



**CONVENTION DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (OPAH CD)
2025-2027**

Numéro de la convention 067PRO037

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Direction Urbanisme et territoires

Service de l'Habitat

1 parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

La présente convention est établie en délégation de compétences

Entre l'Eurométropole de Strasbourg, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Madame Pia IMBS, Présidente,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par, Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Pia IMBS, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental du Bas-Rhin, le 16 décembre 2016,

Vu le volet Habitat du Plan Local de l'Urbanisme, adopté par l'Eurométropole de Strasbourg, le 16 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil de communauté de l'Eurométropole de Strasbourg du 17 décembre 2021 validant la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat couvrant la période 2022-2027,

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

Vu la convention d'OPAH-CD signée le 19 décembre 2019,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'OPAH – CD,

Vu l'avenant n°2 à la convention d'OPAH – CD,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 19 décembre 2024.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du 30 janvier 2025 au 1^{er} mars en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières	3
PREAMBULE.....	5
A. Les copropriétés, un enjeu pour l’Eurométropole de Strasbourg	5
a. Programmes mis en place par l’Eurométropole de Strasbourg sur le parc privé.....	6
B. L’opération programmée d’amélioration de l’habitat « copropriétés dégradées » (OPAH CD) 2019-2024.....	6
a. Contexte et enjeux	7
b. Résultats obtenus dans le cadre de l’OPAH CD 2019-2024 (données de juin 2024).....	8
Chapitre I – Lancement de l’opération programmée d’amélioration de l’habitat « copropriétés dégradées » (OPAH CD) 2025-2027 objet de la présente convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés	10
1.1 Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d’intervention.....	10
Chapitre II – Enjeux de l’opération	12
Article 2 – Enjeux de l’opération	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération.....	13
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain et immobilier	14
3.2. Volet juridique et foncier	17
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	19
3.4. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	20
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	22
3.6. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	24
3.7. Volet social	25
3.8. Volet technique et d’accompagnement dans le suivi de chantier	27
3.9. Volet d’information et de communication de l’opération.....	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation et résidentialisation	30
Objectifs de réalisation de la convention	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	33
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	33
5.1. Financements de l'Anah	33
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	39

5.3 Financement de la Région Grand Est.....	40
5.4 Financement de la Ville de Strasbourg	40
Article 6 – Engagements complémentaires	41
6.1 Engagements de l’Eurométropole de Strasbourg	41
6.2 Engagements de PROCIVIS Alsace	41
6.3. Engagements de la Banque des Territoires et Action Logement	42
6.4 Engagement d’Action Logement Services.....	42
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	42
Article 7 – Conduite de l'opération	42
7.1. Pilotage de l'opération.....	42
7.2. Suivi-animation de l'opération	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	44
Chapitre VI – Communication	46
Article 8 – Communication	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	48
Article 9 - Durée de la convention	48
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	48
Article 11 – Transmission de la convention.....	48
Annexes.....	50
Annexe 1 : Accompagnement personnalisé pour chaque copropriété	51
Annexe 2. Plan de financement prévisionnel de l’ingénierie.....	55
Annexe 4. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	58

PREAMBULE

Par cette convention, l'Eurométropole de Strasbourg met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « copropriétés dégradées » (OPAH-CD) sur 10 copropriétés situées sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg et déjà accompagnées dans le cadre de la précédente OPAH CD 2019-2024.

A. Les copropriétés, un enjeu pour l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg regroupe 33 communes avec plus de 475 000 habitants, Strasbourg étant la ville centre. Elle compte 18 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), dont 13 sont situés à Strasbourg.

Parmi ces QPV, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu 3 territoires d'intérêt national, pouvant bénéficier de projets de renouvellement urbain dits « d'intérêt national » :

- le QPV Neuhof-Meinau à Strasbourg (17 650 habitants) ;
- le QPV HautePierre à Strasbourg (12 770 habitants) ;
- le QPV Quartiers Ouest à Schiltigheim-Bischheim (6 150 habitants) ;
- 3 territoires d'intérêt régional ont été retenus pour bénéficier de projets de renouvellement urbain dits « d'intérêt régional », dans le cadre des négociations d'élaboration du Contrat de Ville et du Contrat de Plan Etat-Région (CPER), au regard de leurs problématiques urbaines :
- le QPV Elsau à Strasbourg (4 650 habitants) ;
- le QPV Cronembourg à Strasbourg (8 750 habitants) ;
- le QPV Libermann à Illkirch-Graffenstaden (2 300 habitants).

Au total, ces 6 QPV de l'Eurométropole rassemblent 52 270 habitants, soit 10,21% de la population totale et les 4 QPV de Strasbourg rassemblent 43 820 habitants, soit 15,04% de la population strasbourgeoise (291 310 habitants).

Les QPV concentrent des difficultés sociales : taux les plus élevés de ménages sous le seuil de bas-revenus, de chômeurs, de bénéficiaires des prestations sociales, de personnes sans diplômes, de très grandes familles et de monoparentalité, etc.

Ces quartiers sont composés de logements sociaux et d'un nombre parfois important de copropriétés. Nombre de ménages modestes, voire pauvres, habitent dans le secteur privé qui joue le rôle de « parc social de fait ».

Dans le cadre de sa compétence en matière d'aides à l'habitat (délégation de type 3), l'Eurométropole de Strasbourg s'engage activement dans la réhabilitation des copropriétés dégradées. Une convention de délégation de compétence a été signée avec l'État pour la période de 2016-2021 reconduit de 2023 à 2027. Conformément aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), cette action vise notamment à :

- répondre aux besoins en logements par un effort de construction et de mobilisation du foncier ;
- mobiliser et maîtriser le foncier en adoptant une stratégie foncière qui permette tout à la fois de disposer des emprises foncières suffisantes, de pouvoir les mobiliser en temps utile, tout en recherchant la maîtrise des prix ;

- développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé conventionnée ;
- remettre sur le marché les logements vacants ;
- améliorer le parc existant notamment du parc en copropriété ;
- lutter contre l'habitat indigne et non décent (vacant ou non) ;
- améliorer et accélérer la transition énergétique des bâtiments pour atteindre les objectifs fixés par le Plan Climat ;
- promouvoir les écoquartiers et l'aménagement durable pour impacter le confort urbain.

a. Programmes mis en place par l'Eurométropole de Strasbourg sur le parc privé

L'Eurométropole de Strasbourg a entrepris plusieurs initiatives pour améliorer les conditions de logement sur son territoire au fil des années. Parmi celles-ci :

- de 2009 à 2011 sur le programme d'intérêt général (PIG) « **Habitat Durable** » dont le suivi animation a pris fin le 29 mars 2012 et de 2012 à 2017, sur le programme d'intérêt général (PIG) « **Habiter Mieux** » ;
- de 2012 à 2017, sur l'**opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées »**, lancée sur 6 copropriétés pour un total de 882 logements ;
- de 2014 à 2017 sur le **programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC)** ;
- de 2017 à 2020, sur le **POPAC « suivi de travaux »** : il s'agit du dispositif qui a pris le relais de l'OPAH « copropriétés dégradées » pour le suivi des travaux, votés mais non encore réalisés, des 6 copropriétés accompagnées ;
- de 2018 à 2020, sur le **POPAC (renouvelé pour la période 2021-2025)** ;
- de 2018 à 2022, sur le nouveau **PIG « Habiter l'Eurométropole » (qui a été renouvelé pour la période 2023 à 2027)** ;
- de 2019 à 2024, sur l'**opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées »**.

B. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » (OPAH CD) 2019-2024

Le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a délibéré en date 25 janvier 2019 sur le lancement de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » 2019-2024. Étant donné les copropriétés visées, l'OPAH CD est intégrée au déploiement des objectifs inscrits au NPNRU.

L'OPAH CD est un dispositif contractuel et curatif qui propose notamment une ingénierie pour accompagner le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux. Il mobilise des compétences spécifiques pour prévenir et traiter des processus de déqualification, et permet de lever des fonds de l'ANAH. Ses grands enjeux résident dans la nécessité de stopper le processus de dégradation en cours et de dévalorisation, tout en permettant le traitement global et coordonné des difficultés rencontrées par ces copropriétés (juridiques, de gestion, financières, bâti, etc.).

Le dispositif d'OPAH « copropriétés dégradées » est le mieux adapté pour contribuer au redressement des copropriétés en difficulté par plusieurs actions :

- **Rétablissement de la situation financière des copropriétés,**
- **Traitement des problèmes juridiques et de gestion,**
- **Accompagnement des copropriétaires dans leur démarche de réhabilitation,**
- **Insertion urbaine des immeubles dans le quartier.**

L'objectif de l'OPAH CD est notamment d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux ambitieux et de qualité, tant sur les parties communes que privatives, afin d'assurer une mise en conformité des équipements et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Ces travaux permettent également de revaloriser les espaces publics ou privés et d'améliorer le cadre de vie des habitants. L'OPAH CD a également pour objectif d'accompagner les copropriétés dans le traitement global des difficultés identifiées (sociales, environnementales, financières, juridiques, etc.) et de les rendre, à terme, autonomes dans leur gestion.

Le dispositif vise plusieurs objectifs :

- **préventif** : sensibilisation des copropriétaires au fonctionnement d'une copropriété, renforcement du conseil syndical, révision du règlement de copropriété, promotion des économies d'énergie... ;
- **curatif** : travaux de réhabilitation et de mise aux normes, baisse des impayés ;
- **incitatif** : recherche de subventions et de financements ;
- **coercitif** : interventions en cas de logement indigne ou de péril.

Dans ce cadre, la convention matérialisant l'OPAH CD (d'une durée de 5 ans maximum), expose le diagnostic, les objectifs, le programme d'actions et précise les engagements de chacun des signataires (collectivité, État, ANAH, partenaires). Elle fait l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficacité.

a. Contexte et enjeux

Les copropriétés accompagnées dans le cadre de l'OPAH CD 2019-2024 cumulaient les difficultés communes suivantes : décrochage sur le marché immobilier à l'échelle du quartier, problèmes d'insécurité, faible mobilisation des copropriétaires, tendance à la paupérisation, travaux de rénovation énergétique et/ou de résidentialisation, mise aux normes et de sécurité importante à réaliser.

L'accompagnement par la collectivité dans le cadre de cette OPAH CD 2019-2024 avait pour objectifs :

- l'assistance opérationnelle, technique, financière et juridique au syndic et au Conseil syndical ;
- la baisse des impayés (mise en place de commissions impayées et assistance du syndic dans les procédures de recouvrement et de vente forcées, portage de lots ciblés) ;
- d'améliorer la connaissance du positionnement de ces copropriétés sur le marché immobilier (mise en place du DPUR et suivi des DIA) ;

- d'accompagner la copropriété dans la désignation d'un maître d'œuvre et de scénarii de travaux ;
- d'aboutir au vote et au lancement des programmes de travaux respectant les conditions d'octroi des subventions de l'Anah et des autres financeurs ;
- d'accompagner la copropriété dans la consultation des entreprises et le suivi des travaux ;
- d'assurer l'équilibre des situations financières et la solvabilité individuelle des copropriétaires en utilisant les différents prêts et aides ;
- d'assister la levée des réserves en fin de chantier et le solde des financements publics ;
- d'accompagner la copropriété dans son retour à l'autonomie post OPAH.

b. Résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH CD 2019-2024 (données de juin 2024)

Les actions menées pendant la période de l'OPAH CD 2019-2024 ont permis d'initier le redressement de chacune des copropriétés. Un état récapitulatif par volet d'action (foncier, juridique, social, travaux, etc.) est détaillé dans le tableau présenté ci-dessous et repris dans le Bilan de l'OPAH CD 2019-2024 (annexe 03 – tableau pages 10 à 12). Cependant, au vu de l'inertie inévitable dans le processus de décision d'une copropriété et des difficultés exprimées dans le bilan visé ci-dessus (crise de la Covid-19, augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux, adaptation au projet urbain, etc.), il n'a pas été possible d'amener l'ensemble des copropriétés à la réalisation des travaux et au redressement / retour à l'autonomie dans le temps de l'OPAH CD 2019-2024 :

⇒ **8 copropriétés ont voté leurs travaux et se préparent à démarrer leur chantier :**

- *Marguerites* ;
- *Canardière A* ;
- *Canardière B* ;
- *Parc d'Ober* (phase 1 résidentialisation). Les travaux de réhabilitation de la copropriété du Parc d'Ober font l'objet d'un suivi dans le cadre de la phase d'élaboration de Plan de sauvegarde mise en œuvre en juillet 2023 ;
- *Spender* (travaux de résidentialisation) ;
- *Cronenbourg C* ;
- *Cronenbourg F* ;
- *Léonard de Vinci* : le vote des travaux de réhabilitation sur la partie des bâtiments privés (hors résidentialisation en lien avec les bâtiments du bailleur social) a pris du retard suite à la découverte d'amiante. Par ailleurs, les travaux de résidentialisation qui impliquent le bailleur social ne sont pas prévus à l'ordre du jour du fait de la mise en vente de son patrimoine (appel d'offre en cours) ; le cas échéant ils seront traités dans l'OPAH CD 2025-2027 en fonction de l'avancée des discussions avec le bailleur social (scission de la copropriété ou projet commun de résidentialisation).

Aucune de ces copropriétés n'a pu achever ses travaux à la date d'échéance de l'OPAH (décembre 2024).

2 copropriétés (Éléonore 1 et Éléonore 2) sont en phase MOE et ne voteront pas leurs travaux de résidentialisation dans le temps de la convention OPAH CD 2019-2024. Cela est dû à la nécessaire adaptation au calendrier de projet urbain qui impacte directement ces copropriétés. Par ailleurs, les crises de gouvernance et les changements de syndics qui ont touché ces deux copropriétés n'ont pas permis d'avancer avec stabilité sur les projets de travaux avant 2023. Enfin, la situation comptable d'Éléonore 1 (reprise comptable sur les 3 derniers exercices

qui n'ont pas été approuvés en AG) ne permet pas à ce jour d'avoir une vision éclairée sur la situation financière de la copropriété et de lui permettre de voter des travaux de manière éclairée.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg, l'État et l'Anah ont décidé de poursuivre l'accompagnement de ces 10 copropriétés dans une nouvelle OPAH CD (2025-2027) dont le périmètre est inchangé (excepté la copropriété Cronembourg T qui n'est plus accompagnée). En lançant cette nouvelle OPAH CD, l'Eurométropole de Strasbourg réaffirme son engagement envers ces copropriétés et sa volonté de créer des conditions propices à leur redressement et à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants. Ce dispositif se placera la continuité et l'achèvement des objectifs initiaux définis lors de l'OPAH CD 2019-2024.

