



DELIBÉRATION N°191
CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 décembre 2023

DEL 2023.12.13/191

Le **mercredi 13 décembre 2023** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

Thème :

URBANISME

Objet :

**OPAH : approbation
de la convention
POPAC**

Convocation :

Date: 06/12/2023

Affichage: 06/12/2023

**Nombre de membres
du conseil municipal**

En exercice : 33

Présents : 21

**Nombre de
suffrages**

exprimés : 28

Étaient présents :

Arnaud MURGIA, Richard NUSSBAUM, Michèle SKRIPNIKOFF, Christian JULLIEN, Annie ASTIER-CONVERSE, Émilie GENOUX DESMOULINS, Jean-Marc CHIAPPONI, Claire BARNÉOUD, Patrick MICHEL, René MICHEL, Christian FERRUS, Corinne ASCHETTINO, Maud GADÉ, Christophe OSTI, Renaud PONS, Stéphane SIMOND, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, Catherine VALDENNAIRE, Thomas SCHWARZ, Alexis LALANNE, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU

Étaient représentés :

Éric PEYTHIEU donnant pouvoir à Jean-Marc CHIAPPONI
André MARTIN donnant pouvoir à Émilie GENOUX DESMOULINS
Maud GADÉ donnant pouvoir à Michèle SKRIPNIKOFF
Sandrine CORDIER donnant pouvoir à Renaud PONS
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Hervé BOULAIS
Lou AFRICAÏN donnant pouvoir à Claire BARNÉOUD
Gabriel LÉON donnant pouvoir à Aurélie POYAU

Absents excusés :

Éric PEYTHIEU, André MARTIN, Maud GADÉ, Sandrine CORDIER, Corinne FAURE-BRAC, Lou AFRICAÏN, Gabriel LÉON

Absents :

Hervé BOULAIS, Marie SOUBRANE, Yoann LAGIER, Aurore MARCHAND

Secrétaire de séance :

Émilie GENOUX DESMOULINS

- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants ;
- VU** le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- VU** la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n°2021-124 du 14 mars 2012 relative au financement à titre expérimental, des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés ;
- VU** le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027, adopté par le Préfet des Hautes-Alpes et le Président du Conseil Départemental des Hautes-Alpes ;
- VU** la délibération du Conseil municipal n°2018.12.19/180 du 19 décembre 2018 approuvant le lancement d'une étude pré opérationnelle d'une OPAH ;
- VU** la délibération du Conseil municipal n°2023.09.13/133 du 13 septembre 2023 approuvant la convention d'OPAH-RU de Briançon ;
- VU** l'avenant n°2 à la convention relative à la mise en œuvre du programme Action cœur de ville pour les années 2023-2026 présenté en séance du conseil municipal de ce jour ;
- CONSIDERANT** que la ville de Briançon recense plus de 5 937 logements en copropriétés (en 2020), que ces copropriétés représentent 64 % du parc de logements et qu'une attention renforcée est nécessaire pour relever le défi majeur de l'adaptation de ces logements au changement climatique ;
- CONSIDERANT** les tensions actuelles sur l'offre de logements à la location pour les résidents permanents ;
- CONSIDERANT** les conclusions de l'étude pré opérationnelle d'une OPAH ;
- CONSIDERANT** l'état de certaines copropriétés notamment autour de la place de l'Europe (copropriété de l'Europa et du Parc Chancel) qui nécessitent de l'aide pour la détermination d'un plan prévisionnel de travaux à long terme visant une meilleure insertion urbaine de ces copropriétés et une requalification de leurs espaces extérieurs ;

AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publié **CONSIDERANT**

le volontarisme de l'État et de la Banque des Territoires pour accompagner la Ville dans un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) autour de la place de l'Europe qui aura pour but de permettre le redressement pérenne de ces copropriétés au travers des actions suivantes :

- Actions d'accompagnement et de sensibilisation des copropriétés (y compris instances de gestion)
- Définition d'un plan prévisionnel de travaux à long terme.
- Aide à la programmation de requalification des espaces extérieurs et d'amélioration de l'insertion urbaine.

