



OPAH - COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES  
QUARTIER DU CROZET - SCIONZIER  
2025/2030

COPROPRIÉTÉS :

Edelweiss  
A3 Cyclamens  
Bois Fleuri  
Jonquilles  
Primevères

CONVENTION n° 074PRO052  
Période d'application :  
01/04/2025 au 31/03/2030

La présente convention est établie :

Entre **la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes (2CCAM)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Jean-Philippe MAS, président de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes,

**L'État**, représenté par M. le préfet de la Haute-Savoie, Yves LE BRETON

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

**Le Département de la Haute Savoie**, représenté par son Président Monsieur Martial SADDIER, habilité par délibération **XXX**,

**La Ville de Scionzier**, représenté par...

**Les syndicats de copropriétaires des 5 copropriétés :**

- Edelweiss (39 et 55 rue de la Chaufferie à Scionzier - représentée par son syndic Foncia),
- A3 Cyclamens (299, 305 et 311 rue du collège à Scionzier - représentée par son syndic Foncia),
- Bois Fleuri (250, 262 et 274 rue du collège à Scionzier - représenté par son syndic Foncia),
- Jonquilles (204, 214 et 232 rue du collège à Scionzier - représentée par son syndic Foncia),
- Primevères (204, 214 et 232 rue du collège à Scionzier - représentée par son syndic BR IMMO).

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

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

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

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

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

Vu le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, qui décline un large panel d'actions selon trois axes et douze défis, parmi lesquels, le défi n° 6 « Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Vu la convention d'adhésion Petites Villes de Demain valant ORT des Communes de Cluses, Marnaz, Scionzier et de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes validée en Conseil Communautaire le 22 avril 2021 et signée le 2 juin 2021,

Vu la décision du Bureau Communautaire (DB2024\_53) de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 novembre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6/11/2024

Vu l'avis favorable du 5/12/2024 d'intégration des copropriétés privées du Crozet à Scionzier au Plan initiative copropriétés (PIC) régional

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région et de la Dreal sur le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) Quartier du Crozet - Scionzier - 2025 à 2030, en date du 11/02/2025

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriété à compter du 13/02/2025 à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération .....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux.....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action .....	12
3.1. Volet urbain et immobilier .....	12
3.2. Volet juridique et foncier .....	13
3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	14
3.4. Volet social.....	16
3.5. Volet technique .....	17
3.6. Volet énergie et précarité énergétique .....	19
3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé .....	20
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	23
5.1. Financements de l'Anah.....	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM).....	24
5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie.....	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	27
Article 6 – Conduite de l'opération .....	27
6.1. Pilotage de l'opération.....	27
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	27
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
Chapitre VI – Communication.....	29
Article 7 - Communication .....	29
7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat.....	29
7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie .....	30
7.3. Règles relatives à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes .....	31
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	31
Article 8 - Durée de la convention.....	31
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	32
Article 10 – Transmission de la convention.....	32
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	34
Annexe 2. Fiche synthétique des copropriétés données 2022.....	35
Annexe 3. Programme de travaux validé .....	38
Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation.....	39

## **Préambule**

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

### **3 enjeux principaux :**

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

### **2 enjeux transversaux :**

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

Forte de son expérience au travers de la mise en œuvre de trois conventions d'OPAH Copropriété Dégradée au sein du quartier des Ewües à Cluses, la collectivité souhaite développer l'accompagnement aux projets de requalification des ensembles d'habitats privés dégradés.

le quartier du Crozet à Scionzier a été identifié comme relevant de la politique de veille active dans le cadre du contrat de ville 2015-2023 du bassin clusien. Il ne bénéficie pas de financements de l'ANRU mais a reçu le soutien de la Région et du Département, via une convention de Projet Urbain Régional (PUR) signée le 26 mars 2019. Ce projet urbain s'est achevé début 2024 à l'issue d'une intervention forte sur l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux du quartier (démolition de 50 logements et réhabilitation des 135 logements restants) ainsi que du réaménagement de l'ensemble des espaces publics du quartier. A l'issue de ces travaux, le contraste entre logements sociaux rénovés et copropriétés privées du quartier est marqué et accentue la nécessité de réhabiliter de ces copropriétés, déjà identifiée lors de la signature de la convention.

Une première étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2022 sur le territoire intercommunal avait mis en lumière la possibilité d'une fragilité des copropriétés du quartier du Crozet.



**7 copropriétés**  
dont **1 copropriété mixte** (présence du bailleur social Halpades pour A3 Cyclamens)



**19 montées**



**136 logements**  
dont **118 privés**, **3 à la ville** et **15 sociaux**



**115 copropriétaires**  
dont **78 propriétaires occupants**, **36 bailleurs privés** et **1 bailleur social**



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

1. Perce Neige  
2. Gentianes  
3. Edelweiss  
4. A3 Cyclamens  
5. Bois Fleuri  
6. Jonquilles  
7. Primevères

La veille active et une étude pré-opérationnelle d'OPAH – Copropriété Dégradées (2023) menées sur du quartier du Crozet ont fait ressortir que les **7 copropriétés du quartier sont fragiles et à traiter en priorité**. Ont été mises en avant de nombreuses problématiques telles que des dégradations au niveau du bâti, un grand besoin de rénovation et d'accompagnement sur le plan social, un niveau d'impayés important pour certaines copropriétés et des difficultés de gestion.

Au global, ces 7 copropriétés construites dans les années 60-70, totalisent **136 logements dont 118 sont privés et 78 sont occupés par leur propriétaire**.

Ces copropriétés partagent les mêmes caractéristiques constructives et des dysfonctionnements assez similaires ainsi que les enjeux d'une requalification importante. Ceci a été confirmé par l'étude pré opérationnelle d'OPAH dont voici une synthèse par thématique :

#### Sur le volet urbain et immobilier :

L'environnement au pied des immeubles est moins attractif et se détériore (manque d'espaces verts, encombrants, dépôts sauvages, incivilités, voitures ventouses, problèmes de stationnement, sentiment d'insécurité...). Ceci n'est pas sans conséquence : les prix immobiliers sont très bas et inférieurs au marché immobilier savoyard (945€/m<sup>2</sup> contre 1467€/m<sup>2</sup> pour Scionzier). Le taux de mutation est jugé élevé.

A noter que les travaux de réaménagement des espaces publics ont démarré en 2023.

Sur le plan foncier et juridique, des régularisations sont à faire (modification des règlements de copropriété, création d'une clé de répartition des charges spécifique au chauffage...) et deux scissions sont à prévoir pour cinq copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss, Bois Fleuri et Primevères). Par ailleurs, le projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés : un passage piéton est prévu entre les trois bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss. Enfin, la gestion des blocs garages reste inconnue. Une régularisation foncière est à faire.

Au niveau social : l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des profils de propriétaires occupants en majorité fragiles avec 49% de propriétaires occupants très modestes et 19% modestes. Ainsi, on estime à 71% la proportion de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et 92% sont sous plafond PSLA. Un quart des enquêtés ont entre 55 et 70 ans.

