenaires figure en **Annexe I**.

Pour le financement de l'opération de portage des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire, un emprunt d'un montant maximal de **7 340 630 euros**. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par Toulouse Métropole.

L'opération bénéficiera également de subventions versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés, la gestion urbaine de proximité du site ou l'ingénierie de portage de l'opération.

Les Partenaires s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente à même de réduire le coût « net » de l'opération.

### Article 23. Garantie d'emprunt de la Commune

Pour le financement de cette opération, CDC Habitat Social envisage de solliciter un financement bancaire. Une garantie des collectivités pourra être exigée par les prêteurs

Dans cette hypothèse, la Métropole s'engage à ce que le président inscrive à l'ordre du jour d'un prochain conseil métropolitain une délibération relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% du prêt contracté visé à l'Article précédent.



## **TITRE II SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPÉRATION**

### **Article 24. Reporting**

#### **24.1. Reporting courant**

Chacune des Parties informe l'autre de tout évènement notable survenu dans l'exécution de la Convention.

#### **24.2. Rapport annuel**

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, CDC HABITAT SOCIAL produit chaque année à la Métropole un rapport détaillé retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

A *minima*, le rapport comporte :

- Une note de synthèse des principales actions effectuées par CDC HABITAT SOCIAL ;
- Un bilan financier actualisé faisant apparaître l'état détaillé des recettes et des dépenses ;
- Les acquisitions et cessions effectuées et celles restant à effectuer ;
- Les travaux de réhabilitation effectués et ceux restant à effectuer.

Le rapport annuel de l'année N est remis à la Métropole au plus tard le 30 juin de l'année N+1.

Il est présenté par CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre du prochain comité de suivi suivant la date de remise du rapport.

### **Article 25. Comités de pilotage et de suivi**

#### **25.1. Comité de pilotage**

L'opération de portage fait l'objet d'un pilotage commun entre CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole.

Ainsi, il est constitué entre les Parties un comité de pilotage composé des représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole et de la commune de Toulouse qui peuvent être des membres du conseil métropolitain.

L'administrateur provisoire de la copropriété, lorsqu'il y en a un, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de pilotage à assister aux réunions de ce dernier en fonction notamment de leur ordre du jour. Les représentants de la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement la commune de Toulouse à assister au comité.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif de redressement de la copropriété.

Le comité de pilotage est notamment chargé d'arrêter :

- La stratégie d'acquisition des lots ;

- Le nombre des lots devant être acquis par CDC HABITAT SOCIAL sur chacune des copropriétés visées par la présente convention ;
- Le montant moyen cible des acquisitions ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ;
- Le principe d'un éventuel prolongement de la durée de la convention.

Le comité de pilotage est également chargé de valider :

- Toute acquisition de lot n'ayant pas pour usage principal l'habitation ;
- Toute évolution significative du bilan financier de l'opération et ses conséquences pour les Partenaires.

Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* au démarrage du projet de portage.

Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les compte-rendu sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

## **25.2. Comité de suivi**

L'opération de portage fait l'objet d'un suivi par les deux Parties.

Ainsi, il est constitué un comité de suivi composé de représentants de CDC HABITAT SOCIAL et des représentants de la Métropole.

L'administrateur provisoire de la copropriété, lorsqu'il y en a un, le syndic de copropriétaires, l'ANAH ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de suivi à assister aux réunions de ce dernier. A ce titre, les représentants de Métropole s'engagent à inviter obligatoirement la commune de Toulouse à assister au comité.

L'objectif du comité de suivi est de débattre de toutes les questions concernant l'exécution de la présente Convention.

Le comité de suivi a notamment pour objet de valider :

- Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un propriétaire ;
- Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;
- Le prix d'acquisition de chaque lot ;
- Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ;
- La vente d'un lot à un prix inférieur au prix de revient moyen des lots.

Le comité de suivi se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* une (1) fois par an.

Chaque réunion du comité de suivi fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les compte-rendu sont adressés à la Métropole par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Métropole dispose d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre ses observations à compter de la réception.

## **TITRE I DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 26. Prévention et règlement des litiges**

#### **26.1. Médiation**

Les différends qui résultent de l'interprétation ou de l'application de la Convention font l'objet d'une tentative de médiation conformément aux dispositions des articles L.213-1 et suivants du Code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Parties.

A défaut de la désignation d'un médiateur dans un délai de deux (2) mois à compter de la constatation du litige par lettre recommandée avec accusé de réception, la Partie la plus diligente peut soumettre le litige directement à la juridiction administrative compétente.

#### **26.2. Contentieux**

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Toulouse.

### **Article 27. Confidentialité**

CDC HABITAT SOCIAL et la Métropole qui, à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment aux moyens à mettre en œuvre pour l'exécution du présent contrat, au fonctionnement des services de CDC HABITAT SOCIAL ou de la Métropole sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître. Une partie ne peut demander la confidentialité d'informations, de documents ou d'éléments qu'elle a elle-même rendus publics.

**ANNEXES**

Seront annexés à la présente Convention, les documents suivants :

**I- Plan de financement prévisionnel**

**II- Délibération du conseil d'administration de l'ANAH sur l'aide au portage**

Les Annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Toulouse, le.....

Pour Toulouse Métropole,	Pour CDC HABITAT,
--------------------------	-------------------