CONSIDERANT la durée de l'opération de 3 ans ;

CONSIDERANT les enveloppes budgétaires prévisionnelles sur 3 ans correspondants au programme détaillé ci-dessus :

- o État / ANAH : 30 000 €
- o Ville : 30 000 €

CONSIDERANT la contribution de la Banque des Territoires au financement de la mission de suivi-animation de l'OPAH RU et du POPAC ;

CONSIDERANT les travaux de la commission « Urbanisme - Développement économique et numérique », réunie le 11/12/2023 ;

AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publié le 26/12/2023

Ceci expose,

LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE

- De mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés autour de la place de l'Europe, en partenariat avec l'État, l'ANAH, et la Banque des Territoires ;
- D'approuver la convention ci-jointe ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement son représentant, à signer, au nom et pour le compte de la Ville, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 28

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

NE PREND PAS PART AU VOTE : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

URBANISME DEL 2023.12.13/191

PUBLIÉE LE : **26 DEC. 2023**

Le Maire,

Arnaud MURGIA



AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publié le 26/12/2023

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Agence
nationale
de l'habitat

Anah



Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC)

Ville de Briançon
2024 / 2026

Copropriétés autour de la place de l'Europe à Briançon

Référence de la convention :

Date de signature :

Table des matières

Préambule	4
Article 1 - Dénomination	6
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention	6
Article 3 - Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	8
Article 4 - Volets d'actions	8
4.1. Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété	9
4.2. Actions d'accompagnement des copropriétés	9
4.3. Insertion urbaine et requalification des espaces extérieurs	12
4.4. Élaboration de la stratégie d'intervention en vue d'un engagement des copropriétés vers des travaux de rénovation énergétique	13
Article 5 - Financement du programme	13
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	14
Article 7 - Conduite de l'opération	15
7.1 L'opération est pilotée par la Ville de Briançon dans les conditions ci-après :	15
7.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire :	16
7.3. Lien entre POPAC et OPAH-RU	16
Article 8 – Communication :	16
Article 9 – Durée de la convention	17
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	17
Article 11 - Transmission de la convention	17

AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publié le 26/12/2023

La présente convention est établie entre :

la Ville de Briançon, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Arnaud Murgia, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal n°DEL 2023.12.13/191 du 13 décembre 2023,

l'État, représenté par Monsieur le préfet du département des Hautes-Alpes, Dominique Dufour.

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le préfet du département des Hautes-Alpes, Dominique Dufour, déléguée local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

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

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Briançon en date du 13/12/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le ;

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) des Hautes Alpes sur le projet de convention du POPAC, en date du .

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La ville de Briançon se situe dans la partie Nord-Est du département des Hautes-Alpes, à la convergence de cinq vallées alpines (Haute-Durance, Guisane, Clarée, Ayes et Cerveyrette) et à la confluence des rivières de la Durance et de la Guisane. La structure rayonnante de ces vallées permet l'accès aux territoires italien et de l'ex-Dauphiné : la Provence, la Haute-Durance, le Queyras, l'Isère, la Drôme. Cela fait de Briançon un carrefour important au cœur du massif alpin. De par cette situation géographique stratégique, Briançon devient ville fortifiée au 14^{ème} siècle. Aujourd'hui, la ville est riche de cet héritage : elle est la plus haute ville de France, elle est labélisée Ville d'Art et d'Histoire et inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco au titre de ses fortifications Vauban.

Véritable ville de montagne, Briançon s'est constituée en fonction du relief qui l'entoure et des deux rivières qui la traversent. Elle s'organise autour de deux entités principales marquées par une topographie importante : les quartiers de la ville haute et les quartiers de la ville basse.

La ville haute est caractérisée par la Cité Vauban et les quartiers adjacents. La cité Vauban s'étend sur près de 7 hectares, entre le chemin de ronde et les remparts, dont seuls 3 hectares sont affectés aux îlots bâtis. Elle est composée de trois grands secteurs liés à la déclivité et la morphologie du site :

- La partie centrale ou grande rue, sur l'axe de laquelle coule la grande gargouille qui descend du Nord au Sud ;
- A l'Est, le quartier de Castres prolongé par l'ancien quartier des casernes aujourd'hui composé de logements sociaux construits dans les années 80 ;
- A l'Ouest, le tissu historique surplombant la Ville Basse.

La ville basse, plus récente, s'est développée à partir du 19^{ème} siècle. L'implantation de l'usine de Schappe en 1842, la construction de nouvelles casernes à partir de 1882 et l'arrivée du train en 1884 amorcent le développement de nouveaux quartiers près de la Durance, autour du hameau de Sainte-Catherine. Puis, comme la majorité des villes de France, la commune a continué à s'étendre dans la plaine, avec la création de nouvelles aires résidentielles, commerciales et tertiaires.

Cette situation géographique, mise en regard avec le développement urbain passé et les modes d'organisation actuelle de la ville, met ainsi en évidence la nécessité de renforcer la mobilité de proximité et faciliter l'accès aux différents quartiers.

Briançon est une ville sur deux niveaux et polycentrique. Ce développement de la ville a favorisé l'essor des copropriétés qui représentent selon les bases fiscales plus de 5900 logements (sur un total de 10 000 logements environs). On dénombre 4872 lots d'habitation répartis sur plus de 500 copropriétés dont 183 syndicats professionnels, 86 copropriétés inconnus ou syndic bénévoles et 269 copropriétés enregistrés au registre.