Chapitre I – Lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » (OPAH CD) 2025-2027 objet de la présente convention et périmètre d'application.

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'Eurométropole de Strasbourg, l'État et l'Anah décident de réaliser l'OPAH « copropriétés dégradées » sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Les 10 copropriétés constituant le périmètre d'intervention de l'opération sont les suivantes :

Nom de la copropriété	N° immatriculation	Nbr de lots d'habitation	Adresse
Les Marguerites	AD0328211	19	1-3 rue Kellermann à Schiltigheim
La Canardière Bâtiment A	AA0949388	30	26, 28 et 30 rue de Lorraine à Strasbourg (quartier Meinau)
La Canardière Bâtiment B	AB0859280	96	32 rue de Lorraine et 6 à 9 Place de l'île de France à Strasbourg (quartier Meinau) *
Léonard de Vinci	AA9977349	36 (hors lots du bailleur social)	11, 13, 15 et 17 rue Watteau et 16 à 19 place Nicolas Poussin à Strasbourg (quartier Elsau)
Parc d'Ober	AA0586776	270	1 à 6, 8, 10, 12, 14 rue Marivaux à Strasbourg (quartier Hautepierre)
Cronenbourg Bâtiment C	AB4914495	80	194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208 route de Mittelhausbergen à Strasbourg (quartier Cronenbourg)
Cronenbourg Bâtiment F	AB4912259	40	15, 17, 19 et 21 rue Curie à Strasbourg (quartier Cronenbourg)
Spender	AB0135657	253	Du 32 au 44 rue Géroldseck ; du 7 au 19 ; du 29 au 35 et du 40 au 42 rue Herrade (quartier Koenigshoffen)
Éléonore 1	AA0668947	169	Du 55 au 57 Place Pétrarque et du 59 au 63 Boulevard La Fontaine (quartier Hautepierre)
Éléonore 2	AA0663997	324	Du 65 au 81 Boulevard La Fontaine (quartier Hautepierre)

Par un arrêté préfectoral du 6 juillet 2023, une commission pour l'élaboration d'un plan de sauvegarde

a été créée sur le périmètre de la copropriété du Parc d'Ober.

Si un plan de sauvegarde est finalisé pour cette copropriété avant la fin de la présente convention, un avenant sera rédigé pour la retirer du dispositif Opah Copropriétés Dégradées.

Cartographie des copropriétés accompagnées dans le dispositif de l'OPAH CD 2019-2024 de l'Eurométropole de Strasbourg



Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux de l’opération

Ce nouveau dispositif permettrait d’assurer la continuité des actions entreprises et permettrait de consolider les progrès réalisés et de garantir que les objectifs initiaux de l’OPAH, notamment en termes de travaux et de retour à l’autonomie des copropriétés, puissent être pleinement atteints.

En lançant cette nouvelle OPAH CD, la Collectivité et l’Etat réaffirment l’engagement de la puissance publique envers ces copropriétés et la volonté de créer des conditions propices à leur redressement et à l’amélioration durable du cadre de vie des habitants. Les enjeux étant :

- de stopper le processus de dégradation en cours et de permettre le traitement global et coordonné de l’ensemble des difficultés de ces copropriétés ;
- de repositionner ces copropriétés sur le marché immobilier ;
- d’amener les copropriétaires à mener :
 - un programme de travaux de performance énergétique contribuant aux enjeux du Plan Climat,
 - des travaux de résidentialisation, favorisant l’amélioration du cadre de vie et d’en suivre les différentes étapes.
- de participer à l’amélioration de la gestion administrative et financière de la copropriété ;
- de stabiliser les situations financières collectives jusqu’à réception de tous les financements publics, et d’accompagner individuellement la solvabilité des copropriétaires en mettant en place différents prêts ;
- de mobiliser les conseils syndicaux et le syndic en vue d’un retour à l’autonomie de la copropriété ;
- de suivre l’évolution des charges et mesurer les économies d’énergie effectives ;
- d’accompagner le cas échéant la mise en place de montages complexes de type scission de copropriété, portage de lots par un bailleur social, mise en œuvre d’une DUP etc.

À noter l’enjeu important pour chacune des copropriétés d’aboutir à la réception des travaux sur le temps de cette nouvelle OPAH CD.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Les objectifs poursuivis dans cette OPAH CD 2025-2027 s’inscrivent dans la continuité des actions menées dans le cadre de l’OPAH CD 2019-2024 en répondant aux défis persistants et ceux nouvellement identifiés lors des précédentes interventions. Ils sont présentés dans ce paragraphe puis déclinés en thématiques dans les différents volets d'actions. Il s'agit d'une feuille de route que se fixe l’Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires signataires.

Les principaux axes d'action comprennent :

- **Éclaircissement de la situation juridique** : Mettre en place des instances transparentes et viables pour assurer une gestion efficace des copropriétés.
- **Amélioration des relations et de l’implication des représentants** : Renforcer l'engagement et les relations entre les différents représentants de la copropriété pour une gestion plus collaborative et efficace.
- **Traitement des difficultés financières** : Stabiliser les situations financières en résolvant les problèmes de charges impayées et en assurant une gestion rigoureuse des budgets.
- **Maîtrise des charges et économies d’énergie** : Réduire les charges en mettant en œuvre des économies d'énergie et une gestion optimisée des ressources.
- **Programme de travaux** : Accélérer le vote et la réalisation des travaux nécessaires pour les copropriétés en attente, en particulier les projets de résidentialisation pour Léonard de Vinci et Éléonore 1 et 2.
- **Résidentialisation des abords** : Améliorer la gestion des espaces communs pour garantir un environnement sécurisé et agréable, incluant la gestion des locaux poubelles, des parkings et le traitement des nuisibles.
- **Éradication de l’habitat indigne** : Identifier et réhabiliter les logements indignes afin d'améliorer les conditions de vie des résidents.
- **Insertion urbaine des copropriétés** : Intégrer les copropriétés dans leur environnement urbain pour renforcer leur attractivité et leur cohésion sociale.
- **Accompagnement des ménages** : Soutenir les résidents dans l'adoption des actions entreprises, en s'assurant que celles-ci répondent à leurs besoins et capacités financières.
- **Aide aux personnes âgées** : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements et les services à leurs besoins spécifiques.
- **Maintien de la mixité sociale** : Préserver un équilibre entre les populations modestes et les classes moyennes au sein des copropriétés.
- **Accompagnement dans des montages complexes** : Assister la copropriété et la Collectivité dans la mise en œuvre de montages complexes comme la scission de lots.
- **Stabilisation des situations financières** : Mettre en place des commissions impayés et des stratégies de recouvrement pour assurer la stabilité financière des copropriétés.
- **Mobilisation des subventions et financements** : Maximiser les ressources financières disponibles par la recherche active de subventions et de préfinancements.
- **Solvabilisation individuelle des copropriétaires** : Faciliter l'accès aux prêts et aides disponibles pour améliorer la solvabilité individuelle des copropriétaires.
- **Suivi des charges et économies d’énergie** : Mesurer les économies d'énergie après travaux et suivre l'évolution des charges pour une gestion optimale.
- **Connaissance du marché immobilier** : Améliorer la connaissance du marché immobilier local pour mieux positionner les copropriétés.

- **Formation et accompagnement des instances de gouvernance** : Former et soutenir les instances de gouvernance pour une gestion autonome et efficace à long terme.

Afin de mener cette OPAH Copropriétés dégradées, un prestataire sera sélectionné par appel d'offre pour prendre en charge le suivi-animation du dispositif. En se basant sur les diagnostics et résultats des deux précédentes OPAH CD et en tenant compte des spécificités de chaque copropriété, l'opérateur devra également intégrer :

- **Des facteurs exogènes** : tels que l'insertion urbaine et l'impact des projets de renouvellement urbain, ainsi que le positionnement de chaque copropriété sur le marché du logement.
- **Des facteurs endogènes** : comme la complexité organisationnelle et juridique des copropriétés, leur gestion et leur fonctionnement, l'analyse technique du bâti, l'implication des propriétaires bailleurs et l'aménagement des espaces extérieurs.

Par ailleurs, le prestataire devra accompagner la copropriété du Parc d'Ober dans sa phase d'Élaboration de plan de sauvegarde (sous-commissions, plan d'actions et stratégie, prospection financière, etc.).

Article 3 – Volets d'action

Les missions attendues sur chaque copropriété de cette OPAH CD sont développées et détaillées dans les différents volets d'actions suivant, étant précisé que chaque copropriété fera l'objet d'un accompagnement personnalisé, qui se fera en fonction des caractéristiques et difficultés propres à chacune d'entre elles.

Le tableau présenté en Annexe 1 reprend notamment les actions réalisées/ prévues sur chacun des volets d'accompagnement pendant la durée de l'OPAH CD 2019-2024 et les actions à poursuivre et mettre en œuvre sur la nouvelle OPAH CD 2025-2027, objet de la présente convention.

3.1. Volet urbain et immobilier

3.1.1. Descriptif du dispositif

L'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation des copropriétés dans leur environnement urbain et sur le marché immobilier local sont des objectifs cruciaux pour l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre de la nouvelle convention, plusieurs actions conjointes doivent être menées par les partenaires engagés dans l'opération pour améliorer le cadre de vie des habitants et la position des copropriétés dans leur environnement urbain et sur le marché immobilier local. Voici les principaux axes d'intervention :

➤ **Actions sur le Marché Immobilier et Mesures d'Information**

Pour garantir une gestion efficace et inclusive des copropriétés, l'Eurométropole de Strasbourg met en place un ensemble de mesures visant à informer et à orienter les propriétaires et futurs acquéreurs :

Mesures d'Information : Pour garantir une gestion transparente et informée des copropriétés,

L'Eurométropole de Strasbourg met en place des mesures proactives. Avant chaque transaction immobilière, le règlement de copropriété sera systématiquement remis aux nouveaux acquéreurs, assurant ainsi une meilleure compréhension de leurs droits et responsabilités au sein de la communauté. Parallèlement, des sessions d'information régulières seront organisées, couvrant des aspects juridiques, budgétaires et pratiques liés à l'acquisition et à la vie en copropriété. Ces initiatives sont conçues pour renforcer les connaissances des résidents et promouvoir une gestion harmonieuse et éclairée des biens immobiliers.

Actions sur le Marché Immobilier : la collectivité Strasbourg s'engage résolument à favoriser la mixité sociale au sein des copropriétés, en intervenant activement sur le marché immobilier local. Cette approche vise à encourager à la fois l'accession à la propriété et le marché locatif, garantissant ainsi une diversité sociale équilibrée au sein des quartiers. Ces actions sont essentielles pour renforcer la cohésion sociale et dynamiser l'environnement urbain. En intégrant ces initiatives dans cette section, nous structurons clairement les mesures destinées à informer et à orienter les acteurs impliqués dans la gestion et l'acquisition au sein des copropriétés de l'Eurométropole de Strasbourg.

➤ **Amélioration du cadre de vie de la copropriété et de son insertion dans le quartier**

Pour favoriser une meilleure intégration des copropriétés dans leur environnement urbain et améliorer le cadre de vie des résidents, plusieurs initiatives seront mises en œuvre :

- **Réhabilitation des espaces communs extérieurs et projets de résidentialisation** : Assurer la qualité et la sécurité des espaces extérieurs partagés.
- **Réaménagement ou création d'espaces publics** : Développer ou améliorer les espaces publics en tenant compte du règlement d'urbanisme intercommunal (PLUI) ou des servitudes particulières.
- **Cession à la collectivité de parties communes pour usage public** : Inclure voiries et espaces verts dans les projets de cession à usage public.
- **Améliorations liées à la mobilité urbaine** : Intervenir sur la voirie, le stationnement, et l'accès aux transports collectifs.
- **Traitement des nuisances spécifiques** : Réduire les nuisances telles que le bruit et les pollutions incompatibles avec le logement.
- **Réduction de la vacance des logements** : Mettre en place des actions pour réduire le nombre de logements vacants.

➤ **Positionnement des Copropriétés sur le Marché Immobilier Local**

Pour assurer une meilleure compréhension et gestion des dynamiques immobilières locales, la collectivité mettra en place des mesures de suivi et d'analyse des valeurs immobilières des copropriétés :

- **Suivi Actif du Marché Immobilier** : Une veille active permettra de suivre l'évolution des valeurs immobilières et d'alerter les collectivités en cas de décrochage des prix, assurant ainsi une intervention rapide et efficace.
- **Amélioration de la Connaissance du Positionnement Immobilier** : Grâce au suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et à la mise en place d'outils de reporting, la collectivité pourra mieux comprendre le positionnement des copropriétés sur le marché immobilier et adapter ses actions en conséquence.

- **Promotion de la Mixité Sociale et de la Propriété Occupante** : En encourageant l'accèsion à la propriété et le marché locatif, tout en veillant à la mixité sociale, ces mesures viseront à stabiliser et revitaliser les copropriétés en difficulté.

➤ **Aide à la Gestion Urbaine de Proximité** :

La délibération de l'Anah n°2018-34 du 28 novembre 2018 a créé une aide à la gestion urbaine de proximité (GUP). Cette aide, destinée aux copropriétés en difficulté, vise à améliorer le cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes et à prévenir la dégradation de la copropriété :

- **Entretien des parties communes** : Coordination des relations entre la copropriété, l'opérateur, et les services des collectivités locales.
- **Organisation de la vie collective** : Amélioration de la propreté, gestion des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants.
- **Facilitation de l'usage des espaces extérieurs** : Organisation de la médiation pour promouvoir un travail collectif de redressement.

Cette aide est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes.