### Sur le volet gestion :

La mobilisation aux assemblées générales des copropriétaires est en baisse pour 5 copropriétés dont 3 proches ou sous le seuil de fragilité (50%) et une copropriété (Gentianes) sous le seuil de blocage (à 30%). En parallèle, deux copropriétés n'ont pas de conseillers syndicaux (Perce Neige et Primevères), tandis que les cinq autres ont des conseillers syndicaux par défaut présents mais peu moteurs et peu formés.

Côté syndic, une copropriété anciennement sous administration provisoire vient d'élire un syndic, deux copropriétés sont gérées par un syndic en plan de continuation d'activité (Perce Neige et Gentianes) tandis que les autres copropriétés sont gérées par un syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés. Un enjeu de gouvernance est identifié d'une manière générale pour maintenir en état les copropriétés et éviter de multiplier les gestions sous administration provisoire.

Les charges sont conformes aux moyennes observées sur des copropriétés similaires (2174€ par lot principal par an), sauf pour Perce Neige (absence de données pour Primevères). Toutefois, avec un environnement économique et politique instable des trois dernières années, les charges continuent de progresser.

Sur le plan financier : Deux copropriétés avec des dettes fournisseurs importantes pour la prime assurance (Perce Neige) et le chauffage (Primevères et Perce Neige). Des échéanciers ont été mis en place. Par ailleurs, les impayés oscillent entre 13 et 45%. 3 copropriétés ont un taux supérieur au seuil d'alerte (Perce Neige, Edelweiss et Bois Fleuri) et une situation alarmante est relevée sur Primevères (taux non calculable en raison de l'absence de données alors même que cette copropriété était sous administration judiciaire). 81 % des dettes sont des retards de plus d'un an. Elles se répartissent entre 11 propriétaires. Certaines situations restent complexes à gérer et bloquantes (un irrécouvrable, deux ventes...). Les actions côté syndic sont jugées peu pro-actives pour le recouvrement des charges.

Enfin sur le volet technique : la grille de dégradation de l'Anah fait état d'un indice à 0.61 à 0.69, soit une dégradation très importante. Sans intervention, la dégradation des bâtiments va s'accroître. En termes de performance énergétique, les bâtiments sont classés en F (368 kWh/m<sup>2</sup>/an). Sans intervention, d'ici 2028, 19 logements des propriétaires bailleurs ne pourront plus être mis en location à partir de 2034 (soit 34% des logements de l'ensemble).

Le diagnostic technique global a permis d'identifier les postes nécessaires à une requalification complète :

#### Les sous sols :

- Planchers béton non isolés sur locaux non chauffés.
- Etat correct à moyen en parties visibles.
- Sol des sous-sols en mauvais état – remontées de nappes lors de fortes pluies.
- Présence importante d'encombrants.

#### Façades :

- Absence d'isolation ou de doublage brique.
- Présence de quelques fissures - importantes épaufrures suivant les bâtiments.
- Garde-corps acier et main courante bois – état correct à moyen - hauteur < 1m.
- Dégradations par les pigeons qui nichent sous les toits.

#### Menuiseries

- Majorité des fenêtres en bois avec simple (10%) ou double vitrage ancien (75%).
- Non étanches à l'air (60% d'après l'enquête).
- Menuiseries restantes remplacées en PVC et double vitrage (15%).
- Porte d'entrée des montées – majorité d'origine et mauvais état.

- Occultation principalement par volets roulants aluminium.

#### Toitures

- Couverture d'origine en fibrociment (amiante) – vétuste (sauf Bois Fleuri qui a remplacé sa toiture).
- Présence de fuites au niveau de la lucarne de manière généralisée.
- Accès non sécurisé.
- Isolation sur plancher béton des combles laine minérale – état moyen à dégradé.

#### Réseaux

- Évacuation des eaux usées par descentes d'origine en fonte ou fibrociment.
- Compteurs individuels eau, ECS et électricité en gaines palières/techniques.
- Réseau eau potable et ECS en acier galvanisé d'origine.
- Coffrets électriques des parties communes – état mauvais à correct.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières.
- Luminaires dégradés ou pas assez puissants.

#### Chauffage et ECS

- Chauffage et ECS produit par le RCU du quartier du Crozet.
- Sous-stations – état correct mis à part les portes d'entrée du local.
- Compteur calorifique sur le réseau primaire pour le chauffage.
- Régulation du chauffage suivant loi d'eau propre au bâtiment - planchers chauffants.
- Absence de vannes d'équilibrage sur le réseau secondaire et de régulation par logement pour le chauffage.
- Production de l'ECS depuis la chaufferie - aucun traitement d'eau présent.
- Absence de calorifuge sur certains tronçons de réseaux (chauffage et ECS).
- Température de l'ECS beaucoup trop basse sur les bâtiments éloignés de la chaufferie (ceci n'est pas sans risque pour la santé des occupants).

#### Sécurité incendie

- Présence d'extincteurs dans la majorité des montées.
- Portes des caves non coupe-feu, sans ferme porte et non ouvrables de l'intérieur.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières, les paliers des sous-sols et les caves.
- Présence de motos ou scooters dans les sous-sols de certaines montées.
- Absence de plans d'évacuation dans les hall d'entrée (sauf Gentianes).

L'état actuel des immeubles offre des opportunités de travaux de rénovation globale pour enrayer la dégradation, améliorer la performance énergétique et la sécurité. Il est d'autant plus important d'intervenir que les autres immeubles du quartier qui appartiennent au bailleur social Halpades ont été rénovés et les espaces publics réaménagés par la ville.

### **Grille de dégradation Anah pour les 7 copropriétés (2023)**

Bâtiments	Perce Neige	Gentianes	Edelweiss	A3 Cyclamens	Bois Fleuri	Jonquilles	Primevères
Indice de dégradation	0,61	0,65	0,67	0,69	0,64	0,63	0,64
Note de dégradation générale	64%	68%	71%	73%	70%	64%	66%
Résultat ID	Très importante	Très importante	Très importante	Très importante	Très importante	Très importante	Très importante



## Synthèse

Absence de difficulté    Difficulté moyenne    Difficulté importante    Donnée absente

	Positionnement immobilier	Juridique et Foncier	Mobilisation		Structure économique et sociale				Instances de gestion	Budget et charges	Impayés copropriétaire	Bâti et équipements
			Réponse enquête	Participation AG	PO / PB	Ressources	Age	Prêt en cours				
Perce Neige	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté importante	
Gentianes	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	
Edelweiss	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Absence de difficulté	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté importante	
A3 Cyclamens	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Absence de difficulté	Absence de difficulté	Difficulté importante	
Bois Fleuri	Difficulté importante	Difficulté importante	Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté importante	
Jonquilles	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Absence de difficulté	Absence de difficulté	Difficulté importante	
Primevères	Difficulté importante	Difficulté importante	Absence de difficulté	Donnée absente	Absence de difficulté	Difficulté importante	Absence de difficulté	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	Difficulté importante	

Enfin, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, plusieurs actions sont actuellement à l'étude ou en cours, dont certaines ont un impact direct sur les copropriétés.