L'amélioration du parc privé ancien est une préoccupation constante de la ville qui face aux enjeux actuels doit accompagner la transformation et l'adaptation de son parc

mené de 2020 à 2022 s'inscrit dans la continuité de ces actions. Elle avait pour vocation de permettre l'émergence d'un projet d'ensemble, au service notamment de la production d'une offre attractive de l'habitat en centre-ville.

Plusieurs services d'accompagnement-conseil et actions de sensibilisation à destination des particuliers et des communes ont par ailleurs été déployés sur le territoire (permanences architecte-CAUE, permanences conseiller énergie...), que l'OPAH-RU viendra renforcer et compléter prochainement avec la mise en place d'une équipe d'animation dédiée.

En matière de copropriétés, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée de 2020 à 2022 a notamment identifié 6 d'entre elles (inscrites au registre des copropriétés de l'Anah avec 6 copropriétés avec plus de 15 000 euros de dettes copropriétaires), localisées sur la basse ville de Briançon en vue de connaître leur fonctionnement et d'engager une réflexion sur la nécessité d'un accompagnement vers un processus de réalisation de travaux de rénovation énergétique. Cette étude préliminaire a notamment mis en évidence certains facteurs de fragilité rencontrés par les copropriétés situées autour de la place de l'Europe à Briançon, au regard de différents aspects (financier, organisation des instances de gestion, besoins en travaux...). Les copropriétés concernées se trouvent par ailleurs à proximité immédiate des nouvelles copropriétés construites sur le périmètre de la ZAC du 15/9 ce qui amplifie leur besoin d'adaptation pour capter les résidents.

Afin de compléter les efforts engagés en matière d'amélioration du parc d'habitat privé sur le territoire, la ville de Briançon s'est prononcée, lors de la séance du conseil municipal du 13 septembre 2023, favorablement au lancement d'une OPAH-RU sur la totalité du territoire de la ville. Toutefois, l'action de la collectivité ne peut pas se limiter à la seule mise en place de dispositifs incitatifs, elle doit aussi être complétée d'un champ allant du préventif au coercitif.

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle a conclu notamment en la nécessité de mettre en place, en parallèle et en totale articulation avec l'OPAH-RU, un dispositif préventif au travers d'un POPAC pour les copropriétés situées autour de la place de l'Europe en vue de contrer la spirale de déqualification dans laquelle elle semble engagées, en entrée de ville, à proximité d'un carrefour stratégique. Le dispositif POPAC démarrera de manière concomitante au lancement de l'OPAH-RU. Les 2 conventions OPAH-RU et POPAC sont mises en œuvre dans le même temps par les signataires au travers du suivi animation.