Elle permet d'entretenir les parties communes et de couvrir des prestations dites « de bas d'immeuble » suivantes par la coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et conseil syndical), l'opérateur et les services des collectivités locales, l'organisation de la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.), la facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et, le cas échéant, l'organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

L'aide à la GUP pourra être mobilisée sur les copropriétés de l'OPAH. Elle est versée à la Collectivité maître d'ouvrage à hauteur de 50% des prestations subventionnables et dans la limite de 900€ HT de dépenses par logement et par an. Les besoins en GUP de chaque copropriété devront être affinés et résulter d'un travail entre l'opérateur, les copropriétés et leur syndic et les directions de territoire concernées.

➤ **Prévention des Risques liés aux Mutations Immobilières**

Dans le contexte des copropriétés dégradées où les prix de vente sont relativement bas, il existe un risque d'attirer des populations très modestes qui pourraient ne pas être en mesure d'honorer les charges et les travaux nécessaires. Pour remédier à cette situation, l'Eurométropole de Strasbourg met en place des mesures d'information et de sensibilisation pour les nouveaux accédants, avec l'appui de l'association Eco Quartier Strasbourg.

Ces initiatives, basées sur un diagnostic précis de chaque copropriété, viseront à améliorer la qualité de vie des résidents et à renforcer l'attractivité des quartiers concernés. La mise en œuvre de ces actions nécessitera une étroite collaboration avec le conseil syndical et les instances de gouvernance locales, ainsi que la coordination avec les acteurs externes pertinents, en lien avec le chef de projet copropriétés de l'Eurométropole de Strasbourg et la direction de projet chargée de la rénovation urbaine.

3.1.2. Objectifs

Les objectifs pour ce volet sont :

- **Renforcer l'intégration urbaine et le positionnement immobilier des copropriétés :** Valoriser la copropriété dans son environnement urbain et accroître son attractivité sur le marché immobilier local.
- **Améliorer durablement le cadre de vie des résidents :** Mettre en œuvre des actions visant à créer un environnement plus sûr, agréable et fonctionnel pour les habitants.
- **Favoriser l'accession à la propriété occupante :** Encourager la présence de propriétaires résidents solvables et engagés dans la vie collective de la copropriété, contribuant ainsi à sa stabilité et à sa gouvernance.
- **Prévenir l'installation de marchands de sommeil :** Mettre en place des mesures pour empêcher l'exploitation des logements par des propriétaires peu scrupuleux, protégeant ainsi la qualité de vie des résidents.
- **Limiter l'arrivée de ménages en difficulté financière :** Adopter des stratégies pour freiner l'arrivée de ménages très peu solvables, afin de maintenir une dynamique financière saine au sein de la copropriété.
- **Revaloriser le parc immobilier :** Restructurer et rénover les logements pour les rendre plus attractifs, répondant ainsi aux attentes du marché et des futurs acquéreurs.
- **Restaurer la valeur de marché des logements :** Permettre un retour progressif des logements à leur juste valeur de marché, en améliorant la qualité du bâti et en stabilisant la gestion de la copropriété.

Les indicateurs de suivi pour ce volet sont :

- **Campagne d'information :** Évaluer l'impact des campagnes d'information auprès des nouveaux copropriétaires.
- **Nombre de propriétaires occupants :** Suivi du nombre de nouveaux propriétaires résidant dans leur logement.
- **Nombre de ventes et prix de vente :** Suivi des transactions immobilières et des prix de vente.
- **Statuts d'occupation :** Suivi des statuts d'occupation des logements et de la copropriété.
- **Bilan de l'accueil des nouveaux accédants :** Évaluation de l'intégration et de la satisfaction des nouveaux accédants.
- **État de la vacance et remise en marché des logements :** Suivi du nombre de logements vacants et des logements remis sur le marché.

Grâce à ces mesures, l'Eurométropole de Strasbourg vise à stabiliser et revitaliser les copropriétés en difficulté, tout en assurant une mixité sociale équilibrée et un cadre de vie amélioré pour les habitants.

3.2. Volet juridique et foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le volet juridique et foncier de l'OPAH-CD se concentre sur la structuration et l'optimisation de la gestion des copropriétés afin d'assurer leur viabilité et d'améliorer leur cadre de vie. Les actions

stratégiques incluent :

- **Mise en Place et Amélioration des Instances de Gestion** : Rétablir ou créer des instances de gouvernance efficaces, telles que des syndicats de copropriété ou des associations syndicales libres, pour assurer une gestion transparente et participative.
- **Révision et Actualisation des Règlements de Copropriété** : Mettre à jour les règlements de copropriété pour clarifier les droits et responsabilités des copropriétaires, faciliter les décisions collectives et garantir une répartition équitable des charges.
- **Gestion Foncière** : Clarifier les périmètres fonciers des copropriétés, évaluer la possibilité de céder des parties à une collectivité locale, et étudier les opportunités de portage/recyclage pour réhabiliter des logements et les remettre sur le marché.
- **Assistance Juridique et Contentieuse** : Fournir une assistance juridique pour résoudre les litiges, mettre à jour les contrats et engager des procédures judiciaires au besoin.
- **Optimisation de la Gouvernance** : Dissoudre ou créer des associations syndicales adaptées aux besoins spécifiques des copropriétés, comme dans les bâtiments de Cronenbourg, pour améliorer la gestion des chaufferies et optimiser les coûts énergétiques.

➤ **Points de vigilance : mise en œuvre de scissions et recomposition de certaines copropriétés**

- **Copropriété Spender** : La copropriété envisage une scission en quatre entités après l'achèvement des travaux de résidentialisation pour une gestion plus adaptée des bâtiments. Les discussions avec le géomètre et le notaire sont en cours. De plus, un projet de construction de maisons individuelles sur l'emprise des garages est à l'étude, nécessitant un accompagnement pour l'acquisition amiable des garages ou, en dernier recours, la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).
- **Copropriétés Canardière A et B** : Ces copropriétés envisagent également une scission pour aligner leur statut juridique avec leur fonctionnement actuel. Bien qu'elles forment une seule entité juridique, elles fonctionnent comme deux copropriétés distinctes avec leurs propres syndicats, conseils syndicaux, gestions comptables et assemblées générales. Les projets de travaux pour chaque bâtiment ont été votés séparément. Cette scission clarifiera une situation juridique complexe et sujette à des recours contentieux.
- **Copropriété Léonard de Vinci** : Composée de bâtiments "privés" et de bâtiments appartenant au bailleur social Habitation Moderne (en cours de vente de son patrimoine), les deux entités fonctionnent comme deux copropriétés distinctes avec leurs propres syndicats, conseils syndicaux, gestions comptables et assemblées générales. Le bailleur a effectué ses propres travaux de réhabilitation, et la partie privée a voté des travaux de réhabilitation. En cas de deuxième phase de travaux concernant la résidentialisation, il sera nécessaire de clarifier les limites des espaces communs extérieurs et d'envisager une scission pour se conformer au fonctionnement actuel.
Par ailleurs, une étude de requalification des commerces de la copropriété est en cours, ces derniers n'étant pas adaptés aux besoins du secteur et représentant des sources de nuisances (trafic, nuisances sonores nocturnes). Une concession de dynamisation commerciale pourrait être mise en œuvre.

3.2.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Approfondir les Points Juridiques Essentiels :** Pour garantir un fonctionnement optimal des copropriétés et faciliter la mise en œuvre de décisions importantes, notamment en matière de rénovations et de réparations.
- **Clarifier la Situation Juridique et Foncière :** Assurer une gestion transparente et durable des copropriétés en clarifiant les statuts juridiques et en optimisant l'utilisation du foncier.
- **Transparence et Gestion Partagée :** Promouvoir la transparence dans la gestion financière et administrative des copropriétés pour renforcer la confiance et l'engagement des copropriétaires.
- **Facilitation des Décisions de Travaux :** Faciliter les prises de décision collectives pour lancer efficacement les travaux nécessaires à l'amélioration des copropriétés.

Pour évaluer l'efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

- **Mise en Place d'Instances de Gestion :** Nombre et efficacité des instances de gestion rétablies ou créées.
- **Analyses Juridiques et Contractuelles :** Nombre d'analyses réalisées sur les aspects juridiques et contractuels des copropriétés.
- **Procédures Judiciaires Engagées :** Nombre de procédures judiciaires lancées et leur résolution.
- **Taux de Recouvrement des Impayés :** Mesure du pourcentage des charges et impayés recouverts après interventions juridiques.
- **Mise à Jour des Règlements de Copropriété :** Fréquence des mises à jour des règlements de copropriété pour intégrer les nouvelles réglementations et décisions.
- **Interventions pour le Portage / Recyclage :** Nombre d'interventions réussies pour le portage/recyclage des logements en difficulté.

Ces indicateurs seront essentiels pour ajuster les stratégies en cours d'OPAH-CD et garantir une gestion efficace et durable des copropriétés concernées.

3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

3.3.1. Descriptif du dispositif

Avant toute définition ou démarche de rénovation énergétique globale, un des objectifs de l'OPAH est de traiter en priorité les situations d'habitat indigne.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi Molle » donne une définition de l'habitat indigne : « *constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.* ». La lutte contre l'habitat indigne consiste non seulement à accompagner les ménages concernés mais aussi à traiter cet habitat.

Ainsi, le cas échéant, ce volet implique la mise en œuvre :

- **Repérage et Diagnostic** : Identification des logements concernés et réalisation d'un diagnostic social, technique et juridique via une grille de dégradation ou d'insalubrité Anah lors de visites sur place.
- **Médiation et Informations** : Contact avec les propriétaires et locataires pour les informer de leurs droits et devoirs respectifs, médiation en cas de litiges pour aboutir à la réalisation des travaux nécessaires.
- **Procédures Coercitives** : Déclenchement d'arrêtés ou de procédures de travaux d'office si nécessaire pour garantir la sécurité des occupants.
- **Réhabilitation ou Relogement** : Accompagnement dans la rénovation des logements ou dans le relogement des occupants lorsque la réhabilitation n'est pas possible.

3.3.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Sécurité et Santé des Occupants** : Assurer des conditions de vie dignes et sécurisées pour tous les habitants.
- **Éradication de l'Habitat Indigne** : Réduire et éliminer les logements indécents ou très dégradés.
- **Protection des Personnes Vulnérables** : Garantir la sécurité des personnes en situation de précarité sociale, économique, des personnes âgées ou handicapées.
- **Prévention des Risques** : Prévenir les risques liés à l'habitat indigne tels que les intoxications au monoxyde de carbone ou les incendies.

Pour évaluer l'efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

- **Nombre d'interventions publiques pour traiter les situations d'habitat indigne.**
- **Nombre de logements signalés au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).**
- **Nombre de plaintes et d'accidents en lien avec des conditions de logement précaires.**

3.4. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif de mettre en œuvre des actions visant à améliorer les relations entre les représentants de la copropriété, notamment les instances de gouvernance, et à garantir la transparence des modes de gestion. Il vise également à préparer et à informer les différentes instances pour faciliter le vote et la réalisation des travaux, en intégrant au maximum la rénovation énergétique.

En particulier, il s'agit de :

- **renforcer le rôle du conseil syndical** : Développer, voire créer, le conseil syndical des copropriétés pour qu'il s'approprie les projets de travaux et comprenne les aides financières disponibles ;
- **assister le conseil syndical** : L'opérateur aide le conseil syndical dans ses tâches et le prépare à présenter les projets de travaux à l'ensemble des copropriétaires, devenant ainsi moteur des décisions ;

- **améliorer la vie en copropriété** : Développer de nouveaux outils de gestion et de communication pour informer les copropriétaires de l'avancée de l'OPAH ;
- **assainir la situation financière** : Analyser et stabiliser la situation financière de la copropriété par un suivi détaillé des impayés, et rechercher une meilleure maîtrise des charges en analysant les problèmes techniques ou comportementaux à l'origine des impayés d'énergie ou d'eau ;
- **valoriser le cadre de vie** : Accompagner la réflexion des instances de la copropriété sur la revalorisation du cadre de vie, et former les copropriétaires aux usages et à la citoyenneté, notamment en intégrant le conseil citoyen.

Les actions décrites ci-dessus seront soutenues par un suivi régulier et des rapports détaillés pour mesurer l'efficacité des interventions et garantir la transparence tout au long du processus.

➤ **Points de vigilance spécifiques aux copropriétés Éléonore 1 et 2 :**

Les copropriétés Éléonore 1 et Éléonore 2 ont été confrontées à une crise de gouvernance jusqu'en 2023, marquée par des difficultés au niveau des conseils syndicaux et du syndic, nécessitant même la désignation d'un administrateur provisoire. Cette instabilité a retardé leur adhésion au projet d'OPAH CD ainsi que la définition de leur projet de résidentialisation. Bien que des renouvellements aient eu lieu pour le conseil syndical et la nomination de nouveaux syndics en 2022/2023, la gestion demeure fragile, et il est crucial de mobiliser attentivement le conseil syndical. Cette situation complexe suscite des préoccupations parmi les copropriétaires, notamment en raison d'un manque de visibilité sur la situation financière. De plus, un accompagnement spécifique sera assuré dans la reprise des comptes et dans la gestion et le suivi des Eco PTZ contractés lors de la première OPAH CD (2013-2020).

3.4.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Former et informer** le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires sur leurs rôles, droits et devoirs, et accompagner les nouveaux arrivants avec des outils pédagogiques tels qu'un livret explicatif sur l'organisation d'une copropriété.
- **Accompagner la copropriété** dans la mobilisation et le renouvellement de ses instances, voire la mise en œuvre d'une administration provisoire.
- **Responsabiliser les copropriétaires** sur l'organisation de leur copropriété, l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes.
- **Mettre en place des outils de communication** pour impliquer les copropriétaires dans les processus de décision et les informer des événements et projets de travaux. Remobiliser les copropriétaires pour améliorer le fonctionnement de la copropriété et l'adhésion aux projets de travaux.