Pour valoriser l'image du quartier, des travaux de rénovation des immeubles (démolition, rénovation thermique) et de requalification urbaine, créations d'espaces publics et paysagers... ont été réalisés. Les derniers travaux ont été réceptionnés en mai 2024

Suite à ces travaux, un travail de régularisation foncière entre le foncier public et celui des copropriétés devra être réalisé dans le cadre de la présente convention d'OPAH-Copropriété Dégradée.

L'étude pré-opérationnelle a été réalisée à l'échelle de 7 copropriétés privées du quartier du Crozet. La présente convention porte sur 5 copropriétés, nommée ci-après :

- Edelweiss
- A3 Cyclamens
- Bois Fleuri
- Jonquilles
- Primevères

Les copropriétés Perce-Neige et Gentianes feront l'objet d'une convention, à posteriori.

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

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

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

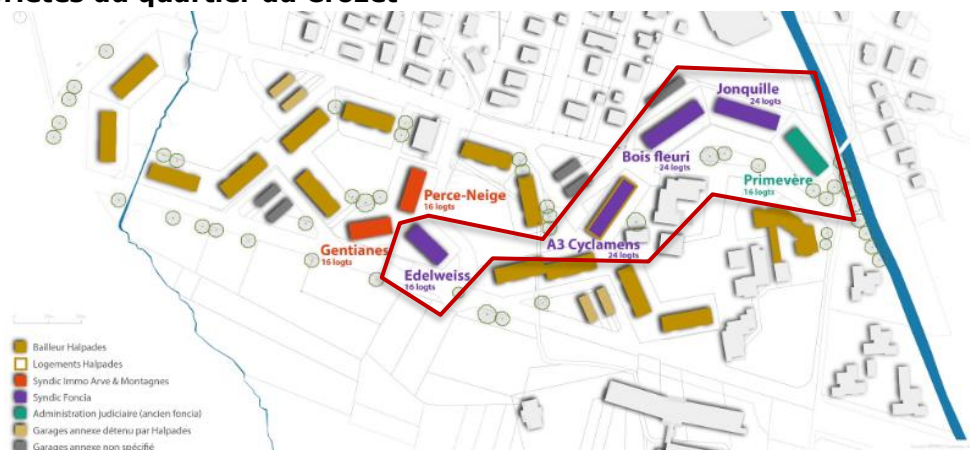
La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, l'État, l'Anah, le Département de la Haute-Savoie et la Ville de Scionzier décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) du quartier Crozet à Scionzier.

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : 5 copropriétés du quartier du Crozet à Scionzier

- Edelweiss (39 et 55 rue de la Chaufferie à Scionzier - immatriculation : AA6-374-961),
- A3 Cyclamens (299, 305 et 311 rue du collège à Scionzier - immatriculation : AC1-236-124),
- Bois Fleuri (250, 262 et 274 rue du collège à Scionzier - immatriculation : AA6-369-854),
- Jonquilles (204, 214 et 232 rue du collège à Scionzier - immatriculation : AA6-369-102),
- Primevères (172 et 190 rue du Collège à Scionzier - immatriculation : AA3-834-553).

#### Les copropriétés du quartier du Crozet



Références cadastrales : P237, O56; O60, O62 et O64.

La parcelle P 237 comprends 1 ensemble immobilier avec 3 bâtiments en copropriétés :

- Perce-Neige (n°1)
- Gentianes (n°2)
- Edelweiss (n°3)



La parcelle O56 comprends la copropriété A3 Cyclamens (n°4)



Le lotissement du Crozet comprends 3 bâtiments en copropriétés sur des parcelles distinctes :

- Bois Fleuri (n°5) construite sur la parcelle O60.
- Jonquilles (n°6) construite sur la parcelle O62.
- Primevères (n°7) construite sur la parcelle O64.



Les actions de l'OPAH-CD porteront sur :

- **Un appui aux instances de gestion** pour le bon fonctionnement des copropriétés afin de permettre la réalisation des travaux et d'améliorer la gouvernance de façon pérenne.
- **Un appui à une organisation juridique cohérente et conforme** avec la mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- **Un accompagnement pour mener à bien deux scissions** pour cinq copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss sont situées sur une même parcelle ; Bois Fleuri et Primevères sont sur une même parcelle).
- **Des interventions techniques sur l'ensemble des bâtiments** des copropriétés dans le cadre de leur programme de travaux.
- **L'accompagnement social des copropriétaires en difficulté.**
- **Une veille technique** sur l'environnement urbain et alentours de la copropriété pour permettre d'améliorer le confort et le cadre de vie des occupants.

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

### **Article 2 – Enjeux**

L'enjeu majeur est d'accompagner les copropriétés sereinement dans la définition et le financement d'un programme de travaux nécessaire à leur remise à niveau technique.

Dans le cadre du suivi-animation, les enjeux sont notamment de :

1. **Accompagner** les copropriétés à **abaisser le niveau des impayés et des charges, à suivre les procédures judiciaires en cours et à renforcer leurs instances de gestion.**
2. **Accompagner** toutes les parties (copropriétaires, syndicat et syndic) **dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux** qui devra être voté en assemblée générale des copropriétaires pour permettre un redressement pérenne de la copropriété.
3. **Accompagner** de manière individualisée **l'ensemble des copropriétaires pour que chacun se voit proposer des solutions de financements complètes et adaptées à sa situation.**
4. **Appuyer les copropriétaires dans la bonne gestion de leur copropriété et la remise à niveau de leur organisation juridique.** La mobilisation durable du syndicat des copropriétaires sera un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique.

**Il est prévu de phaser le démarrage des 5 copropriétés** pour :

- Mettre en cohérence avec les deux OPAH-CD prévues sur le quartier
- Traiter les prérequis.
- Lisser la participation financière des financeurs.
- Faciliter la gestion des chantiers sur le quartier.
- Lisser le plan de charge de l'opérateur, des équipes de maîtrise d'œuvre et des entreprises.

Au vu des conclusions du diagnostic, le phasage proposé est le suivant :

- **2025-2028 : A3 Cyclamens et Jonquille.**
- **2026-2028 : Bois Fleuri et Primevère.**
- **2027-2030 : Edelweiss.**

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

L'opérateur désigné est missionné pour accompagner les 5 copropriétés (= Bois Fleuri, A3 Cyclamens, Edelweiss, Jonquilles et Primevères) dans le cadre d'une opération de requalification globale, via le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés dégradées (OPAH-CD) sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Arve et Montagnes. Les actions principales sont détaillées ci-après.

#### **Article 3 – Volets d'action**

##### **3.1. Volet urbain et immobilier**

###### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

Des actions ont été réalisées entre la Région Auvergne Rhône Alpes, le Conseil Départemental de la Haute Savoie, la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes et la ville de Scionzier afin de valoriser l'image de la ville et d'améliorer le cadre de vie dans le quartier.

Ont été réalisés et livrés en mai 2024 :

- Démolition de bâtiments d'Halpades et reconstruction de l'offre à travers une opération d'aménagement et de mixité sociale (reconstruction de l'offre locative en centre-ville)
- Réaménagement et requalification des espaces publics et paysagers.
- Renforcement du lien entre les équipements et services publics, consolidation d'un point d'information famille, (accompagnement des familles dans leurs démarches administratives, lien intergénérationnel, maintien d'une antenne de la protection médicale infantile, développement du contrat local d'accompagnement à la scolarité, antenne de la médiathèque)
- Encouragement des déplacements dans le quartier et les liaisons avec le reste de la ville, création d'une voie cyclable (en site propre) vers le centre-ville, le collège
- Mixité Sociale : Renouveler et diversifier l'offre de logements du quartier. Répartir sur le territoire communal les programmes locatifs aidés.