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

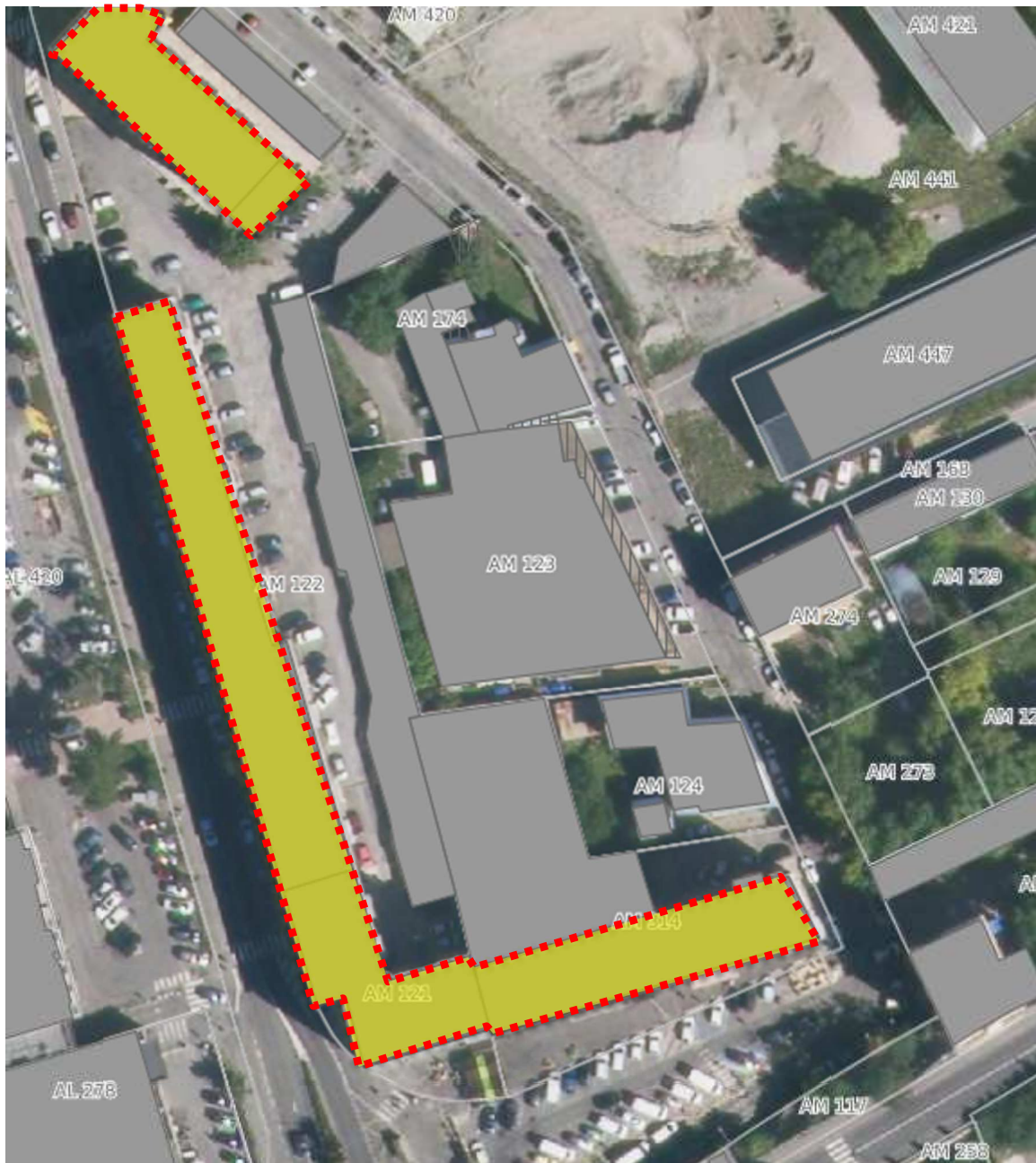
Article 1 - Dénomination

La Commune de Briançon décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) autour de la place de l'Europe à Briançon.

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

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

Ensemble immobilier en copropriété autour de la place de l'Europe, sise Avenue du 15/9 à Briançon.



AR Prefecture

005-310500237-20231213-2023.12.191-DR

Reçu le 26/12/2023

Publié le 05/01/2024

Situées dans la basse-ville, en périphérie immédiate de la ZAC en cours d'achèvement du 15/9, les copropriétés de l'Europa et du parc chancel ont été construites dans les années 80. Elles sont constituées de 3 bâtiments principaux à usage d'habitation majoritairement, soit 125 logements répartis sur une dizaine d'entrées (parcelles AM 314,121 et 122).

Nom de la copropriété	Entrée ou Batiment	Adresse postale de référence	Nombre de lots	Nombre d'habitation
Copropriété Europa	A	3,5 et 7 place de l'Europe	43	35
Copropriété Parc chancel 1	A	1 place de l'Europe	28	10
Copropriété Parc chancel 1	B	2 Avenue du 159 ^{ème} RIA	20	9
Copropriété Parc chancel 2	C	6 Avenue du 159 ^{ème} RIA	28	28
Copropriété Parc chancel 2	D	12 Avenue du 159 ^{ème} RIA	27	27
Copropriété Parc chancel 2	E	10 Avenue du 159 ^{ème} RIA	21	21
Copropriété Parc chancel 2	F	8 Avenue du 159 ^{ème} RIA	21	21
Copropriété Parc chancel 2	G	14 Avenue du 159 ^{ème} RIA	24	24
Copropriété Parc chancel 2	H	16 et 18 Avenue du 159 ^{ème} RIA	15	11
Copropriété Parc chancel 2	I	9001 Avenue du 159 ^{ème} RIA	15	11

La typologie des logements est diversifiée.

En 2023, le syndic de la copropriété Europa, des copropriétés du parc chancel A, B, H, et I est l'agence du parc à Briançon. Le syndic des copropriétés du parc chancel bat C, D, E, F, G est l'agence Foncia de Briançon.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, il est constaté une situation d'immobilisme ou d'attentisme des copropriétés autour de la place de l'Europe. En témoigne le besoin en travaux qui se fait pressant, lié notamment à des infiltrations en toiture sur un bâtiment (les travaux mis au vote sont uniquement des travaux urgents). La situation financière de la copropriété et le niveau d'endettement des copropriétaires vis-à-vis du syndic n'incitent cependant pas les instances à réfléchir de manière prioritaire à des travaux de rénovation (notamment énergétiques) d'envergure afin d'adapter la copropriété.

Certains critères analysés attestent de copropriétés parfois en voie de dégradation avec plusieurs problématiques de gestion et de fonctionnement :

- un taux d'impayés parfois important,
- un conseil syndical qui peine à mobiliser le syndicat des copropriétaires,
- des difficultés à prendre des décisions en AG qui se traduisent par un défaut d'entretien courant de la copropriété, une fragilité financière et de trésorerie fortes qui ne permettent pas la réalisation de travaux, et pas de réflexion menée sur l'adaptation des copropriétés.