Pour évaluer l'efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

- **taux de participation aux assemblées générales et aux réunions d'information ;**
- **nombre de conseillers syndicaux et leur rotation ;**

- **nombre de réunions avec le conseil syndical et le syndic.**
- **outils de gestion et de communication mis en place ;**
- **tableau de suivi des contrats et carnets d'entretien complétés.**

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1. Descriptif du dispositif

Grâce aux récentes évolutions du programme MaPrimeRénov' Copropriété, le programme renouvelé vise à accélérer la rénovation énergétique des copropriétés en proposant des aides adaptées aux besoins spécifiques des bâtiments et de leurs résidents, renforçant ainsi l'efficacité énergétique et le confort des habitations.

➤ Aide à la réalisation d'évaluations énergétiques des bâtiments

La majorité des copropriétés ont déjà défini leur programme de travaux, et cette OPAH CD vise à les accompagner dans la mise en œuvre de ces projets tout en poursuivant les objectifs d'amélioration énergétique déjà engagés. L'opérateur jouera un rôle essentiel en soutenant les copropriétés dans la réalisation des travaux programmés. Cela inclura la fourniture de conseils et d'expertise pour optimiser les interventions prévues, ainsi que pour estimer avec précision les coûts associés et les gains énergétiques envisageables. L'accent sera mis sur la mise en œuvre pratique des mesures d'efficacité énergétique, en s'appuyant sur les audits énergétiques déjà réalisés.

En complément de ces audits, l'opérateur identifiera les éventuels problèmes techniques ou comportementaux susceptibles de générer des impayés ou une consommation excessive d'énergie. Des solutions adaptées seront alors proposées pour optimiser les performances énergétiques et réduire les factures. L'opérateur pourra également explorer la possibilité de mettre en place un **contrat de performance énergétique (CPE)** avec un prestataire spécialisé, pour garantir à long terme l'amélioration de l'efficacité énergétique. Ce contrat pourrait inclure l'installation, l'exploitation et la maintenance des systèmes de chauffage, l'amélioration de l'isolation du bâti, la télégestion des installations, ainsi que la sensibilisation des résidents à des pratiques plus économes en énergie.

Enfin, une fois les travaux réalisés, et en fonction du calendrier prévu, l'opérateur procédera à une évaluation des actions menées, notamment après une première période de chauffe, pour mesurer le ressenti des occupants, la consommation énergétique réelle, et estimer les gains obtenus.

➤ Accompagnement social, technique et financier

Sur le sujet de l'énergie et de la précarité énergétique, un accompagnement social, technique et financier sera mis en place. **Les ménages seront assistés à titre gratuit** dans le montage de leur dossier de subventions par l'opérateur. Celui-ci devra aider à l'élaboration d'un programme de travaux favorisant la maîtrise des charges, participer et accompagner la consultation des entreprises, faire le relais entre propriétaires et professionnels du bâtiment ainsi que participer à la réception des travaux et à la levée des réserves éventuelles.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Rénovation énergétique ambitieuse :** Accompagner la copropriété dans la mise en œuvre de travaux ambitieux, visant à atteindre un niveau de performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation) lorsque cela est possible. Ces efforts permettront de réduire significativement la consommation d'énergie et d'améliorer le confort des résidents.
- **Travaux de résidentialisation :** Soutenir les copropriétés dans la réalisation de travaux de résidentialisation, visant à améliorer l'aménagement des espaces communs, renforcer la sécurité et améliorer la qualité de vie des résidents.
- **Promotion des économies d'énergie :** Encourager les propriétaires à entreprendre des actions pour réduire leur consommation d'énergie, ce qui se traduira par des économies sur les factures et une meilleure gestion des ressources énergétiques.
- **Maîtrise des charges :** Réduire et stabiliser les coûts des charges pour les copropriétaires en mettant en place des solutions efficaces de gestion des dépenses énergétiques et en optimisant les installations existantes.
- **Résolution de situations spécifiques :** Intervenir pour débloquer des situations complexes, en incitant les propriétaires qui utilisent peu ou pas de chauffage à investir dans des installations adaptées, améliorant ainsi le confort et la sécurité énergétique de leur logement.
- **Lutte contre la précarité énergétique :** Combattre la précarité énergétique en sensibilisant les publics vulnérables à l'importance de la maîtrise de l'énergie, tout en leur fournissant les outils et le soutien nécessaires pour améliorer leur situation.
- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre :** Contribuer activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à l'habitat, en encourageant l'adoption de pratiques plus durables et en facilitant la transition vers des énergies renouvelables et des systèmes de chauffage plus efficaces.

Pour mesurer l'efficacité des actions engagées, l'OPAH-CD utilisera des indicateurs tangibles :

- **Progrès vers la rénovation énergétique :** Suivre le nombre de copropriétés atteignant le niveau BBC, en mesurant l'impact sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone.
- **Avancement des travaux de résidentialisation :** Évaluer le nombre et la qualité des projets de résidentialisation réalisés, ainsi que leur impact sur la sécurité et le cadre de vie.
- **Engagement dans les économies d'énergie :** Quantifier les initiatives des propriétaires visant à réduire la consommation d'énergie, et mesurer les économies réalisées.
- **Stabilisation des charges :** Suivre l'évolution des charges des copropriétés avant et après l'intervention, en veillant à ce qu'elles restent maîtrisables pour les résidents.
- **Amélioration des installations de chauffage :** Mesurer le nombre de logements équipés de systèmes de chauffage plus efficaces, et évaluer leur impact sur le confort thermique des occupants.
- **Réduction de la précarité énergétique :** Suivre l'évolution du nombre de ménages vulnérables bénéficiant d'une meilleure maîtrise de l'énergie, et évaluer les gains en confort et en réduction des dépenses énergétiques.
- **Contribution à la réduction des GES :** Mesurer la réduction des émissions de gaz à effet

3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1. Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à développer les actions à mettre en place, le cas échéant, en vue d'adapter les parties communes et/ou le(s) logement(s) pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

- **Adaptation des Parties Privatives :** Les dossiers pour l'adaptation des logements doivent transiter par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), qui sollicitera différents financements (CAF, caisse de retraite, Action Logement Services). En plus des subventions, les travaux peuvent bénéficier du crédit d'impôt pour équipements spécifiques aux personnes âgées et handicapées, de la TVA réduite sur certains équipements, des prêts de PROCIVIS Alsace et d'autres aides de la CRAV.
- **Adaptation des Parties Communes :** Les copropriétaires seront sensibilisés à l'importance de rendre leur immeuble accessible aux normes handicapées. Le syndicat des copropriétaires peut bénéficier des aides de l'Anah pour les travaux d'accessibilité des parties communes, selon les taux de subvention en vigueur. Un architecte conseiller du CAUE ou du CEP CICAT peut assister le syndicat dans ce processus.

3.6.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Adapter les logements aux besoins spécifiques des résidents :** Ce volet vise à rendre les logements plus accessibles et fonctionnels pour les personnes âgées ou en situation de handicap, en réalisant des aménagements tels que l'installation de rampes, d'ascenseurs, et d'équipements de sécurité.
- **Permettre le maintien des personnes à domicile :** L'objectif est de permettre aux résidents de rester dans leur logement aussi longtemps que possible en rendant leur domicile plus adapté à leurs besoins, évitant ainsi des déplacements vers des structures spécialisées.
- **Réduire les impacts de la perte d'autonomie :** Les aménagements visent à minimiser les difficultés quotidiennes liées à la perte d'autonomie, permettant aux résidents de maintenir leur indépendance et d'améliorer leur qualité de vie.
- **Prévenir les chutes :** En modifiant les logements pour éliminer les obstacles et en installant des équipements de sécurité, ce volet se concentre sur la prévention des chutes, un risque majeur pour les personnes âgées et en situation de handicap.
- **Faciliter l'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite :** L'adaptation des parties communes, comme l'installation de rampes et d'ascenseurs, est essentielle pour assurer une accessibilité totale et sécurisée dans la copropriété.

Pour évaluer l'efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

- **Nombre de dossiers déposés pour « autonomie et handicap »** : Cet indicateur suit le nombre de demandes d'adaptation des logements, reflétant l'engagement des copropriétaires à améliorer l'accessibilité.
- **Nombre de logements adaptés** : Cet indicateur mesure le nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'adaptation pour le handicap ou la perte d'autonomie, permettant de suivre les progrès réalisés.

3.7. Volet social

3.7.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif l'accompagnement des copropriétaires et des résidents actuels de chacune des copropriétés. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation.

Ainsi, ce volet exige de maintenir au maximum les ménages dans leurs logements, notamment via la mobilisation des dispositifs du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

➤ Accompagnement Social

L'accompagnement social a pour but de soutenir individuellement les ménages en difficulté en fonction de leur situation spécifique, assurant ainsi une aide adaptée et personnalisée pour maintenir leur qualité de vie et leur stabilité résidentielle. Il se divise en deux parties :

- **Individuel** : Un soutien personnalisé sera offert aux ménages en difficulté, adapté à leur situation sociale et à leur statut. Un accompagnement renforcé sera assuré en cas d'arrêt d'insalubrité.
- **Relogement Temporaire** : Si nécessaire, une aide sera fournie pour déposer une demande de logement ou pour reloger temporairement les ménages insolvables dans le parc social, en collaboration avec l'équipe relogement du NPNRU et Action Logement Services.

➤ Information et Prévention

L'information et la prévention visent à sensibiliser les résidents et propriétaires bailleurs sur les dispositifs existants, assurant une meilleure connaissance des droits et des aides disponibles, particulièrement pour les personnes âgées et à mobilité réduite.

- **Sessions d'information** : Des actions d'information et de prévention seront menées, avec une attention particulière pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite, en les orientant vers les structures compétentes.
- **Propriétaires Bailleurs** : Informer les propriétaires bailleurs des dispositifs existants pour pratiquer des loyers accessibles et se protéger contre les loyers impayés.

- **Aide Financière pour les Travaux :** L'aide financière pour les travaux est essentielle pour permettre aux ménages de financer les rénovations nécessaires, en les conseillant et en les assistant dans le montage de leurs prêts et de leurs dossiers de subventions.
- **Conseil et Assistance :** Conseiller et assister les ménages dans le montage de leurs prêts et de leurs dossiers de subventions, en mobilisant divers fonds et aides, notamment :
 - Le fonds de solidarité pour le logement et les aides financières pour le maintien dans leur logement.
 - Les aides de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg.
 - Les aides de PROCIVIS Alsace pour des avances sans intérêt et des prêts à 0% pour les propriétaires occupants sous plafonds de ressources.
 - Le crédit d'impôt transition énergétique et l'éco-prêt à taux zéro.
 - Les prêts bancaires, ainsi que les aides des autres collectivités ou organismes.

➤ **Interventions en Cas de Problèmes Spécifiques**

Ces interventions sont cruciales pour remédier aux problèmes de sur-occupation, de conflits locataires/propriétaires, et pour prendre des mesures contre les marchands de sommeil, assurant ainsi des conditions de vie décentes pour tous les résidents.

En cas de nécessité, des actions seront mises en place pour remédier à des problèmes de sur-occupation, de conflits locataires/propriétaires, et pour prendre des mesures coercitives contre les marchands de sommeil.

- **Collaboration :** La collaboration avec les centres médico-sociaux, les travailleurs sociaux et les associations spécialisées est fondamentale pour assurer un soutien complet et coordonné aux résidents en difficulté, traitant divers problèmes sociaux et financiers. Ces actions seront menées en collaboration avec les centres médico-sociaux, les travailleurs sociaux, et les associations spécialisées dans les problèmes d'endettement (UDAF, CRESUS, service CIL-PASS Assistance d'Action Logement Services, etc.).

3.7.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

Les objectifs visent à offrir une assistance spécifique aux ménages en difficulté, identifier leur capacité financière pour les travaux, réduire la précarité énergétique, favoriser le maintien des populations, inciter à des loyers maîtrisés, et repérer les situations de logement indignes.

- **Assistance aux ménages en difficulté :** Fournir un soutien ciblé aux ménages qui rencontrent des difficultés financières, sociales ou administratives, afin de les aider à surmonter ces obstacles et à participer pleinement aux initiatives de réhabilitation.
- **Évaluation de la capacité financière :** Identifier la capacité des propriétaires à investir dans les travaux nécessaires et s'assurer que ces interventions restent financièrement supportables, évitant ainsi de nouvelles difficultés économiques.
- **Réduction de la précarité énergétique :** Mettre en œuvre des mesures visant à diminuer la précarité énergétique, réduisant ainsi les charges liées à la consommation d'énergie pour les résidents et améliorant leur confort de vie.
- **Maintien des populations :** Encourager la stabilité des populations en place, en favorisant

des conditions de vie qui permettent aux résidents de rester dans leur logement, et en évitant les placements forcés dus à des contraintes financières.

- **Promotion de loyers maîtrisés** : Inciter les propriétaires bailleurs à proposer des loyers accessibles et sécuriser l'offre locative pour les locataires, garantissant ainsi une mixité sociale équilibrée au sein des copropriétés.
- **Détection des situations problématiques** : Repérer et traiter les situations de logement indigne, les propriétaires bailleurs indéclicats, ainsi que les logements vacants ou en vente, afin de prévenir la dégradation des conditions de vie et de maintenir la cohésion sociale.

Pour évaluer l'efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

Les indicateurs permettent de suivre l'efficacité des actions mises en place, en évaluant notamment le nombre de ménages en impayé de charges, les permanences, les mutations, les expulsions, les relogements, les prêts aidés, les aides obtenues, et les situations indéclicates repérées.

- **Nombre de ménages en impayé de charges.**
- **Nombre de permanences et de ménages accompagnés.**
- **Taux de mutation.**
- **Nombre d'expulsions.**
- **Nombre de relogements et de décohabitations.**
- **Nombre de prêts aidés accordés et d'aides obtenues.**
- **Nombre de propriétaires bailleurs conventionnés.**
- **Nombre de situations « indéclicates » repérées.**

3.8. Volet technique et d'accompagnement dans le suivi de chantier

3.8.1. Descriptif du dispositif

Ce volet technique est essentiel pour garantir le vote et le financement des travaux urgents, ainsi que des autres travaux identifiés comme cruciaux pour le redressement de la copropriété, tels que ceux liés à la transition énergétique, l'autonomie des personnes dans l'habitat, la résidentialisation, et la résorption de l'habitat indigne et très dégradé. Il est impératif de mener ces travaux pour assurer la pérennité et la qualité de vie des copropriétaires.