Dans le cadre du volet urbain, l'opérateur sera également missionné pour :

- Améliorer le cadre de vie des habitants. Une veille mensuelle pendant un ou deux ans sera tenue avec les habitants, les référents de la ville de Scionzier et le syndic pour faire remonter les dysfonctionnements aux alentours des copropriétés et dans les parties communes et veiller au suivi des actions engagées dans le cadre des coordinations existantes sur le quartier du Crozet.

###### **3.1.2 Objectifs**

Les objectifs définis sont les suivants :

- Apaiser le climat général et permettre aux habitants de s'exprimer et de trouver un interlocuteur en cas de nuisances.
- Assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs, partenaires présents sur le quartier, en associant les habitants.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Repositionner les copropriétés sur le marché local.

###### **3.1.3 Indicateurs de suivi des objectifs**

- Amélioration du confort et de la tranquillité publique et de la propreté aux abords des copropriétés : nombre de signalements remontés à la ville, 2 CCAM ou dans le cadre de veille technique
- Prix de vente des appartements et évolution.
- Taux de mutation.
- Nombre de logements vacants, évolution et causes.

## 3.2. Volet juridique et foncier

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

#### Diagnostic et actions proposées :

Cible	Constats	Actions proposées
<b>A l'échelle du quartier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés</b> : un passage piéton est prévu entre les 3 bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss.</li> <li>- Des <b>blocs garages dont on ne connaît pas le mode de gestion</b> : qui sont les propriétaires ? Comment sont répartis les frais ?...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Régularisation foncière</b> mettre en cohérence le foncier avec les travaux du projet PUR</li> <li>- <b>Clarifier les situations</b> des blocs garages (organisation de copropriétés ?)</li> </ul>
<b>Pour toutes les copropriétés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>règlements de copropriété non mis en conformité avec les nouvelles législations en vigueur</b> (Loi Elan...)</li> <li>- <b>Aucune clé de répartition pour le chauffage</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mise en conformité</b> des documents de copropriété</li> <li>- <b>Création d'une clé spécifique pour le chauffage</b></li> </ul>
<b>Focus Copropriétés Edelweiss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au niveau juridique et foncier : un ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments sur une même parcelle <b>mais</b> un seul règlement.</li> <li>Dans les faits : <b>fonctionne comme 3 copropriétés distinctes</b> :</li> <li>- Une <b>sous station par bâtiment</b> mais des frais qui ne semblent pas être individualisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Scission</b> pour rendre les copropriétés indépendantes et <b>division parcelaires</b> à l'échelle des bâtiments avec mise en cohérence travaux PUR.</li> <li>- <b>Approfondir la question de la facturation</b></li> </ul>
<b>Focus Copropriétés Bois Fleuri et Primevères</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 copropriétés sur des parcelles distinctes et non adjacentes mais avec un règlement de copropriété unique. Dans les faits : <b>fonctionne comme 2 copropriétés distinctes.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Scission</b> pour rendre les copropriétés indépendantes</li> </ul>

Dans le cadre de l'OPAH-CD, l'opérateur sera chargé d'accompagner les copropriétés conformément aux actions proposées ci-dessus. Il suivra les procédures et veillera au partage des informations et documents avec le syndic, conseil syndical, notaire et géomètre.

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées dans le cadre de ce volet.

### **3.2.2. Objectifs**

Les objectifs sont notamment :

- Une régularisation foncière et juridique pour une cohérence avec la réalité observée.
- Via la mise en conformité des documents de la copropriété, permettre à chaque copropriétaire de voter conformément à ses tantièmes.
- Faciliter la gestion des immeubles.

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

- Mise en conformité des règlements de copropriété.
- Scission des copropriétés.
- Régularisation foncière.

## **3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**

### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

Au niveau des instances de gestion :

D'une manière générale, les conseils syndicaux sont par défaut présents mais peu moteurs et avec des connaissances et compétences limitées en copropriété. Les conseillers syndicaux ont un réel besoin de se former pour gagner en autonomie, assurer leur rôle auprès du syndic et mieux se structurer.

Côté syndic, une copropriété placée sous administration provisoire (Primevères) pendant la phase diagnostic vient d'élire un syndic BR IMMO en 2024. Les autres sont toutes gérées par le cabinet Foncia. Le partenariat conseil syndical/syndic est à construire ou consolider.

Enfin, la mobilisation aux assemblées générales des copropriétaires est globalement en baisse et mitigée. Seules une copropriété enregistre une bonne participation en assemblée générale (A3 Cyclamens). Pour les autres, proche du seuil de fragilité (50%), il y a un risque de blocage pour les votes de travaux.

Sur le plan financier : Les charges sont assez conformes aux charges observées sur des copropriétés similaires. Toutefois, avec un environnement économique et politique instable ces dernières années, les charges continuent de progresser.

Les niveaux d'impayés de charges se situent entre 13% et 32%. Seules les copropriétés Edelweiss et Jonquilles enregistrent un niveau supérieur au seuil d'alerte de 25% (seuil relatif à l'Article 29-1 A de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi ALUR). 81 % des dettes sont des retards de plus d'un an. Elles se répartissent entre 7 propriétaires. Certaines situations sont lourdes à gérer et bloquantes (irrécouvrable, vente...). Les syndicats doivent mettre en place un processus pour le recouvrement des charges plus proactif. Quant aux conseillers syndicaux, ils doivent davantage suivre les impayés de leur copropriété.

Aussi, les impayés et dépenses imprévues limitent aujourd'hui les copropriétés dans leurs projets. A noter que les fonds travaux sont provisionnés et mobilisables pour toutes les copropriétés en cas de projet de rénovation globale.

Pour ce faire, l'opérateur aura la charge, pour chaque copropriété (sauf précision particulière):

- D'accompagner les conseils syndicaux, les former et veiller à les renforcer.
- De veiller au partenariat et à la bonne organisation entre le nouveau syndic et les conseillers syndicaux de Primevères.
- De mettre en place régulièrement les commissions « impayés » et lancer les procédures contentieuses afférentes.
- D'appuyer le conseil syndical dans le contrôle des comptes annuels.
- D'accompagner les conseils syndicaux dans le suivi de la mission du maître d'œuvre.
- D'accompagner le conseil syndical et le syndic dans la préparation des assemblées générales, notamment sur les résolutions liées à l'OPAH CD (travaux, vote de diagnostics ...).

Une vigilance sera accordée aux taux de participation aux Assemblées Générales et des actions incitatives pourront être portées par la maîtrise d'ouvrage (campagne de communication, ... à définir avec la Ville de Scionzier).

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées.

**Point de vigilance** : dans l'hypothèse où un syndic ayant en charge la gestion de l'une des copropriétés en OPAH-CD et se trouvait en situation de plan de continuation d'activité ou de redressement judiciaire, le syndicat des copropriétaires ne pourrait prétendre aux aides de la 2CCAM.