L'objectif du POPAC est donc de **permettre le redressement pérenne des copropriétés autour de la place de l'Europe** : La situation des deux copropriétés s'avère prioritaire et nécessite une intervention adaptée afin d'améliorer les conditions de fonctionnement de manière pérenne. Une action de redressement sur le long terme est envisagée, en intervenant dans un premier temps par des actions sur l'amélioration de la gestion, préalables à toute démarche travaux.

Ce dispositif devra engager des actions très fortes permettant de travailler avec les instances sur la gestion et le fonctionnement des copropriétés, de mettre en place une organisation visant à assainir la situation financière des copropriétés, mais aussi de suivre les transactions via les DIA. Ce dispositif valant étude pré-opérationnelle, permettra par ailleurs de réaliser l'enquête sociale nécessaire auprès des occupants et propriétaires bailleurs, de réaliser un chiffrage de travaux estimatif et in fine de calibrer un dispositif opérationnel de redressement intégrant la dimension travaux.

Article 4 - Volets d'actions

L'intervention préventive en faveur des deux copropriétés situées autour de la place de l'Europe nécessite la mise en œuvre d'un panel d'actions spécifiques. L'analyse des indicateurs de fragilité devra permettre d'identifier les axes d'intervention. A l'issue de celui-ci, des propositions d'accompagnement spécifiques aux difficultés identifiées seront émises et seront à valider lors des différentes instances de suivi du dispositif.

Les axes d'animation seront les suivants :

- l'amélioration de la connaissance des règles de fonctionnement des copropriétés,
- la mobilisation des copropriétaires à l'implication dans la vie de leur immeuble,

la réorganisation du conseil syndical,

l'appui au conseil syndical dans sa relation avec le syndic,

- le suivi de l'exécution budgétaire et le contrôle des comptes,
- l'analyse des charges et la renégociation de contrat,
- le traitement social de la dette afin de préserver les intérêts du syndicat avec notamment la mise en place de commissions impayés trimestrielles,
- la réalisation d'une enquête sociale sera également nécessaire pour envisager la suite de la réhabilitation des copropriétés,
- la réalisation d'un plan patrimoine et d'un chiffrage du budget nécessaire à la réalisation de travaux.

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

Des actions d'accompagnement, de sensibilisation et d'information générale seront mises en œuvre par l'opérateur durant les 3 ans d'animation et prendront la forme de sessions d'information à destination des copropriétaires afin d'améliorer leur connaissance sur :

- le fonctionnement des copropriétés et notamment le rôle du conseil syndical, le syndic, les travaux en copropriété ,
- la lecture et la compréhension des documents de copropriété ,
- les droits et devoirs des copropriétaires et locataires ,
- les économies d'énergie et les baisses des charges ,
- au besoin, la construction d'un cahier des charges de recherche d'un syndic .

Ces actions constitueront un appui aux membres du conseil syndical dans les démarches à mettre en place en vue du rétablissement de fonctionnement normal des copropriétés et afin de mobiliser les copropriétaires n'habitant pas sur site.

4.2. Actions d'accompagnement des copropriétés

Sur la base des éléments de l'analyse réalisée dans le cadre de l'étude OPAH-RU qui sera actualisée au cours de la présente étude, des problématiques fortes ont été partagées. Il s'agira donc dans le cadre du dispositif POPAC d'engager des actions d'accompagnement qui viseront à assainir la gestion et le fonctionnement des copropriétés ciblées afin d'engager un redressement pérenne de celles-ci. Cette étape d'amélioration du fonctionnement des copropriétés est un préalable indispensable à la réalisation d'une rénovation globale. Ce programme d'accompagnement n'a en aucune mesure vocation à remplacer le nécessaire investissement des syndicats de copropriétés, ni la mobilisation des copropriétaires, mais bien de construire collectivement une organisation permettant l'amélioration générale de la situation.

- **Accompagnement à l'organisation des instances de gestion et mobilisation des acteurs :**

Inscrites dans une spirale de déqualification et situées à un emplacement stratégique de l'entrée de la ville, les copropriétés doivent s'investir dans un plan patrimoine en vue

d'améliorer leur performance énergétique notamment. Des fragilités ont contribué à réduire la portée des actions à mener, la gestion courante, l'entretien de l'immeuble, mais également sa capacité à investir dans l'entretien de ce patrimoine. L'équipe opérationnelle accompagnera les copropriétés dans la mise en place d'une gestion adaptée.