Il sera donc mis en place un accompagnement à la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation des parties communes et d'amélioration des logements comprenant plusieurs points :

- **Accompagnement à la Mise en Œuvre de Réhabilitation** : Cela comprend la mise en place d'un projet de réhabilitation des parties communes et l'amélioration des logements, offrant un soutien complet aux copropriétaires pour une exécution efficace et de qualité des travaux nécessaires.
- **Définition d'un Programme Pluriannuel** : Accompagner la définition d'un programme pluriannuel de travaux en parties communes, en concertation avec les copropriétaires et en adéquation avec leur capacité financière.
- **Amélioration des Logements** : Encourager et aider à la réalisation de travaux d'amélioration des logements pour un meilleur confort et une meilleure sécurité.
- **Choix des Professionnels** : Soutenir les copropriétaires dans le choix des professionnels et l'établissement des devis.

- **Détection et Mesures d’Insalubrité** : Identifier les problèmes d’insalubrité et prendre les mesures nécessaires pour les résoudre.
- **Requalification des Abords** : Élaborer un projet de requalification des abords des copropriétés pour améliorer l’environnement immédiat.
- **Élaboration d’un Programme de Travaux** : L’OPAH vise à élaborer un programme de travaux détaillé, incluant le phasage, les types de travaux à réaliser et leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités sera établie, mettant en avant les travaux urgents et ceux visant à réduire les charges.
- **Phasage et Hiérarchisation des Travaux** : Définir le phasage et hiérarchiser les travaux en fonction de leur urgence et opportunité, avec une priorité aux travaux de sécurité et d’insalubrité.
- **Développement Durable** : Privilégier les solutions techniques inscrites dans le développement durable, en lien avec les objectifs du Plan Climat. Les copropriétés seront encouragées à intégrer des matériaux durables, comme le bois, lorsque le projet s’y prête.

3.8.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

- **Sensibilisation à la Transition Énergétique** : Sensibiliser les copropriétés aux enjeux de la transition énergétique et à la valorisation du bien immobilier induite par des travaux d’économie d’énergie.
- **Réalisation d’un Programme de Travaux de Qualité** : Favoriser la réalisation d’un programme de travaux complet, pérenne et hiérarchisé par rapport à l’urgence et l’opportunité des travaux.
- **Accompagnement dans la Consultation des Entreprises** : Accompagner les copropriétaires dans la consultation des entreprises pour garantir le choix de prestataires compétents.
- **Réduction de la Précarité Énergétique** : Réduire la précarité énergétique et le montant des charges pour les copropriétaires.
- **Étaler le Programme de Travaux** : Planifier le programme de travaux selon les capacités financières des propriétaires pour une gestion budgétaire optimale.
- **Rénovation Globale** : Viser la rénovation globale de l’immeuble plutôt que des travaux ponctuels, pour une amélioration durable de la copropriété.
- **Amélioration du Confort et de la Valeur Patrimoniale** : Obtenir un meilleur confort pour les résidents et augmenter la valeur patrimoniale du bâtiment.
- **Requalification Durable** : Requalifier durablement la copropriété en concertation avec les copropriétaires pour assurer un cadre de vie amélioré.

Pour évaluer l’efficacité des actions menées, les indicateurs suivants seront surveillés :

- **Réunions de Suivi** : Nombre de réunions de suivi des travaux.
- **Travaux Réalisés en Parties Communes** : Nombre et nature des travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés.
- **Qualité des Travaux** : Qualité des travaux par rapport aux critères de développement durable.
- **Travaux en Parties Privatives** : Nombre et nature des travaux effectués sur les parties privatives.

- **Logements Conventionnés** : Nombre de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs.
- **Respect des Calendriers et Budgets** : Respect des calendriers de travaux et des budgets votés, y compris les dépassements éventuels.
- **État des Lieux Après Travaux** : État des lieux après travaux, incluant le ressenti des occupants et l'impact sur les charges.

3.9. Volet d'information et de communication de l'opération

3.9.1. Descriptif du dispositif

Le volet d'information et de communication de l'OPAH-CD est essentiel pour la réussite de l'opération. Il vise à s'assurer que tous les acteurs, en particulier les copropriétaires, disposent des informations nécessaires pour participer activement et de manière éclairée aux processus de rénovation et d'amélioration de leur cadre de vie. Ce volet repose sur une approche intégrée, combinant plusieurs axes stratégiques.

L'objectif est de créer un environnement où les copropriétaires sont bien informés et soutenus, ce qui leur permet de prendre des décisions éclairées concernant leur habitation. Ce dispositif comprend des permanences téléphoniques et physiques, le développement de canaux de communication digitale, et l'organisation de réunions et d'événements pour maintenir un dialogue constant.

Ce volet ne se limite pas à la diffusion d'informations, mais crée un espace de dialogue pour écouter et répondre aux préoccupations des copropriétaires, renforçant ainsi la confiance et encourageant une participation collective proactive.

En résumé, ce volet est conçu pour mobiliser et impliquer activement les copropriétaires, assurer la transparence et soutenir la prise de décision éclairée dans le cadre de l'OPAH-CD.

3.9.2. Objectifs

Les objectifs clefs de ce volet sont les suivants :

Il s'agira en particulier de :

- **Assurer une permanence téléphonique réactive** pour répondre aux questions des copropriétaires, faciliter les demandes d'informations et maintenir un contact direct, renforçant ainsi la confiance et l'engagement des résidents ;
- **mettre en place une permanence physique accessible** pour aider les copropriétaires à naviguer dans les démarches administratives complexes, notamment le montage des dossiers de subvention et le suivi social, ce qui contribue à une gestion efficace des projets de rénovation ;
- **développer une présence digitale robuste**, une assistance pour la page OPAH CD sur strasbourg.eu et potentiellement un site spécifique pour les copropriétaires, facilitant ainsi l'accès à l'information et renforçant la transparence du processus ;
- assurer une veille documentaire pour intégrer les dernières informations pertinentes (programmes d'action de l'Eurométropole, circulaires de l'Anah, projets de renouvellement urbain), permettant une prise de décision informée et en phase avec les évolutions réglementaires et urbaines ;
- **mettre en œuvre et participer activement aux réunions spécifiques liées à l'OPAH-CD**

pour coordonner les actions, favoriser la concertation et assurer une gouvernance participative, renforçant ainsi l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur cadre de vie ;

- **organiser des actions de communication ciblées avant les assemblées générales et les chantiers pour mobiliser les copropriétaires**, clarifier les enjeux et favoriser une participation active aux décisions cruciales pour la copropriété ;
- **organiser des événements festifs et de cohésion** pour créer un sentiment d'appartenance et renforcer les liens entre les habitants, encourageant ainsi la solidarité et la coopération au sein de la communauté de copropriétaires.

En mettant en œuvre ces actions, l'objectif est de créer un environnement où les copropriétaires se sentent pleinement informés, engagés et soutenus, ce qui est essentiel pour le succès et la durabilité des projets de rénovation et d'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-CD.

Indicateurs de Suivi

Pour mesurer l'efficacité des actions engagées, l'OPAH-CD utilisera des indicateurs tangibles :

- **Fréquence et efficacité des permanences** : Mesurer le nombre de permanences tenues et l'efficacité des réponses apportées.
- **Engagement numérique** : Suivi du nombre de visites sur la page dédiée, d'interactions numériques, et d'inscriptions aux plateformes en ligne.
- **Participation aux réunions** : Taux de participation aux réunions de l'OPAH-CD et impact sur la prise de décisions.
- **Efficacité des actions de sensibilisation** : Mesurer l'impact des actions de sensibilisation sur la participation aux assemblées générales et l'engagement dans les projets de rénovation.
- **Satisfaction des copropriétaires** : Suivi de la satisfaction des copropriétaires concernant l'information reçue et l'accompagnement offert.
- **Amélioration de la cohésion sociale** : Évaluer l'impact des événements de cohésion sur la communauté et le sentiment d'appartenance.

Ces indicateurs permettront d'évaluer la progression vers les objectifs fixés et d'ajuster les actions en fonction des résultats obtenus, assurant ainsi une gestion efficace et durable des copropriétés concernées par l'OPAH-CD.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation et résidentialisation

L'OPAH copropriétés dégradée vise à atteindre les objectifs suivants :

L'OPAH concerne 10 copropriétés qui sont à des stades d'avancement différents : certaines doivent commencer les travaux de réhabilitation, tandis que d'autres doivent voter et/ou réaliser des travaux de résidentialisation.

Objectifs de réalisation de la convention

	2025	2026	2027	TOTAL
Logements réhabilités (projet global travaux de réhabilitation parties communes et privatives, résidentialisation)	Marguerites (19 lots)	Canardière A (30 lots) Canardière B (96 lots) Léonard de Vinci (36 lots hors résid)) Cronenbourg C (80 lots) Cronenbourg F (40 lots)		
Total	19	282		301
Logements traités dans le cadre de la résidentialisation uniquement	Parc d'Ober phase 1 (270 lots) Spender (253 lots)	Eléonore 1 (169 lots) Eléonore 2 (324 lots)	Léonard de Vinci (36 + 42 lots du bailleur)	
Total	523	493	78	1094

L'objectif est que toutes les copropriétés de l'OPAH aient terminé leurs travaux dans la période de 3 ans de la convention.

Les travaux de réhabilitation du Parc d'Ober et de résidentialisation (phase 2) ne sont pas inclus dans cette OPAH et sont étudiés dans le cadre du dispositif d'Elaboration de Plan de sauvegarde mis en œuvre par Arrêté préfectoral de juillet 2023.

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.

L'Anah finance 35% du montant HT des travaux réalisés par les syndicats d'immeubles se trouvant dans le périmètre d'une OPAH-CD (pas de plafond de travaux). Dans le cadre du Plan national « Initiative copropriétés », toute subvention complémentaire d'une collectivité territoriale (d'au moins 5% du montant HT des travaux) est bonifiée par l'Anah selon le principe du 1 pour 1 et vient en déduction du reste à charges des copropriétaires. L'Eurométropole de Strasbourg cofinance à hauteur de 10% les travaux. L'aide de l'Anah est donc de 35% + 10% du montant HT des travaux excepté pour la copropriété les Marguerites, qui bénéficie également d'une subvention de la ville de Schiltigheim (5% du montant HT des travaux) et des copropriétés du lot 2 qui bénéficie d'une subvention de la Ville de Strasbourg (5% du montant HT des travaux). L'aide de l'Anah pour ces copropriétés est donc de 35% + 10% + 5% du montant HT des travaux.

En complément, certaines copropriétés du lot 1 qui bénéficient de l'aide de la Région (Climaxion) et de la Collectivité européenne d'Alsace pourront également bénéficier de la bonification de l'Anah dès lors que les participations de la Région et de la CeA sont équivalentes à au moins 5% des travaux subventionnables.

Depuis la délibération du Conseil d'Administration de l'Anah du 6 décembre 2023, pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2024, et pour les copropriétés en difficulté, des bonifications et primes s'ajoutent à l'aide socle (35% + abondements des collectivités), en cas de travaux de rénovation énergétique :

- une bonification du taux de subvention de +20 points si le gain énergétique est d'au moins 35% ;
- une bonification du taux de subvention de +10 points supplémentaires en cas de "sortie de passoire thermique", c'est-à-dire si l'étiquette avant travaux est F ou G et si l'étiquette projetée après travaux est A, B, C ou D ;
- des primes individuelles sont attribuées aux propriétaires occupants très modestes (3 000 €) et aux propriétaires occupants modestes (1 500 €).

Les conditions d'attribution de l'aide socle et des bonifications et primes au bénéfice d'un syndicat de copropriétaires d'une copropriété en difficulté sont les suivantes :

L'immeuble doit être affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation (article 15-H du RGA) :

- pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

La copropriété doit répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH.

La copropriété doit disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévue à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

L'attribution de l'aide est conditionnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes :

- les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh/m².an et son « étiquette énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
- dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement ;
- l'évaluation ou l'audit est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1er janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures (3CL –DPE, Dialogie, etc.) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

Pour le bénéfice des bonifications et primes, l'enregistrement des Certificats d'économie d'énergie (CEE) est à l'exclusivité de l'Anah.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

La délibération n° 2023-34 du 18 octobre 2023 a modifié le montant maximum des avances sur les subventions de l'Anah au syndicat des copropriétaires : elles sont de 70% de la subvention, dans la limite de 900 000 €.

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

Eléonore 1 & 2	- Installation clôture	5 206 173 € HT
	- Réaménagement des espaces verts	
	- Installation portail	Dont : EL1 :
	- Installation électrique portail	2 049 054 € HT
	- Installation portillons	EL2 : 2 461 517 €
	- Circulation et parkings	HT
	- Poubelles	
	- IRVE	

Aides aux travaux sur parties communes engagées dans la précédente OPAH 2019-2024 :

Les copropriétés suivantes ont voté leurs travaux dans le cadre de l'OPAH 2019-2024, les subventions correspondantes ont été engagées.