### **3.3.2. Objectifs**

Il s'agit notamment de :

- Compléter les connaissances des copropriétaires, donner des repères aux conseillers syndicaux pour s'organiser, être efficace et gagner en autonomie.
- Faciliter l'articulation avec le syndic dans un mode de gestion courant à pérenniser sur le long terme.
- Améliorer la gouvernance sur le long terme.
- Donner envie aux copropriétaires de s'impliquer, communiquer et sensibiliser à la participation en assemblée générale.
- Diminuer le taux d'impayés et mettre en place des outils de prévention.
- Veiller à la bonne situation financière pour engager sereinement un projet de travaux
- Une commission impayés sera tenue de manière trimestrielle

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

- Participation aux assemblées générales (taux de présence).
- Implication des copropriétaires au sein du conseil syndical (nombre réunions, nature réunions, nombre de membres).
- Mode de gestion copropriété (élection, changement, syndic ou administrateur judiciaire...).
- Impayés : Taux et évolution.
- Dettes fournisseurs : Taux et évolution.
- Évolution des procédures de recouvrement (dates de lancement des procédures, échéances, etc.) le cas échéant.
- Montant des charges et évolution
- Engagement et paiement des subventions (montants des engagements / montants des paiements / dates des engagements et paiements).
- Indicateurs sur les prêts individuels et collectifs, et les solutions de préfinancement des subventions (dates de signatures, dates de déblocage des fonds, délais de remboursement).

- Suivi des restes-à-charge travaux au regard des restes-à-charges maximum définis par la Communauté de communes Arve et Montagne.

### **3.4. Volet social**

#### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Un accompagnement social est prévu dans le cadre des missions de l'opérateur du suivi-animation. Il sera effectué par une conseillère en économie sociale et familiale et comprend :

- Le repérage des ménages fragiles et l'évaluation de leurs difficultés.
- L'accompagnement des propriétaires fragiles, identifiés à la fois lors de l'enquête sociale, dans le cadre de la commission impayés... Pour les ménages les plus en difficulté, un suivi personnalisé et un accompagnement renforcé sera mis en œuvre, en lien étroit avec le maître d'ouvrage de l'opération et ses partenaires.
- Si besoin l'opérateur en charge du suivi-animation pourra intervenir en tant que médiateur entre propriétaires, locataires et les autres partenaires sociaux.
- Mise en place de permanences le cas échéant ou de prise de rendez-vous individuel.
- La mobilisation des aides aux publics spécifiques dont le Fonds de solidarité au logement (FSL) lorsque cela s'avère nécessaire.
- La mobilisation des financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux.
- Le signalement des situations de marchands de sommeil.
- Si besoin, pour les ménages qui ne pourraient pas se maintenir en tant que copropriétaire, un accompagnement vers la vente ou le portage du bien sera réalisé. Si la situation impose le relogement d'un ou plusieurs ménages, un accompagnement au relogement en collaboration avec les services sociaux, les services logements des collectivités.

Ceci sera conduit en complémentarité des actions menées par les services sociaux du secteur.

#### **3.4.2. Objectifs**

Les objectifs sont les suivants :

- Connaître les situations sociales de l'ensemble des propriétaires occupants.
- Organiser un accompagnement personnalisé en fonction des moyens et des intentions du ménage.
- Proposer des plans de financements complets et adaptés à chaque ménage.
- Assurer le maintien des propriétaires occupants dans leur logement.
- L'opérateur veillera à orienter les situations complexes vers les acteurs sociaux et restera en lien avec eux.

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

- Connaissance de la situation de l'ensemble des copropriétaires : mise en place d'un tableau de suivi des situations individuelles.
- Nombre de ménages accompagnés.
- Mobilisation de financements complémentaires (nombre dossier FSL...).
- Mise en œuvre de solutions de portage en cas d'impossibilité pour le ménage de se maintenir copropriétaire.
- Suivi des relogements le cas échéant.



### **3.5. Volet technique**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

L'OPAH-CD doit permettre d'accompagner les copropriétés dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux, comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités de la programmation sera établie, de même qu'une distinction entre les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité) et ceux visant à réduire les charges.

Le diagnostic technique réalisé par l'opérateur lors de l'étude pré-opérationnelle a conclu à un état très dégradé des bâtiments (indice de dégradation de 0,63 à 0,69). Les élus ont validé le scénario n°2 Rénovation performante des bâtiments présenté en comité de pilotage en date du 27 juin 2023 et réajusté en janvier 2024. Ce scénario comprend notamment les travaux suivants :

##### **1. Travaux de base -préservation :**

- Ravalement simple des façades.
- Remplacement des gardes corps (au niveau des balcons, porte-fenêtres en façades).
- Désamiantage complet et réfection de la toiture. (couverture renouvelée pour Bois-Fleuri en 2011)
- Remplacement des luminaires des parties communes, des coffrets électriques des parties communes vétustes.
- Sécurisation : Remplacement des portes d'accès par des portes coupes feu, mise en place d'un plan et d'un BAES (Bloc Autonome de Sécurité) en sous-station, mise en place d'un système de désenfumage.

##### **2. Travaux de performance - amélioration énergétique :**

- Isolation thermique des murs par l'extérieur.
- Remplacement des fenêtres vétustes.
- Isolation du plancher des combles et des planchers bas sur caves.
- Remplacement du circulateur de chauffage.
- Pour les logements : Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation, mise en place d'une VMC hygroréglable de type B.

Ce scénario permet une remise en état et une amélioration du bâtiment :

- Des gains énergétiques (étiquette C après rénovation). Au total le gain énergétique est estimé à 63,6%, soit une économie financière estimée à 10100€/an.
- Absence de travaux supplémentaires à prévoir pour les 20 à 30 prochaines années donc laisse le temps d'abonder le fond de travaux.
- Des logements économes avec des charges modérées et en avance sur les obligations de travaux de la rénovation énergétique (interdiction de louer en 2028).

#### **Rénovation performante des bâtiments. Coûts par copropriété**

	Coût travaux rénovation énergétique (€TTC)	Coût travaux de préservation (€TTC)	Coûts annexes (études, assurances,... ) (€TTC)	Coût Total (€TTC)	Economies d'énergies- bâtiments (€TTC)	Economies d'énergies- logement (€TTC)
A3 Cyclamens / Janquilles	565 200	569 600	227 000	1 361 800	15 100 €TTC/an	52 €TTC/lgt.mois
Bois Fleuri	561 200	304 600	173 000	1 038 800	13 700 €TTC/an	48 €TTC/lgt.mois
Primeveres / Edelweiss	357 300	378 200	147 000	882 500	11 200 €TTC/an	58 €TTC/lgt.mois

**Le montant total de ces interventions est de 6 080 140 € TTC** (comprenant un aléa de 10%).

Copropriété	Coût travaux TTC	Marge pour aléas	TOTAL
A3 Cyclamens	1 361 800 €	136 180 €	1 497 980 €
Jonquilles	1 361 800 €	136 180 €	1 497 980 €
Bois Fleuri	1 038 800 €	103 880 €	1 142 680 €
Primevères	882 500 €	88 250 €	970 750 €
Edelweiss	882 500 €	88 250 €	970 750 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 527 400 €</b>	<b>552 740 €</b>	<b>6 080 140 €</b>

Un maître d'œuvre doit être désigné lors d'une assemblée générale de chaque copropriété. Le prestataire retenu pour animer cette OPAH CD devra suivre la mission du maître d'œuvre.