Il conviendra de s'assurer que les copropriétés puissent se doter d'un conseil syndical actif et structuré. Il appartiendra à l'équipe d'identifier les propriétaires impliqués et de mettre en place et/ou former le conseil syndical.

L'équipe opérationnelle veillera à ce que le conseil syndical dispose de l'ensemble des outils nécessaires pour mener à bien sa mission. Elle pourra être présente lors des réunions et apporter un appui juridique, technique ou encore organisationnel. Des outils adaptés pourront également être proposés afin d'optimiser le suivi et permettre au conseil syndical de poursuivre ses missions une fois l'accompagnement dans le cadre du POPAC achevé.

La faible mobilisation des copropriétaires lors des Assemblées Générales est également ressortie comme une problématique récurrente. Il conviendra de mener des actions de sensibilisation auprès des propriétaires afin de favoriser la participation, en particulier lors des assemblées générales.

● **Médiation :**

Certaines difficultés de gestion peuvent provenir de mésententes entre propriétaires ou entre propriétaires et locataires. À leur paroxysme, ces conflits peuvent créer de gros dysfonctionnements au sein des copropriétés. L'équipe opérationnelle mènera des actions de médiation en rappelant les droits et devoirs de chacun.

● **Assainissement de la situation financière :**

Le diagnostic a mis en évidence des difficultés financières significatives :

- Pour la copropriété l'Europa le taux d'impayé a été estimé à 22 % avec 37 % des copropriétaires qui ont plus de 300 € d'impayés.
- Pour la copropriété du parc Chancel les taux d'impayés varient en fonction des bâtiments allant de 0.5 % à près de 17 % .

Les actions proposées pourront porter sur :

- un suivi de l'exécution budgétaire et le contrôle des comptes,
- une renégociation des contrats en cours afin de baisser le montant des charges courantes,
- une préparation du budget prévisionnel pour être en adéquation avec les dépenses réelles et ainsi éviter les régularisations de charges,
- sur du plus long terme, envisager les travaux à mettre en œuvre pour permettre une baisse des charges courantes.

Quant aux impayés, problématiques récurrentes, il conviendra de mettre en place les actions adéquates selon la structure de la dette (charges courantes ou travaux), le

montant global des impayés à l'échelle des copropriétés et individuel par débiteur, le profil des propriétaires en situation d'impayés.

L'équipe opérationnelle sera amenée à proposer des outils au syndic et conseil syndical afin d'effectuer un suivi rigoureux. À titre d'exemple ces outils peuvent être :

- le vote d'un protocole de recouvrement des charges en assemblée générale,
- la conclusion de plans d'apurement amiable en effectuant l'intermédiaire avec le débiteur et après avoir évalué ses capacités à en respecter les termes,
- l'accompagnement à la mise en œuvre des procédures judiciaires adéquates, et à leur suivi et aboutissement dans le temps, lorsqu'aucune solution amiable n'a pu être mise en place.

Si la dette devenait trop lourde pour le syndicat des copropriétaires, des procédures prévues pour les copropriétés en difficulté (mandataire ad hoc, administration judiciaire) pourraient être envisagées. Dans la mesure où un dispositif POPAC est mis en place, il ne semble pas nécessaire de les mettre en œuvre immédiatement, néanmoins si les actions engagées au titre du POPAC ne permettent pas une amélioration de la gestion et du fonctionnement, l'opérateur du POPAC pourra inciter la maîtrise d'ouvrage publique à engager ces procédures d'alerte par la saisie du président du tribunal de grande instance.

● **Plan patrimoine, plan prévisionnel de travaux à long terme :**

Des travaux d'urgence à prévoir au titre de l'OPAH-RU

Dans l'éventualité où des travaux d'urgence serait nécessaires, l'animateur d'OPAH-RU a la responsabilité de la vérification de l'éligibilité de la réalisation des travaux d'urgence auprès de l'Anah du montage de dossier de demande de subvention jusqu'à la réalisation des travaux et de l'obtention effective des aides. L'animateur du POPAC n'a pas la responsabilité d'intervenir sur ce champ, mais devra coordonner son accompagnement en lien étroit avec l'animateur de l'OPAH-RU pour s'assurer de la cohérence des interventions notamment dans la démarche à long terme de rénovation globale, dont il a la charge d'assurer la préparation.

La nécessité d'une réflexion plus globale sur la rénovation du bâti, dans le cadre de l'accompagnement POPAC

Même si l'état des bâtiments diffère selon les entrées des deux copropriétés concernées, celles-ci sont en état d'entretien médiocre et la dégradation semble globalement notable avec notamment une faible protection (isolation ?) des logements ainsi que l'absence d'isolant périphérique rendant les appartements très énergivores et en proie à de nombreuses problématiques.