Copropriété	Nb lgts	Montant travaux et honoraires HT	Montant subventionnable Anah	Subventions Anah - aide socle + bonification à partir de 2024	Primes MPR SDC + indiv jusque fin 2023 puis à partir de 2024 : primes indiv seules	EMS	Région (Climaxion)	Ville (Schiltigh eim pour Marguerites) / Strasbourg pour Spender	CeA
Canardière A	30	1,812,180€	1,743,816€	976,537€	121,500€	174,382€	99,000€	0€	85,000€
Canardière B	94	3,140,271€	3,047,089€	1,371,122€	334,500€	304,694€	120,000€	0€	70,000€
Léonard de Vinci	36	1,700,040€	1,655,420€	1,447,697€	27,000€	222,723€	116,500€	0€	88,000€
Les Marguerites	19	1,893,006€	1,538,005€	922,966€ (dossier mixte avec aides individuelles)	66,000€	153,842€	87,000€	76,900€	76,900€
Parc d'Ober*	270	588,585€	516,374€	320,581€	0€	53,430€	0€	0€	0€
Cronenbourg C	80	3,960,683€	3,851,498€	2,157,783€	45,000€	303,913€	200,000€	0€	70,000€
Cronenbourg F	40	1,894,604€	1,842,951€	1,120,492€	31,500€	157,816€	110,000€	0€	90,000€
Spender	251 (dont)	2,388,853 €	1,933,829 €	966,872 €		193,374€		96,687 €	

	141 au bailleur NLE								
TOTAL	820	17 378 222€	16 128 982€	9 284 050€	625 500€	1 564 174€	732 500€	173 587€	479 900€

***(1ère partie de la résidentialisation = clôture + containers enterrés + vidéosurveillance). Ces premiers aménagements seront évolutifs et permettront la réalisation de travaux de réhabilitation lourds à plus long terme. Les subventions pour la résidentialisation apparaissent dans la convention dans le cadre de la mise en œuvre de la phase d'élaboration de Plan de sauvegarde dès juillet 2023, à ce titre ils donnent lieu à un financement Anah au taux majoré de 50%.**

Le total des financements Anah engagés dans la précédente OPAH CD 2019-2024 pour les travaux en parties communes réalisés par les syndicats s'élève donc à **9 284 050€ + 625 500€** de primes MPR SDC et individuelles. **S'agissant des copropriétés précitées, l'objectif de cette nouvelle OPAH est de procéder au versement des subventions engagées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.**

Pour rappel, le **mixage des aides** a été réalisé pour la copropriété Les Marguerites dans le cadre de l'OPAH 2019-2024. Il consiste à combiner l'aide au syndicat de copropriété (prenant la forme d'une subvention « socle commun ») et les aides individuelles aux copropriétaires éligibles aux aides Anah.

Aides aux travaux sur parties communes à engager dans le cadre de la présente OPAH 2025-2027:

Les travaux de résidentialisation des copropriétés Eléonore 1 et Eléonore 2 ont été chiffrés par les maitres d'oeuvre sélectionnés par ces copropriétés dans le cadre de l'OPAH CD 2019-2024.

La copropriété Léonard de Vinci a pour projet de mener des travaux de résidentialisation, en lien avec le Bailleur social qui est intégré à la copropriété. Le projet de travaux est encore au stade des réflexions et dépendra notamment de la volonté du Bailleur Domial nouvellement reprenneur du patrimoine de Habitation moderne à s'engager dans ce projet. Il n'a pas encore été chiffré.

Les travaux de la copropriété du Parc d'Ober ont été estimés par le maître d'œuvre sélectionné par la copropriété. Cette copropriété étant actuellement en phase d'élaboration de Plan de sauvegarde, il est possible que les travaux soient engagés dans un dispositif de Plan de sauvegarde. Ils apparaissent néanmoins dans la présente convention dans l'hypothèse où la copropriété n'intégrerait finalement pas un Plan de sauvegarde.

Les travaux n'ont pas encore fait l'objet d'un vote en Assemblée générale. **Le cas échéant, les montants de subventions ANAH prévisionnels à engager dans le cadre de la présente OPAH sont les suivants :**

Copropriété	Nbre logts	Montant estimatif travaux + honoraires HT	Montant prévisionnel HT subventionnable Anah	Subventions Anah prévisionnelles (35% + majoration)	EMS (10%)	Ville de Strasbourg (5%)	Climaxion	Total subventions
Eléonore 1	169	2 049 054€	1 712 136 €	856 068€	171 213,6 €	85 606,8€		1 112 888,4€
Eléonore 2	326	2 461 517€	2 199 260 €	1 099 630€	219 926 € €	109 963€		1 429 519 €

Léonard de Vinci (résidentialisation)	36 + 42	NC	NC	NC	NC	NC		NC
--	---------	----	----	----	----	----	--	----

Les montants concernant les travaux de résidentialisation de Léonard de Vinci ne sont pas encore connus et seront précisés par voie d'avenant.

Aide au redressement :

L'aide au redressement de la gestion a été ciblée pour le financement des opérations de scission et l'accompagnement des copropriétés suivantes :

Copropriété	Base de calcul	Montant mobilisable
Eléonore 1	5 bâtiments 169 logements	50 350 €/an
Eléonore 2	8 bâtiments 326 logements	88 900€/an
Spender	9 bâtiments 264 logements	84 600 €/an
Canardière bât A	1 bâtiment 30 logements	9 500 € /an
Canardière bât B	1 bâtiment 96 logements	19 400 € /an
Léonard de Vinci	1 bâtiment 36 logements	10 400 €/an
Marguerites	1 bâtiment 19 logements	5 000 € /an
Parc d'Ober	6 bâtiments 270 logements	70 500 € /an
Cronenbourg C	1 bâtiment 80 logements	17 000 € /an
Cronenbourg F	1 bâtiment 40 logements	11 000 € /an
Total	34 bâtiments 1 330 logements	366 650 € /an

Aide à la gestion urbaine de proximité (GUP):

La GUP pourrait être mobilisée sur la copropriété Léonard de Vinci pour la fermeture du porsche et la reprise de l'enrobée du parking (non chiffrés).

Elle sera également mobilisée sur la copropriété Spender (à minima en 2025) pour accompagner les habitants pendant la phase de chantier et dans le cadre du projet de scission (création des conseils syndicaux). L'association Par enchantement est déjà identifiée pour continuer l'accompagnement en GUP initié dans la précédente OPAH CD.

Dans le cadre de la présente OPAH CD, l'opérateur de suivi-animation pourra identifier d'autres besoins en GUP sur les autres copropriétés.

Total des aides Anah pour les travaux de réhabilitation et de résidentialisation, l'aide à la gestion et la GUP: les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah **connus à ce jour** pour l'opération sur 3 ans sont de **3 429 368 €** selon l'échéancier ci-dessous, et étant précisé que ce chiffrage :

- N'intègre pas les subventions Anah pour le portage de lots sur les copropriétés Eléonore 2 et Spender, conformément aux conventions de portage signées avec Néolia et CDC habitat pour un montant maximum de 587 564 €,
- N'intègre pas les subventions pour les travaux de résidentialisation de Léonard de Vinci qui ne sont pas chiffrés à ce jour et qui seront précisés par voie d'avenant,
- N'intègre pas les subventions pour les travaux de réhabilitation du Parc d'Ober trop incertains et liés à la mise en œuvre éventuelle d'un Plan de sauvegarde. S'ils devaient être intégrés dans le cadre de la présente OPAH, ils feront l'objet d'un avenant précisant les autorisations d'engagement.

AE prévisionnelles (en €)	2025	2026	2027	Total
	2 461 588 €	483 890€	483 890€	3 429 368 €
Aides aux travaux parties communes	1 955 698 €		0 €	1 955 698 €
Léonard de Vinci (résidentialisation)	NC	NC	NC	NC
Eléonore 1 (résidentialisation)	856 068 €			856 068 €
Eléonore 2 (résidentialisation)	1 099 630 €			1 099 630 €
Aides au redressement et à la gestion	366 650€	366 650€	366 650€	1 099 950€
Aides à la GUP (Spender)	22 000€ (Spender)			22 000€
Aides à l'ingénierie suivi-animation	100 000€	100 000€	100 000€	300 000€
Financement chef de projet	17 240€	17 240€	17 240€	51 720€

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à cofinancer :

- les travaux entrepris par les syndicats de copropriétaires à hauteur de 10 % pour les parties communes
- les travaux de résidentialisation.

L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires occupants** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 25%. L'Eurométropole de Strasbourg peut financer les travaux entrepris par les **propriétaires bailleurs** éligibles lorsque les travaux entrepris sur la copropriété et/ou les parties privatives permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% plus atteinte de l'étiquette D. Ces aides sont versées selon les règles prévues au programme d'action adopté annuellement.

Les aides de l'Eurométropole de Strasbourg seront versées selon les modalités suivantes :

- une avance de 70 % maximum des subventions de l'EmS et plafonnée à 30 000 € au démarrage des travaux,
- 3 acomptes proportionnels à l'avancement des travaux dès lors qu'au moins 25 % des travaux sont réalisés sans pouvoir dépasser 70 % du montant de la subvention de l'EmS,
- Le solde à la fin des travaux.

5.2.2 Montants prévisionnels de financement par l'Eurométropole de Strasbourg

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'opération sont de **713 139,6 € (hors portage et hors travaux de résidentialisation sur Léonard de Vinci)** selon l'échéancier ci-dessous.

AE prévisionnelles (en €)	2025	2026	2027	Total
	513 139,6 €	100 000€	100 000€	713 139,6€
Aides aux travaux parties communes	391 139,6 €			391 139,6 €
Léonard de Vinci (résidentialisation)	nc	nc	nc	nc
Eléonore 1 (résidentialisation)	171 213,6 €			171 213,6 €
Eléonore 2 (résidentialisation)	219 926 €			219 926 €
Aides à la GUP (Spender)	22 000 €			22 000€
Aides à l'ingénierie suivi-animation	100 000€	100 000€	100 000€	300 000€

A ces montants s'ajoutent les subventions pour le portage de lots sur les copropriétés Eléonore 2 et Spender, conformément aux conventions de portage signées avec Néolia et CDC habitat pour un montant maximum de 172 250€.

Les montants concernant les travaux de résidentialisation de la copropriété Léonard de Vinci seront précisés par voie d'avenant.

Les montants concernant les travaux de réhabilitation du parc d'Ober n'ont pas été intégrés car trop incertains et liés à la mise en œuvre éventuelle d'un Plan de sauvegarde. S'ils devaient être intégrés dans le cadre de la présente OPAH, ils feront l'objet d'un avenant précisant les autorisations d'engagement.

5.3 Financement de la Région Grand Est

La Région Grand Est s'est engagée à cofinancer les travaux de rénovation énergétique entrepris par les syndicats de copropriétaires des copropriétés de l'OPAH-CD au titre du dispositif Climaxion.

Les subventions de la Région Grand Est sont versées à la fin des travaux.

Elles sont estimées à la somme de **731 000€**

5.4 Financement de la Ville de Strasbourg

5.4.1 Règles d'application

Par délibération du 14 décembre 2020, la Ville de Strasbourg s'est engagée à cofinancer les travaux de résidentialisation entrepris par les syndicats de copropriétaires des copropriétés du lot 2 à hauteur de 5% du montant hors taxes des travaux.

Les aides la Ville de Strasbourg seront versées selon les modalités suivantes :

- Un premier versement de 40% de la subvention de la ville de Strasbourg au démarrage des travaux ;
- Un second versement de 30% du montant de la subvention de la ville de Strasbourg dès lors qu'au moins 40% des travaux sont réalisés ;
- Le solde à la fin des travaux.

5.4.2 Montants prévisionnels des financements de la Ville de Strasbourg

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Strasbourg pour l'opération sont de **195 569,8 €** selon l'échéancier ci-dessous.

AE prévisionnelles (en €)	2025	2026	2027	Total
Aides aux travaux parties communes	195 569,8 €			195 569,8 €
Eléonore 1 (résidentialisation)	85 606,8 €			85 606,8 €
Eléonore 2 (résidentialisation)	109 963 €			109 963 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Engagements de l’Eurométropole de Strasbourg

L’Eurométropole de Strasbourg est le maître d’ouvrage de l’OPAH « copropriétés dégradées ».

L’Eurométropole de Strasbourg assure la mise en place de l’OPAH. A ce titre, l’Eurométropole :

- signe le marché de suivi-animation,
- encadre l’équipe chargée du suivi animation,
- cofinance la mission de suivi animation sur une durée de trois ans,
- garantit la cohérence et la continuité dans la mise en œuvre opérationnelle du dispositif,
- mène en priorité les travaux d’urgence, lance les procédures de police adéquates et engage, en cas de défaillance du syndic des copropriétaires, la réalisation sans délai des travaux d’office,
- assure le suivi (y compris dans le cadre du plan Initiative copropriétés) et l’évaluation de l’opération,
- supervise la mise en œuvre d’un plan de communication destiné à tous les publics,
- abonde les aides de l’Anah.

L’Eurométropole met en place les réunions techniques et de pilotage de l’OPAH.

6.2 Engagements de PROCIVIS Alsace

Conformément à l’article L 215-1-2 du Code de la construction et de l’habitation et aux conventions signées avec l’Etat le 16 avril 2007 et le 19 juin 2018, PROCIVIS Alsace s’engage à affecter un tiers des ressources issues des résultats financiers de ses filiales : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion), à ses activités sociales et solidaires.

La convention signée le 15 décembre 2023 détermine les modalités d’actions renforcées des « Activités Sociales et Solidaires » en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté et limite les engagements sur une période de 4 ans.

L’intervention des aides « Activités Sociales et Solidaires » est double :

- avances sans frais des subventions publiques, notamment Anah et Eurométropole ;
- prêts sans intérêts et sans frais aux copropriétaires occupants n’ayant pas accès aux prêts bancaires classiques (atteint par l’âge ou manque de ressources).

Les modalités de mise en œuvre de ces aides ainsi que les engagements financiers correspondants seront contractualisés ultérieurement.

Procivis Alsace intervient dans le Préfinancement des subventions de Canardière B, Cronenbourg C et Cronenbourg F.

6.3. Engagements de la Banque des Territoires et Action Logement

La Banque des Territoires s'engage à cofinancer le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'Anah et du financement de l'Eurométropole.

Dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, un partenariat avec la Banque des Territoires et Action Logement a été mis en place pour permettre le recyclage des copropriétés (portage, gestion, financement, etc). Ils travailleront en complémentarité des opérateurs locaux et de l'EPF d'Alsace.

6.4 Engagement d'Action Logement Services

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

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

L'Eurométropole est le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage sera chargé 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 par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité technique

Ce comité est en charge de la conduite opérationnelle et a pour mission d'examiner l'ensemble des situations repérées et de formuler des propositions d'actions pour résorber les dysfonctionnements constatés. Il suit la mise en œuvre de l'OPAH.