Des solutions de financements de différentes natures (prêts, subventions, etc.) seront mises en œuvre durant l'OPAH-CD afin de permettre aux ménages les plus modestes en priorité de faire face aux coûts engendrés par ces travaux.

### 3.5.2. Objectifs

Il s'agit notamment :

- D'accompagner l'élaboration du programme de travaux dans la perspective du vote en assemblée générale des copropriétés.
- D'assurer le suivi de la réalisation des travaux.
- De veiller à ce que les remises aux normes en parties privatives soient réalisées.
- L'opérateur aura pour mission de définir le calendrier des commissions techniques avec les copropriétés en fonction des besoins identifiés.

### 3.5.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Avancement du programme de travaux (chantier).
- Évolution du coût des travaux (notamment après engagement des demandes de subventions).
- Suivi des dossiers déposés pour des travaux en parties privatives.

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

#### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés sont raccordées au chauffage urbain du quartier du Crozet. Elles dépensent en moyenne 952€ par logement par an. Il est observé une évolution entre -8% et +6% selon les copropriétés.

Certains désordres ont été constatés :

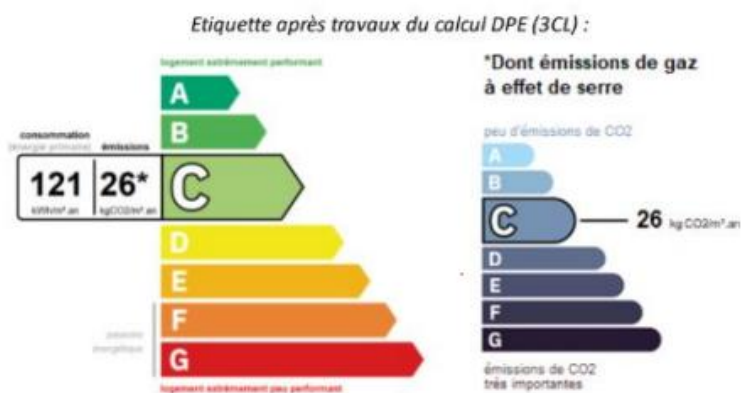
- Une température de l'eau chaude sanitaire trop basse sur les bâtiments éloignés de la chaufferie.
- Absence de calorifuge sur certains tronçons de réseaux (chauffage et eau chaude sanitaire)

Il est précisé que les copropriétés bénéficient d'un réseau de chaleur urbain exploité sous la forme d'une délégation de service public communale visant à maîtriser le coût de la chaleur livrée aux abonnés au moyen d'un taux d'ENR de la chaleur livrée de l'ordre 80 % pour une mixité tarifaire fixée à 55 % de chaleur UVE et 45 % Gaz.

Dans ce contexte, et au vu du pré-diagnostic réalisé par le cabinet Ascaudit, les différents désordres constatés ( cf page 8 sur les descriptif du chauffage et ECS) pourront faire l'objet d'intervention spécifiques dans le cadre des travaux réalisés sur les copropriétés concernées.

Par ailleurs, les besoins de remise à niveau énergétique ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023, notamment l'isolation des façades, des toitures et des caves.

#### Gain énergétique estimé après travaux pour les copropriétés de l'OPAH



#### 3.6.2. Objectifs

Les objectifs sont :

- Améliorer le confort des habitants par une intervention lourde sur l'enveloppe des bâtiments.
- Contribuer à abaisser les consommations et, si possible compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, abaisser les factures.

#### 3.6.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Suivi des charges énergétiques des occupants sur la base des factures reçues par le syndic. A faire par le chargé de mission habitat de la 2CCAM pendant 2 saisons de chauffe à compter de la réception de travaux.

### **3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé**

#### **3.7.1. Descriptif du dispositif**

Le prestataire sera chargé de signaler les situations d'habitat indigne ou très dégradé à l'issue des enquêtes/visites des logements.

Dans le cadre du diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle en 2023, **aucune situation relevant de la lutte contre l'habitat indigne n'a été repérée**. En cas de repérage d'un logement indigne, l'opérateur et le maître d'ouvrage se mettront en lien avec la cellule de lutte contre l'habitat indigne mise en place à l'échelle intercommunale, comprenant notamment l'ARS et le CCAS de Scionzier. Un accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des logements temporaires ou définitifs sera mis en œuvre le cas échéant.

#### **3.7.2. Objectifs**

Il s'agit, le cas échéant, de :

- Résoudre l'ensemble des problématiques de dégradation du bâti relevé dans le diagnostic technique de 2023.
- Orienter les ménages vivant dans un logement indigne vers les services compétents le cas échéant.
- Accompagner les ménages en sortie d'insalubrité le cas échéant.
- Effectuer l'ensemble des travaux qui feraient suite à une mesure coercitive relevant de l'habitat indigne.

#### **3.7.3. Objectifs**

- Nombre de situations traitées

### **3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.8.1. Descriptif du dispositif**

Les copropriétés sont dépourvues d'ascenseur. On dénombre une partie importante de personnes âgées de plus de 70 ans (25% des personnes ayant répondu à l'enquête) avec des copropriétés plus impactées : 33% sur A3 Cyclamens et 30% sur Bois Fleuri.

Les enquêtes devront permettre d'identifier les ménages pour lesquels le maintien à domicile est possible sous réserve de mesures d'adaptation des logements. Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires.

Quoiqu'il en soit, ce volet ne sera pas traité directement dans le cadre de l'OPAH-CD. Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour l'autonomie de la personne seront orientés vers les dispositifs de

l'OPAH intercommunale qui comprend un volet d'adaptation des logements pour les propriétaires modestes et très modestes.

Par ailleurs, une réflexion pourra être conduite sur des modalités de relogement quand cela pourra s'avérer nécessaire.

### **3.8.2. Objectifs**

Il s'agit de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et envisager d'autres solutions à l'appui d'un partenariat avec les acteurs concernés quand cette solution n'est pas tenable.

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

L'OPAH-CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

- **Réhabilitation des parties communes de 5 copropriétés : A3 Cyclamens, Edelweiss, Bois Fleuri, Jonquilles et Primevères**, correspondant à 5 bâtiments pour un total de 104 logements.
- **Réhabilitation des parties privatives** de 104 logements répartis comme suit :
  - 61 logements occupés par leur propriétaire.
  - 25 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs privés.
  - 15 logements locatifs appartenant à un bailleur social.
  - 3 logements locatifs appartenant à la Ville.

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

- Nombre de logements adaptés

Objectifs de réalisation de la convention							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	0	48	40	16	0		104
dont autres Copropriétés	0	0	0	0	0		0
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0		0
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>	0	48	40	16	0		104
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>							
<b>Loc'Avantages</b>	0	0	0	0			0
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	0	0			0
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	0	0	0			0
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0			0

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

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

Lors de la présentation de la simulation financière du 24 janvier 2024, le scénario 2 a été retenu par la Ville et la Communauté de Communes avec un montant de **6 080 140 € TTC**. Les montants précisés dans l'article 5 et les conditions d'application ci-dessous prennent en compte ce scénario.