Si le dispositif POPAC ne vise pas la réalisation de travaux de grosse ampleur sur sa durée effective, la pérennisation de la gestion, la stabilisation, voire la baisse du niveau de charges devra nécessairement s'accompagner d'une réflexion en termes d'interventions plus lourdes à mener sur le plan technique. Aussi, sur la base du diagnostic multicritères, l'équipe opérationnelle s'attachera à faire prendre conscience aux propriétaires des travaux de plus long terme à engager ainsi que les bénéfices attendus.

AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publ. le 28/12/2023

Elle travaillera avec le conseil syndical et le syndic à planifier ces interventions en tenant compte des difficultés financières éventuelles du syndicat.

Afin de rendre financièrement acceptable ces interventions, un plan pluriannuel de travaux sera présenté en assemblée générale pour une adhésion des copropriétaires et s'accompagnera d'une incitation à adapter les appels de fonds travaux obligatoires pour les mettre en cohérence avec les travaux à venir.

Le cas échéant, l'équipe opérationnelle appuiera le conseil syndical dans la désignation d'un maître d'œuvre en vue de la réalisation d'une étude de conception d'un projet de travaux mettant en avant les priorités du plan pluriannuel.

D'ores et déjà, il est pressenti que ces travaux porteront sur le traitement de l'enveloppe extérieure des bâtiments par l'isolation des parois et des toitures, la généralisation de menuiseries double vitrage sur les parties communes ainsi que sur les logements, la remise à plat du système de renouvellement d'air, ainsi que des préconisations sur les modes de chauffage compte tenu de la configuration des immeubles et de la diversité des installations existantes.

Ce programme prévisionnel de travaux pourra être mis en œuvre dans le cadre d'un dispositif travaux consécutif au POPAC.

4.3. Insertion urbaine et requalification des espaces extérieurs

Afin de requalifier durablement les copropriétés et les inscrire dans la dynamique globale de renouvellement du centre-ville et de sa proximité immédiate, une analyse de l'insertion urbaine et de la requalification des espaces extérieurs sera abordée dans le cadre du POPAC.

Il s'agira d'envisager les conditions pour améliorer le cadre de vie des résidents des copropriétés et de veiller à l'articulation des réflexions avec le projet urbain de la commune.

L'enjeu sera de restaurer une image positive de ce secteur à travers la création de lien et d'une dynamique commune entre l'environnement immédiat de la copropriété et le cœur de ville, travaillé au sein du dispositif *Action Cœur de Ville*. Plusieurs actions pourront être menées : travailler l'interface entre le domaine public et privé de la copropriété, réfléchir aux usages d'accessibilité et de stationnement, clarifier le fonctionnement de ces espaces, notamment du point de vue juridique. Il s'agira à terme d'améliorer la qualité résidentielle et le cadre de vie.

Cette volonté de clarifier le fonctionnement des espaces extérieurs se justifie également par un développement de projet immobilier à proximité immédiate de la copropriété porté par la ville de Briançon sur le périmètre de la ZAC du 15/9 et par la mise à disposition à proximité immédiate des copropriétés d'un marché couvert et d'un parc paysager.

Dans ce cadre, il paraît important de conduire des réflexions urbaines sur la rénovation des espaces extérieurs aux abords de la copropriété permettant d'améliorer son intégration dans le quartier.

Ainsi le besoin dans le cadre du POPAC repose sur :

- la mise en œuvre d'une réflexion sur les espaces extérieurs : clarification des domanialités, entretien et gestion des espaces,
- envisager la résidentialisation des immeubles et ses conséquences sur le fonctionnement général de la copropriété, l'amélioration du cadre de vie, le traitement paysager,
- travailler l'interaction entre dimension urbaine et circulations piétonnes, viaires, avec le stationnement, etc.

4.4. Élaboration de la stratégie d'intervention en vue d'un engagement des copropriétés vers des travaux de rénovation énergétique

● Réalisation d'une enquête sociale / ressources des ménages

Afin de mettre en place les actions de requalification de la copropriété, plusieurs interventions sur le volet socio-économique sont nécessaires :

- le maintien et le renforcement de la propriété occupante,
- la maîtrise des niveaux de loyers,
- l'accompagnement social des ménages en difficultés.

Il s'agit donc de réaliser une enquête sociale auprès des ménages visant à repérer les publics en difficulté, connaître leur situation financière et leur capacité à réhabiliter leur copropriété.

● Elaboration d'un plan prévisionnel de financement

Afin d'aboutir au lancement des travaux lourds de rénovation énergétique, il sera nécessaire d'établir un plan prévisionnel de financement du programme de travaux sur la base du profil des ménages et au regard des différents scénarii de travaux proposés.

Le meilleur effet levier sera recherché pour permettre une adhésion au projet de la part des copropriétaires compte tenu de leur capacité financière, et des engagements des partenaires, Anah et commune plus particulièrement.