L'Eurométropole de Strasbourg organise ce comité qui se réunira *a minima* 4 fois par an. Il est composé de :

- l'Eurométropole,
- l'opérateur (accompagné de ses éventuels sous-traitants),
- la délégation locale de l'Anah (DDT67),
- des techniciens des collectivités (service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg, directions de territoire, des travailleurs sociaux de secteurs, des services de la Région Grand Est, etc.),
- PROCIVIS Alsace

- la Banque des Territoires
- Action Logement Services.

Ce comité peut être élargi aux partenaires du programme et acteurs susceptibles d'être mobilisés (ADIL67, Eco-conseiller FNAIM, CAF, CEA, CEP CICAT, ...). Les modalités de convocation et de compte-rendu sont à l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg.

Des comités techniques spécifiques pourront être mis en place selon le besoin (insalubrité, relogement, accompagnement, portage, scission, recyclage...).

Le comité de pilotage

Le comité de pilotage s'assure de la mise en œuvre de l'OPAH et des réorientations éventuelles à assurer. Il se réunit au moins une fois par an sous la co-présidence du vice-président en charge de l'habitat et du vice-président en charge du renouvellement urbain à l'Eurométropole de Strasbourg et du représentant local du Préfet.

Les maires des communes concernées sont également conviés au comité de pilotage.

Ce comité est composé des personnes représentant :

- le prestataire,
- le service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg,
- les directions de projet NPNRU concernées,
- la délégation locale de l'Anah (DDT67),
- la Direction Régionale de l'équipement et de l'aménagement Grand Est (DREAL)
- la Région Grand Est,
- PROCIVIS Alsace,
- la CAF,
- les associations de quartier concernées,
- la Banque des Territoires,
- Action Logement Services
- la CEA.

Le comité de pilotage peut être élargi en fonction des partenariats développés par l'opérateur.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'Eurométropole de Strasbourg a lancé un marché public passé en procédure d'appel d'offres pour le suivi animation de cette OPAH. Le marché sera conclu pour une période de trois ans.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur mettra tout en œuvre pour assurer l'application des actions de partenariat définies dans la convention.

L'équipe choisie mettra en œuvre les préconisations issues des études préalables et pré-opérationnelles. Celles-ci comporteront des missions de base spécifiques aux copropriétés :

➤ Actions d'animation, d'information et de coordination :

L'opérateur continuera de mettre en œuvre la politique de communication déjà lancée depuis

plusieurs mois par l'Eurométropole de Strasbourg. Les propriétaires et les syndics de copropriétés ainsi que tous les partenaires seront informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés.

Cela consistera notamment à :

- mener des actions d'information, de formation, de soutien aux différents conseils syndicaux et copropriétaires en matière de gestion immobilière et de contrôle des syndics,
- sensibiliser les copropriétaires sur l'intérêt d'améliorer la performance énergétique de leur immeuble,
- assister les syndics de copropriété en difficulté.

➤ **Mission de conseil et d'assistance :**

Notamment approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement de leurs copropriétés (travail sur l'évolution des règlements de copropriété et l'accompagnement des syndics dans la préparation des assemblées générales) :

- appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges,
- accompagnement sanitaire et social des ménages,
- aide à la décision et AMO technique à la copropriété,
- assistance administrative et financière.

Globalement, un soin sera apporté au suivi des immeubles et de leurs occupants ainsi qu'au pilotage de la stratégie opérationnelle.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra tenir l'Eurométropole de Strasbourg informée en permanence des effets de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus afin qu'elle puisse prendre elle-même sans délai toutes mesures complémentaires adéquates ou les proposer au groupe de pilotage sans attendre les bilans annuels.

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.

Ils feront l'objet d'un reporting régulier dans le cadre du suivi régional du Plan Initiative copropriétés.

Rappel des indicateurs :

Indicateurs de redressement de la copropriété :

- taux de participation aux AG,
- résultats des votes,
- budget de la copropriété,
- procédures judiciaires engagées,
- recouvrement des impayés,
- évolution des charges,
- taux d'impayés,
- état de l'immeuble.

Indicateurs du suivi social :

- demandes de relogements, ventes forcées, expulsions,
- nombre de ménages en impayés de charges,
- nombre de ménages accompagnés,
- nombre de ménages éligibles aux aides Anah,
- analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées.

Indicateurs de réalisation des travaux de réhabilitation :

- nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés,
- nombre de logements et nature des travaux effectués sur les parties privatives,
- nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs,
- les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés,
- le nombre de grilles de dégradation et conventionnement,
- le nombre d'évaluations énergétiques en parties privatives
- le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).

Indicateurs de lutte contre la précarité énergétique :

- analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie,
- ressenti des copropriétaires, comportements.

Indicateurs de lutte contre l'habitat indigne :

- nombre de logements indignes repérés et traités,
- dangers liés au gaz, à l'amiante ou à l'électricité résolus,
- nombre de postes ventilation traités.

Indicateurs pour l'autonomie dans l'habitat :

- entrées et ascenseurs rendus accessibles,
- nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie.

Indicateurs de réalisation des travaux de résidentialisation :

- nature des travaux (clôture, plantations, aménagement, etc.),
- financements sollicités et nombre de dossiers de prêts montés par copropriété,
- nombre de places de stationnement par résidence.

Indicateurs du suivi immobilier :

- suivi des statuts d'occupation,
- état de la vacance,
- nombre de propriétaires occupants,
- nombre et prix de ventes, taux de mutation.

Une attention particulière sera portée aux indicateurs d'alerte qui démontrent que la copropriété entre dans un cercle vicieux.

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 comprendra un état individualisé par copropriété de l'avancement du programme de travaux et des actions engagées sur les différents volets de la convention OPAH CD qui seront présentés lors des instances de pilotage (COTECH et COPIL). 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 ;
- impact sur le redressement et la gestion des copropriétés ;
- impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers ;

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

Le bilan annuel est présenté lors du comité de pilotage.

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

Le rapport d'évaluation devra présenter de manière précise la méthodologie de la démarche et une description des sources analysées.

Il devra mettre en exergue les effets induits par l'opération et ceux non attendus.

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 et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte

graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo 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 de presse municipale ou de 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 le logo type, 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 ».

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 Services.

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 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 à 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 3 années à partir de la date de signature du Préfet. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah.

Elle pourra être renouvellement par tacite reconduction pour une période de 2 ans.

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.

Les prévisions financières seront actualisées et précisées à l'issue des études pré opérationnelles complémentaires. Elles seront alors inscrites par voie d'avenant à la convention d'OPAH.

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Strasbourg, le :

Pour la Collectivité maître d'ouvrage,
pour l'Etat et l'Anah en application de
la délégation de compétence, la
Présidente de l'Eurométropole de
Strasbourg, Pia IMBS,

Représentée par

Suzanne BROLLY vice-présidente en
charge de l'Habitat et de la politique
foncière immobilière

Autres partenaires,

Pour PROCIVIS Alsace,

Christophe GLOCK
Directeur Général

Pour la Banque des Territoires,

Alexandre SCHNELL
Directeur Territorial

Pour Action Logement Services,

Philippe RHIM
Directeur Régionale Action
Logement Grand Est

Annexes

Annexe 1 : Accompagnement personnalisé pour chaque copropriété

Le tableau ci-dessous reprend notamment les actions réalisées/ prévues sur chacun des volets d'accompagnement pendant la durée de l'OPAH CD 2019-2024 et les actions à poursuivre et mettre en œuvre sur la nouvelle OPAH CD 2025-2027, objet de la présente convention.

Tableau de suivi des missions accomplies/en cours durant l'OPAH CD 2019-2024 (données juin 2024)

Toutes les actions à mener (dont les objectifs sont résumés dans les volets ci-après) sont détaillées dans le contrat passé avec l'opérateur.
Les missions déjà traitées lors de la précédente OPAH CD 2019-2024 sont en « *italique vert* », les autres sont à poursuivre.

Nom de la copropriété	Volet juridique et foncier	Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	Volet social (portages de lot, permanences d'accompagnement, les commissions impayés)	Volet technique	Volet urbain et immobilier
Les Marguerites (19 logts)	<ul style="list-style-type: none"> Échange foncier avec l'EMS (à voter en AG avant juillet 2024) 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. Remobilisation des copropriétaires à travers des actions collectives, des formations, etc. Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...). Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. Mobilisation des aides de la commission Alsace coup de pouce. <i>Expérimentation du mixage des aides.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Travaux Diagnostic sécurité incendie.</i> Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement. Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Traitement des espaces verts et du stationnement. Intégration de la copropriété aux actions NPNRU (notamment les problématiques de stationnements) et ESPEX. Coordination avec le service de collecte des déchets. Veille du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.
La Canardière Bâtiment A (30 logts)	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement juridique de la copropriété au regard de la décision de la Cour de cassation de mars 2019, avec nouvelle désignation d'un / de syndic(s). Préparation d'une scission de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. Remobilisation des copropriétaires à travers des actions collectives, des formations, etc. Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services, etc.) Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. Mobilisation des aides de la commission Alsace coup de pouce. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Diagnostic sécurité /incendie</i> Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération. Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Intégration résidentialisation. Veille du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.
La Canardière Bâtiment B (96 logts)	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement juridique de la copropriété au regard de la décision de la Cour de cassation de mars 2019, avec nouvelle désignation d'un / de syndic(s). Préparation d'une scission de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. Remobilisation des copropriétaires à travers des actions collectives, des formations, etc. Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...) Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. Mobilisation des aides de la commission Alsace coup de pouce. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Diagnostic sécurité /incendie.</i> <i>Changement chaudière.</i> Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des 	<ul style="list-style-type: none"> Intégration résidentialisation. Veille du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Préfinancement Procvivis</i> 	<p>préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	
<p>Léonard de Vinci (36 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clarification foncière et juridique en cours entre les bâtiments de la copropriété privée et les bâtiments du bailleur (place Nicolas Poussin). ▪ Accompagnement dans le cadre de la vente du patrimoine du bailleur. ▪ Étude sur les commerces en RDC et analyse de l'opportunité d'une concession de dynamisation commerciale. ▪ <i>Droit de préemption pour l'acquisition du tabac.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. ▪ Remobilisation des copropriétaires à travers des actions collectives, des formations, etc. ▪ Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...) ▪ Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. ▪ Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. ▪ Mobilisation des aides de la commission Alsace coup de pouce. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Diagnostic sécurité incendie.</i> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU sur le quartier. ▪ Intégration de la résidentialisation. ▪ Veille du positionnement de la copropriété sur le marché immobilier.
<p>Parc d'Ober (270 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'une AMO flash. ▪ <i>Lancement d'une phase d'élaboration de plan de sauvegarde.</i> ▪ <i>Mise en place et réunion de sous commissions thématiques :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Recomposition, • Sécurité, • Travaux et cadre de vie, • Suivi social ▪ Prospection de bailleurs sociaux et réflexion sur la requalification de la copropriété : recyclage partiel éventuel (bâtiments E, B, C en particulier), portage ciblé, scission, ▪ Veille logements intermédiation locative et logements air bnb 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Accompagnement changement de syndic.</i> ▪ Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. ▪ Remobilisation du conseil syndical. ▪ Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...) ▪ Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. ▪ Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. 	<p>Pour les travaux de résidentialisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. <p>Pour les travaux de réhabilitation énergétique et de mise en sécurité : étude du projet à présenter aux copropriétaires et qui sera financé dans le cadre d'un plan de sauvegarde le cas échéant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traitement des espaces verts et du stationnement. ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU ▪ Coordination avec le service de collecte des déchets ▪ Veille positionnement marché immobilier.
<p>Cronenbourg Bâtiment C (80 logts et « Garages »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner la mise en œuvre d'une véritable ASL commune aux 3 bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement et soutien du conseil syndical et formation des conseillers syndicaux. ▪ Remobilisation du conseil syndical. ▪ Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...) ▪ Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. ▪ Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. ▪ <i>Préfinancement Procvivis.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Diagnostic sécurité incendie et amiante</i> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traitement des espaces verts et du stationnement. ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU ▪ Coordination avec le service de collecte des déchets ▪ Veille positionnement marché immobilier. ▪ <i>Proposition d'extension du réseau de chaleur (ENGIE-EVOS).</i>
<p>Cronenbourg Bâtiment F (40 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner la mise en œuvre d'une véritable ASL commune aux 3 bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. ▪ Remobilisation du conseil syndical. ▪ Accompagnement des mutations par des actions d'information sur l'acquisition et la vie en copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation des partenaires (travailleurs sociaux, Action Logement Services...) ▪ Mise en place d'une commission de suivi des impayés (de charges et de travaux), de procédures contentieuses et d'accompagnements sociaux. ▪ Traitement des situations individuelles 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Diagnostic sécurité incendie et amiante</i> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traitement des espaces verts et du stationnement. ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU ▪ Coordination avec le service de collecte des déchets ▪ Veille positionnement marché

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. ▪ <i>Préfinancement Procvivis.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> immobilier. ▪ <i>Proposition d'extension du réseau de chaleur (ENGIE-EVOS).</i>
<p>Spender (253 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Préparation scission de la copropriété. ○ Échanges fonciers avec la Collectivité. ○ Traitement de la zone garage qui induit des nuisances en raison des mésusages 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d'une convention pluriannuelle entre l'EMS et Par Enchantement pour une Gestion Urbaine de Proximité (GUP), visant à accompagner la résidentialisation ; soutenir le lien social et la vie collective ; renforcer la propreté et soutenir la réduction de l'insécurité. ▪ Accompagnement et soutien du conseil syndical & formation des conseillers syndicaux. ▪ Remobilisation du conseil syndical et retour du bailleur au sein du CS. ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation des habitants lors des animations de rue et du marché aux questions. ○ Mobilisation des copropriétaires pour augmenter la participation en AG. ○ Informer les habitants sur l'OPAH, réalisation de diagnostics et d'enquêtes, installation de référents pour chaque entrée d'immeubles, communiquer pour informer des temps collectifs. ▪ Traitement des situations individuelles d'impayé (de charges et de travaux) par un accompagnement dédié. <ul style="list-style-type: none"> ○ Permanences sociales. ○ Convention de portage signé entre l'EMS et CDC Habitat pour 8 ans : 2 lots identifiés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération <ul style="list-style-type: none"> ○ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU. <ul style="list-style-type: none"> ○ Coordination avec les travaux de voirie de la Collectivité.
<p>Eléonore 1 (169 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Dissolution de l'ASERH et mise en place de convention de séquestre pour la gestion du reliquat de trésorerie destiné à la copropriété dans le cadre du financement des travaux de résidentialisation.</i> ○ Échanges fonciers avec la Collectivité. ○ Reprise des comptes et de la gestion des Eco PTZ qui demande un accompagnement renforcé. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place d'aide à la gouvernance en raison des dysfonctionnements importants observés avec le syndic et au sein du conseil syndical. ▪ <i>Aide au changement de syndic.</i> ▪ Meilleur le suivi de la gouvernance des conseils syndicaux et syndics, avec une amélioration du climat. ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation des habitants lors des animations de rue et du marché aux questions / pieds d'immeubles. ○ Mobilisation des copropriétaires pour augmenter la participation en AG. ○ Informer les habitants sur l'OPAH, réalisation de diagnostics et d'enquêtes, installation de référents pour chaque entrée d'immeubles, communiquer pour informer des temps collectifs. ○ Permanences sociales. ○ Commissions impayés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU de HautePierre (géré par la DT HautePierre) notamment création nœud multimodal.