#### **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 l'aide 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 les délégataires de compétence.

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

Les montants précisés dans le tableau ci-dessous prennent en compte les modalités de financement prévues dans le cadre d'une OPAH-CD (majoration du taux à 50% du montant hors taxes sans plafond de travaux en raison d'une situation de dégradation très importante du bâti).

Au titre de la prime "copropriétés rencontrant des difficultés" et du gain énergétique après travaux supérieur à 35%, les copropriétés bénéficient aussi d'une bonification de leur aide socle (+20 points). L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Les copropriétés sont aussi éligibles à une prime "sortie passoire thermique" (+10 points) dans la mesure où leur classe avant travaux est F et D après travaux.

En sus de l'aide collective octroyée au syndicat des copropriétés, des primes aides individuelles Ma Prime Rénov' sont attribuables aux copropriétaires occupants très modestes (3 000 €) et modestes (1500 €).

Les aides individuelles sont conditionnées à l'occupation du logement par le ménage pendant 3 ans. En cas de vente du logement avant les 3 ans, le ménage devra rembourser les aides individuelles perçu au prorata du temps où le logement n'aura pas été occupé (exemple : vente du logement au bout d'un an = remboursement de 1/3 des aides individuelles).

Précision : dans la mesure où ces primes font l'objet d'une demande groupée sous le statut de mandataire commun, il incombe au syndic de répartir ces primes et de les reverser à chaque copropriétaire concerné sous forme de minoration de sa quote-part de travaux.

Les éventuels honoraires du syndic justifiant un surplus de travail, par exemple, la participation du représentant légal au dispositif opérationnel d'OPAH-CD pourront être prises en charge dans le cadre de l'aide à la gestion. Par ailleurs, les honoraires de tiers intervenants (notaires...) pour des missions spécifiques (telles que la modification du règlement de copropriété) pourront faire l'objet d'une aide financière de l'Anah dans le cadre des expertises complémentaires.

Enfin, l'Anah finance également la prestation de suivi-animation portée par La Communauté de communes Arve et Montagnes à hauteur de 50 % du montant hors taxes du marché (pour un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT).

### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 835 777 €** dont **4 517 920 €** d'aides aux travaux et **317 857 €** au titre de l'animation.

Le programme de travaux devra au préalable faire l'objet d'une résolution à adopter en assemblée générale des copropriétés.

Le montant prévisionnel tient compte du phasage opérationnel défini.

Il se décompose comme suit :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels							
<b>Aides aux travaux</b>		<b>1 549 366 €</b>	<b>1 772 492 €</b>	<b>979 762 €</b>	<b>216 300 €</b>		<b>4 517 920 €</b>
dont aide socle au syndicat des copropriétaires (50% - OPAH CD)		953 260 €	1 080 995 €	597 070 €	132 375 €		<b>2 763 700 €</b>
Dont aides individuelles		24 150 €	42 900 €	24 450 €	4 500 €		<b>96 000 €</b>
Prime copropriétés en difficulté 20 points du taux de l'aide socle		381 304 €	432 398 €	238 828 €	52 950 €		<b>1 105 480 €</b>
Prime sortie passoire thermique +10 points du taux de l'aide socle		190 652 €	216 199 €	119 414 €	26 475 €		<b>552 740 €</b>
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>60 714 €</b>	<b>71 714 €</b>	<b>71 286 €</b>	<b>71 286 €</b>	<b>42 857 €</b>		<b>317 857 €</b>
Dont suivi-animation	35 714 €	35 714 €	26 786 €	26 786 €	17 857 €		<b>142 857 €</b>
Dont aides au redressement	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €		<b>125 000 €</b>
Autres expertises		11 000 €	19 500 €	19 500 €			<b>50 000 €</b>

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM)

### 5.2.1. Règles d'application

Afin de garantir le financement des travaux par les propriétaires et de soutenir les copropriétés dégradées, la Communauté de Communes Arve et Montagne a fixé un reste à charge maximum par catégorie de propriétaires :

- 4 000 € par logement pour un propriétaire occupant très modeste.
- 8 000 € par logement pour un propriétaire occupant modeste.



- 11 000 € par logement pour un propriétaire occupant intermédiaire.
- 17 000 € par logement pour un propriétaire occupant hors plafond et propriétaire bailleur.

Pour y répondre, elle a décidé de mettre en place des aides individuelles pour les propriétaires occupants sous condition de ressources à hauteur de :

- 13% par logement pour un propriétaire occupant très modeste (sauf Bois Fleuri à 8% qui a déjà refait sa toiture).
- 10% par logement pour un propriétaire occupant modeste (sauf Bois Fleuri à 7%).
- 9% par logement pour un propriétaire occupant sous plafond intermédiaire.

Ces aides seront versées à raison de 70% une fois les travaux votés et 30% au moment du solde de l'opération (travaux réceptionnés).

A noter que les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont accordées sous condition que le syndic ne soit pas en redressement judiciaire ni en plan de continuation. D'autre part, tout propriétaire occupant sous condition de ressources qui sera amené à bénéficier d'une aide individuelle de la 2CCAM (mêmes conditions que celles prévues par l'ANAH) doit s'engager à occuper le logement pendant 3 ans. Le contrôle se fera via les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ce contrôle nécessite la mise en œuvre d'une procédure spécifique entre le service urbanisme de la ville de Scionzier et le service habitat 2CCAM (transmission des DIA par la ville à la 2CCAM).

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes pour l'opération sont de **267 068 € pour les travaux et 210 000 € pour l'ingénierie**.

Pour les aides aux travaux, elles sont réparties conformément au phasage défini :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total TTC
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides individuelles travaux		77 055	111 643	64 967	13 403		267 068
Aides à l'ingénierie (suivi animation)	52 500	52 500	39 375	39 375	26 250		210 000

Pour rappel, les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont conditionnées à un taux d'impayés de la copropriété inférieur à 25%.

## 5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie

### 5.3.1 Règles d'application

#### Aide pour le volet lutte contre la précarité énergétique :

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département de la Haute-Savoie apporte des subventions individuelles à la rénovation énergétique pour les propriétaires du parc privé, en complément :

- Des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes ;
- Des aides de la 2CCAM pour les propriétaires occupants à revenus intermédiaires.

Les modalités de gestion des subventions sont précisées par le **règlement départemental d'aide à la rénovation des logements du parc privé** et sont susceptibles de modifications ; les subventions sont attribuées sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aides et de l'inscription des crédits nécessaires au budget départemental.

Le règlement en vigueur au jour de la signature de la présente convention est celui adopté par l'Assemblée départementale du 29 janvier 2024. A titre d'information, les montants d'aides pour les propriétaires occupants s'élèvent à :

- Très modestes : 15% du coût HT des travaux, plafonné à 3 000 €.
- Modestes : 10% coût HT des travaux, plafonné à 2 000 €.
- Intermédiaires : montant identique à celui de la 2CCAM, plafonné à 1 000 €.