Article 5 - Financement du programme

La Ville de Briançon souhaite qu'une équipe opérationnelle soit missionnée pour le POPAC afin d'assurer l'atteinte des objectifs précédemment décrits.

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

AR Prefecture

005-210500237-20231213-2023_12_191-DE

Reçu le 26/12/2023

Publié le 26/12/2023

	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
Coût total des prestations (TTC)	24 000 €	24 000 €	24 000 €	72 000 €

Financement Anah prévisionnel (50%)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €
Autres financements : - Banque des territoires(15%) -	3 000 €	3 000 €	3 000 €	9 000 €
Financement TOTAL (HT)	13 000 €	13 000 €	13 000 €	39 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 20 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires :

- aide au redressement de la gestion,
- aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

Seule les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

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

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

- À transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur les copropriétés, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016.
- À transmettre un bilan final du dispositif comportant une synthèse permettant de mesurer l'évolution des copropriétés, de préciser les axes de travail à développer et les préconisations opérationnelles à l'issue du POPAC.
- À communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah: *pole-*

copropriétés@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

7.1 L'opération est pilotée par la Ville de Briançon dans les conditions ci-après :

Le POPAC sera piloté par le service Urbanisme Habitat de la ville de Briançon qui veillera au respect des objectifs de l'opération et à la mise en œuvre des actions déclinées dans le cadre du dispositif.

Les instances de suivi et de pilotage seront les suivantes :

- Un comité **de pilotage** se réunira au moins une fois par an sous l'égide du Maire de Briançon afin de définir les orientations du programme et d'évaluer l'efficacité des missions menées. Y seront représentés : les services de l'Etat, de l'Anah, de la CCB, de la commune de Briançon ainsi que l'opérateur chargé du POPAC. Un bilan du POPAC sera produit annuellement et présenté au comité de pilotage. L'animateur de l'OPAH-RU sera également convié lors de ce comité de pilotage pour assurer le lien entre les interventions des dispositifs sur la copropriété.

Il permettra de mettre en évidence :

- l'analyse de la nature des interventions de l'équipe opérationnelle,
- l'appréciation des résultats au regard des objectifs,
- des propositions en cas de difficultés rencontrées,
- l'état d'avancement de la consommation des crédits réservés par les différents partenaires de l'opération.

Ce bilan fera aussi apparaître les résultats suivants :

- actions d'animation et de formation réalisées,
- avancement des diagnostics multicritères et des modalités de résolution des premières difficultés.
- Un comité **technique** se réunira a minima deux fois par an afin d'assurer le suivi de l'avancement du POPAC et de préparer les comités de pilotage. Il sera coordonné par le service Urbanisme de la ville de Briançon et pourra être convoqué en cours d'année en fonction des besoins rencontrés et dans le format adapté aux besoins. Y seront à minima représentés les services de l'Anah, la CCB, la commune de Briançon et l'opérateur.
- Des **réunions trimestrielles de suivi** seront organisées avec le service urbanisme de la ville de Briançon, et l'opérateur afin d'échanger sur l'avancement de l'opération. Un tableau des indicateurs, définis par l'opérateur au début de sa mission, sera mis à jour annuellement, ainsi qu'un diaporama reprenant les grandes avancées de la mission. Ces éléments seront transmis aux partenaires du POPAC, dont a minima la délégation locale de l'Anah.

7.2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire :

L'animation du POPAC sera assurée par un prestataire retenu conformément au Code de la commande publique. Ce prestataire mettra en place une équipe pluridisciplinaire comprenant les compétences suivantes :

- compétences en gestion de projet et coordination d'interventions multithématiques,
- compétences droit de la copropriété / gestion / comptes...,
- compétences techniques et architecturales,
- compétences sociales.
- Compétences pédagogiques.

7.3. Lien entre POPAC et OPAH-RU

Un lien entre les dispositifs POPAC et OPAH-RU devra être créé, notamment sur le volet travaux. La présence de l'animateur d'OPAH-RU lors des comités de pilotage sera complétée par des liens réguliers lors de réunions de travail pour la réalisation de travaux. Ces réunions seront organisées en présence du conseil syndical et du syndic. Elles permettront de garantir une bonne coordination des interventions, à prévoir à court terme (travaux d'urgence éventuellement) et à plus long terme (projet de rénovation globale de la copropriété).

Article 8 – Communication :

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

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents, et ce, dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Réciproquement l'Anah s'engage à citer et utiliser le logo de la commune de Briançon, sur les communications que l'Anah serait amenée à publier au sujet de ce programme.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'intranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

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

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention 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, le.....

Pour l'Etat,

Pour l'ANAH,

Pour le maître d'ouvrage, la Ville de Briançon,