<p>Eléonore 2 (324 logts)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Dissolution de l'ASERH et versement du reliquat de trésorerie destiné à la copropriété dans le cadre du financement des travaux de résidentialisation.</i> ○ Échanges fonciers avec la Collectivité. ○ Reprise des comptes et de la gestion des Eco PTZ qui demande un accompagnement renforcé. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la mobilisation du Conseil syndical. ▪ <i>Aide au changement de syndic.</i> ▪ Mobilisation de l'aide à la gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation des habitants lors des animations de rue et du marché aux questions / pieds d'immeubles. ○ Mobilisation des copropriétaires pour augmenter la participation en AG. ○ Informer les habitants sur l'OPAH, réalisation de diagnostics et d'enquêtes, installation de référents pour chaque entrée d'immeubles, communiquer pour informer des temps collectifs. ○ Permanences sociales. ○ Commissions impayés ○ Convention de portage avec Néolia : portage des 2 anciennes loges de gardiens. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le suivi des travaux de l'ouverture de chantier jusqu'à leur achèvement ▪ Suivi financier des travaux : montage et dépôts des dossiers de subvention et solde ; appel de fonds travaux ; gestion et suivi des préfinancements et de subventions jusqu'au solde de l'opération ▪ Réception des travaux et état des lieux après travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration de la copropriété aux actions NPNRU de HautePierre (géré par la DT HautePierre) notamment création nœud multimodal.
--	--	--	--	--	---

Toutes les actions à mener (dont les objectifs sont résumés dans les volets ci-après) sont détaillées dans le contrat passé avec l'opérateur.

Annexe 2. Plan de financement prévisionnel de l'ingénierie

Marché de suivi-animation : 600 000€ HT

	2025	2026	2027	Total
Coût total HT	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €
SUBVENTION Anah	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
PARTICIPATION Eurométropole de Strasbourg	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €

Poste de chef de projet (à 80% sur l'OPAH « copropriétés dégradées ») : € TTC

	2025	2026	2027	Total
Coût total TTC	34 480 €	34 480 €	34 480€	206 880 €
SUBVENTION Anah	17 240 €	17 240 €	17 240 €	103 440 €
PARTICIPATION Eurométropole de Strasbourg	17 240 €	17 240 €	17 240 €	103 440 €

Annexe 3. Tableau récapitulatif de l'état d'avancement des travaux de chaque copropriété (juillet 2024) :

Nom de la copropriété, nb lgts	Période AG annuelle	Etape 1 : Validation du diagnostic en COTECH	Etape 1 BIS ou 2 : Vote de la mission MOE	Etape 3 : Vote travaux + date de l'AG où le vote a eu lieu	Etape 4 : Obtention des financements	Etape 5 : Chantier	Etape 6 : Soldes des subventions
Les Marguerites (19 logts)	Juin	OK	OK	OK 22/06/2022 AGE vote des travaux de réhabilitation et création balcons Taux de participation : 52 %	Financements obtenus (ANAH + EMS + Schiltigheim + CeA + Climaxion + Action Logement)	T2 - 2024 9 mois	T1 - 2025
La Canardière Bâtiment A (30 logts)	Décembre	OK	OK	OK 30/11/2022 AGE vote des travaux de réhabilitation et résidentialisation Taux de participation : 94 %	Dossiers déposés pour ANAH + EMS + CeA + Climaxion + Action Logement	T2 - 2024 15 mois	T1 - 2026
La Canardière Bâtiment B (96 logts)	Décembre	OK	OK	OK 05/04/2023 AGE vote des travaux de réhabilitation et résidentialisation Taux de participation : 59.5 % 21 /05/2024 AGE Nouveau vote sur certains postes de travaux et préfinancement Procivis	Dossiers déposés pour ANAH + EMS + Action Logement En cours pour CeA + Climaxion+ préfinancement Procivis	T4 - 2024 15 mois	T1 - 2026
Léonard de Vinci (36 logts)	Décembre	OK	OK	OK 04/07/2024 AG vote travaux (sur la partie copropriété privée hors résidentialisation avec bailleur social)	Dossiers déposés pour ANAH + Région et CEA ation	T1 - 2025 14 mois	T2 - 2026
Parc d'Ober (270 logts)	Juin	OK	OK	OK 1ère phase des travaux de résidentialisation 23/11/2022 AGE vote travaux de résidentialisation et mission MOE réhabilitation Taux de participation : 42 % 8 juillet 2024 : OK AG vote travaux résidentialisation complémentaires	Dossiers déposés ANAH + EMS pour la résidentialisation	Travaux de résidentialisation T4 - 2024 6 mois	T2 - 2025
Cronenbourg Bâtiment C (80 logts et « Garages »)	Juin	OK	OK	OK 25/06/2024 AGE vote des travaux Taux de participation : 48 %	Décembre 2023 : Anah et EMS S1 2024 : CeA et Climaxion+ préfinancement Procivis	T4 - 2024 18 mois	T3 - 2026
Cronenbourg Bâtiment F (40 logts)	Juin	OK	OK	OK 26/06/2024 AGE vote des travaux Taux de participation : 65 %	Décembre 2023 : Anah et EMS S1 2024 : CeA et Climaxion + Préfinancement Procivis	T4 - 2024 14 mois	T2 - 2026

Spender (253 logts)	Juin	OK	OK	OK 12/12/2023 AGE vote des travaux de résidentialisation Taux de participation : 57 % en nombre / 79% en tantième	Anah, EMS, Ville de Strasbourg	T2 - 2024	T2 - 2025
Éléonore 1 (169 logts)	Décembre	OK	OK	AG à prévoir avant décembre 2024 (non certain)	Non déposé Anah, EMS, Ville de Strasbourg	T2 - 2025	T2 - 2026
Éléonore 2 (324 logts)	Novembre	OK	OK	AG à prévoir avant décembre 2024 (non certain)	Non déposé Anah, EMS, Ville de Strasbourg	T2 - 2025	T2 - 2026

La réception des travaux de réhabilitation et/ou de résidentialisation et le versement du solde des subventions sera l'aboutissement de l'accompagnement réalisé dans le cadre de l'OPAH CD. Le succès de cette entreprise reposera en grande partie sur :

- le vote des travaux pour les copropriétés Éléonore 1 et 2 ;
- la mobilisation du Conseil syndical tout au long du projet ;
- l'animation et l'information dispensées par l'opérateur, les directions de territoire et le service habitat lors des différents temps de concertation avec les habitants : pieds d'immeubles, balades urbaines, permanences, réunions publiques, etc ;
- le suivi de chantier en étroite collaboration avec le maître d'œuvre désigné par la copropriété, la commission de travaux de la copropriété, la levée des réserves ;
- le respect de l'équilibre financier de l'opération afin de prévenir tout risque d'augmentation du reste à charge pour les copropriétaires.

Les projets de travaux ont été chiffrés dans le cadre de l'OPAH CD 2019-2024, le tableau suivant est un récapitulatif des coûts prévisionnels des travaux par copropriété ainsi que les subventions y relatives.

L'optimisation des financements est un aspect crucial de l'opération visant à diminuer au maximum le reste à charges des copropriétaires pour permettre aux copropriétaires de voter le plus sereinement possible des travaux de réhabilitation. Dans le cadre de l'OPAH CD, un mixage des aides a été expérimenté sur une copropriété (Marguerites) afin de mieux répondre aux besoins spécifiques des ménages les plus en difficulté. Le tableau récapitulatif des montants prévisionnels des subventions illustre cette démarche, mettant en lumière les montants alloués à chaque copropriété et les différentes sources de financement mobilisées pour soutenir les travaux de rénovation et de résidentialisation.

Annexe 4. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

	Objectifs	Indicateurs
Volet juridique et foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés, • Clarifier durablement la situation juridique et foncière des copropriétés, • Avoir une transparence de la gestion de la copropriété, • Faciliter les prises de décisions de travaux, • Répartir réellement les charges entre tous les copropriétaires, • Créer un climat de confiance entre les copropriétaires et le syndic, • Assainir la situation de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'instances de gestion, • Analyses juridiques, • Analyse des contrats, • Procédures judiciaires engagées, • Taux et recouvrement des impayés, • Mise à jour des règlements de copropriété, • Raccordement au réseau de chauffage urbain, • Intervention des bailleurs pour des opérations de portage / recyclage, • Foncier cédé.
Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> • Informer et sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs • Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, les rassurer sur les coûts et les performances • Encourager le conseil syndical à remplir son rôle • Faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation à volet énergétique / de résidentialisation • Responsabiliser les copropriétaires à l'entretien de leur patrimoine et l'appropriation des parties communes. • Mobiliser les syndics et renforcer les modalités de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de participation aux assemblées générales et aux réunions d'information, • Nombre de conseillers syndicaux, • Rotation des syndics chargés des copropriétés, • Nombre de réunions avec le conseil syndical et le syndic, • Outils de gestion et de communication mis en place, • Tableau de suivi des contrats et carnet d'entretien complétés.
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une assistance spécifique aux ménages en difficulté, • Identifier la capacité financière d'investissement pour les propriétaires et s'assurer que les travaux soient raisonnablement supportables, • Réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges, • Favoriser le maintien des populations en place, • Inciter à l'offre de loyers maîtrisés et sécuriser l'offre locative pour les propriétaires bailleurs, • Repérer les propriétaires bailleurs indéclicats, les situations de logement indigne, logements vacants et logements en vente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages en impayé de charges, • Nombre de permanences et nombre de ménages accompagnés, • Taux de mutation, • Nombre d'expulsions, • Nombre de relogement, • Nombre de décohabitations, • Nombre de prêts aidés accordés, • Nombre d'aides,

		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de conventionnement des propriétaires bailleurs, • Nombre de situations « indécrites » repérées.
Volet technique	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les copropriétés aux enjeux de la transition énergétique et à la valorisation du bien immobilier induite par des travaux d'économie d'énergie, • Favoriser la réalisation d'un programme de travaux de qualité, complet, pérenne et hiérarchisé par rapport à l'urgence et l'opportunité des travaux, • Accompagner les copropriétaires dans la consultation des entreprises, • Réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges, • étaler le programme de travaux selon les capacités financières des propriétaires, • Viser la rénovation globale de l'immeuble et non des travaux ponctuels, • Obtenir un meilleur confort et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment, • Requalifier durablement la copropriété en concertation avec les copropriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de réunions de suivi des travaux, • Nombre et nature des travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés, • Qualité des travaux par rapport au développement durable, • Nombre et nature des travaux effectués sur les parties privatives, • Nombre de logements conventionnés avec des propriétaires bailleurs, • Respect des calendriers de travaux, • Respect des budgets travaux votés / dépassement, • Etat des lieux après travaux (ressenti des occupants, impact sur les charges,...).
Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter l'Eurométropole	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la copropriété dans les travaux ambitieux allant jusqu'à la rénovation énergétique de niveau BBC lorsque cela est possible, • Accompagner la copropriété dans les travaux de résidentialisation, • Inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie, • Réduire ou maîtriser le coût des charges, • Débloquer certaines situations et inciter des propriétaires qui ne se chauffaient pas du tout ou très peu (avec des chauffages d'appoint) à investir dans des installations adaptées à leur logement, • Lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires, • Contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Assistance lors des séances d'animation et de sensibilisation aux économies d'énergies, • Analyse des résultats par rapport aux objectifs (consommation conventionnelle et consommation réelle), • Analyse des niveaux de performance obtenus (étiquette énergétique), • Analyse des gains énergétiques et économiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et de leur impact sur les charges, • Pertinence des travaux votés en assemblée générale • Coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).
Volet lutte	<ul style="list-style-type: none"> • La santé et la sécurité pour les occupants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'intervention publique,

contre l'habitat indigne et l'habitat trop dégradé	<ul style="list-style-type: none"> • L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé. • La protection des occupants et des personnes vulnérables (personnes en précarité sociale ou économique, personnes âgées ou handicapées...). • L'évitement et la prévention des accidents (monoxyde de carbone, incendies, etc). 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements signalés au DDELIND, • Nombre de plaintes, • Nombre d'accidents.
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre une adaptation du logement à la personne • Maintenir les personnes à leur domicile, • Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne, • Eviter les chutes, • Faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers « autonomie et handicap » • Nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie • Nombre de subventions « aide à l'adaptation du logement au vieillissement » d'Action Logement Services
Volet urbain et immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local, • Améliorer le cadre de vie des habitants, • Promouvoir la propriété occupante (solvable et participant à la vie de la copropriété), • Empêcher l'arrivée de marchands de sommeil, • Freiner l'arrivée de ménages très peu solvables, • Requalifier l'offre de logements, restructurer des logements, • Permettre le retour à des valeurs de marché de la copropriété. 	<ul style="list-style-type: none"> • Campagne d'information aux copropriétaires arrivants, • Nombre de propriétaires occupants, nombre de ventes, • Prix de vente, • Suivi des statuts d'occupation et de la copropriété, • Bilan de l'accueil des nouveaux accédants, • Etat de la vacance, • Nombre de logement remis sur le marché.