#### **Autres aides**

Le Département pourra mobiliser ses autres dispositifs (Fonds de Solidarité Logement, maintien à domicile...) selon les besoins identifiés, en application des modalités en vigueur et sous réserve de l'inscription à son budget des crédits nécessaires.

#### **5.3.2. Montants prévisionnels du Département de Haute-Savoie**

Au regard des objectifs de logements rénovés et des modalités en vigueur à la date de la signature de la présente convention, le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Haute-Savoie s'élève à 113 000 € :

- 75 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.
- 28 000 € pour les propriétaires occupants modestes.
- 10 000 € pour les propriétaires occupants intermédiaires.

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

### **Article 6 – Conduite de l'opération**

#### **6.1. Pilotage de l'opération**

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

La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes assurera le pilotage de l'opération, en veillant au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **6.1.2. Instances de pilotage**

**Le comité de pilotage stratégique** réunit l'ensemble des partenaires concernés et assure le suivi de la mise en œuvre de la présente convention. Il réunit a minima une fois par an les représentants de :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes,
- La Ville de Scionzier,
- Le Conseil Départemental,
- L'Anah,
- Le prestataire en charge du portage ciblé
- Le prestataire chargé du suivi animation.

**Le comité technique** assure le suivi de la conduite opérationnelle. Il réunit, selon les besoins et au rythme indicatif de trois à quatre fois par an :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes.
- La Ville de Scionzier.
- Le Conseil Départemental.
- L'Anah.
- Les syndicats des 5 copropriétés,
- Le prestataire en charge du portage ciblé,
- Le prestataire chargé du suivi animation,
- Tout acteur susceptible d'intervenir sur une thématique.

De plus, un point technique en visio sera fait tous les mois entre l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage (2CCAM) afin de suivre l'ensemble des actions prévues dans le suivi-animation. Il sera possible d'élargir ce point pour traiter d'une problématique spécifique avec les acteurs concernés (acteurs sociaux par exemple).

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

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

Le maître d'ouvrage informera la délégation de l'Anah de l'équipe opérationnelle qui sera désignée. **La consultation sera lancée en XXXX pour une désignation prévue XXXX et un démarrage de la mission avant XXXX.**

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

Le projet de CCTP prévoit qu'une équipe pluri-disciplinaire assurera cette mission.

**Le suivi-animation** est organisé en deux tranches :

- **Une tranche ferme** pour accompagner les copropriétés dans la remise en bonne gestion jusqu'au vote de la mission du maître d'œuvre. Dans ce cadre, il sera également fait une actualisation des situations des propriétaires afin de mettre à jour les éléments chiffrés de la convention d'OPAH CD et actions à mener, une information et communication sur le projet... Cette tranche est active tout au long de l'OPAH CD.
- **Deux tranches optionnelles** pour chaque copropriété :
  - o Tranche optionnelle 1 : accompagnement du vote de la mission du maître d'œuvre jusqu'au vote des travaux en assemblée générale.
  - o Tranche optionnelle 2 : accompagnement pour le suivi des travaux, montage administratif des dossiers de subventions... jusqu'à la réception du chantier et au versement des subventions.

Cette tranche sera activée pour chaque copropriété au fur et à mesure et uniquement à l'issue d'un vote positif de la mission de maîtrise d'œuvre, puis du vote des travaux en assemblée générale. Une décision favorable du comité de pilotage qui validera notamment le programme de travaux et le tour de table financier est également requise.

### **6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Des coordinations mensuelles opérationnelles seront organisées par l'équipe de suivi-animation, avec la présence du service habitat de la 2CCAM.

Si besoin, ces coordinations pourront être élargies avec les acteurs concernés :

- Syndic de copropriété.
- Conseil syndical.
- Les services compétents des collectivités (habitat, déchets, stationnement, social ...).
- Les services instructeurs des demandes d'aide.
- Les acteurs techniques (maître d'œuvre...).
- Les acteurs du secteur social.

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

### **6.3.1. 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.

### **6.3.2. 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 complet et ouvrira sur des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce bilan devra faire état des objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.

Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

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

### **Bilan final**

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 7 - Communication**

#### **7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat**

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 la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / FIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le

programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Doivent aussi apparaître les logos de la Ville de Scionzier, de la 2CCAM, du Département et de l'opérateur sur tous les supports de présentation de l'OPAH.

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 logotype et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'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.

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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 DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie**

Les règles de communication propres au Département de la Haute-Savoie devront également être respectées, selon les modalités en vigueur établies dans le guide disponible sur le site internet du Département : <https://hautesavoie.fr/le-departement/nos-ressources/guide-des-contreparties/>

Il s'agira notamment d'assurer :

- L'affichage du logo départemental sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information des chantiers, dans le respect de la [charte graphique](#) mise à disposition et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département ([communication@hautesavoie.fr](mailto:communication@hautesavoie.fr)).
- La relecture et la validation des documents de communication.
- L'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signature, d'inauguration, visites, etc.).

### **7.3. Règles relatives à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes**

Afin de garantir une cohérence dans la visibilité et une valorisation du soutien de la Communauté de Communes Cluses Arve & montagnes (2CCAM) tout au long du projet, certaines règles de communication sont à respecter :

#### **1. Visibilité**

Le logo de la 2CCAM doit apparaître sur tous les documents de communication en lien avec le programme ou projet soutenu, dans le respect des règles de la charte graphique (notamment en termes de dimensions, couleurs et positionnement) disponible sur le site [www.2ccam.fr](http://www.2ccam.fr).

La mention "Avec le soutien de" doit accompagner de la collectivité en tant que partenaire financier et figurer de manière visible sur tous les supports de communication (affiches, brochures, sites web, etc.).

#### **2. Relecture et Validation des documents de communication**

Tous les documents de communication relatifs au programme ou projet soutenu doivent être soumis à la collectivité pour relecture et validation avant leur diffusion.

Cette étape permet de garantir la conformité avec la charte graphique et les valeurs de la collectivité, ainsi que de vérifier l'exactitude des informations.

#### **3. Association aux Événements**

La 2CCAM sera associée à tous les événements liés au programme ou projet, tels que les inaugurations, cérémonies de signatures ou autres événements de valorisation, et pourra être invitée à intervenir lors de ces événements, selon les circonstances et les modalités convenues.

Le logo de la collectivité devra être visible sur tous les supports de communication des événements, incluant invitations, affiches, programmes et autres supports visuels, et également visible sur le site des événements du projet (roll up, oriflamme,..).

#### **4. Citations dans la Presse et sur les Réseaux Sociaux**

Dans le cadre d'une communication presse et réseaux sociaux autour du programme ou projet, la 2CCAM devra être citée en tant que partenaire financier.

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

### **Article 8 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de sa signature.

### **Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, 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 10 – Transmission de la convention**

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 5 exemplaires à Scionzier, le

Pour l'État et l'Anah,  
Monsieur le Préfet,  
Yves LE BRETON

Pour la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes,  
Monsieur le Président,  
Jean-Philippe MAS,

Pour la Ville de Scionzier,  
Monsieur le Maire,  
Sandro PEPIN,



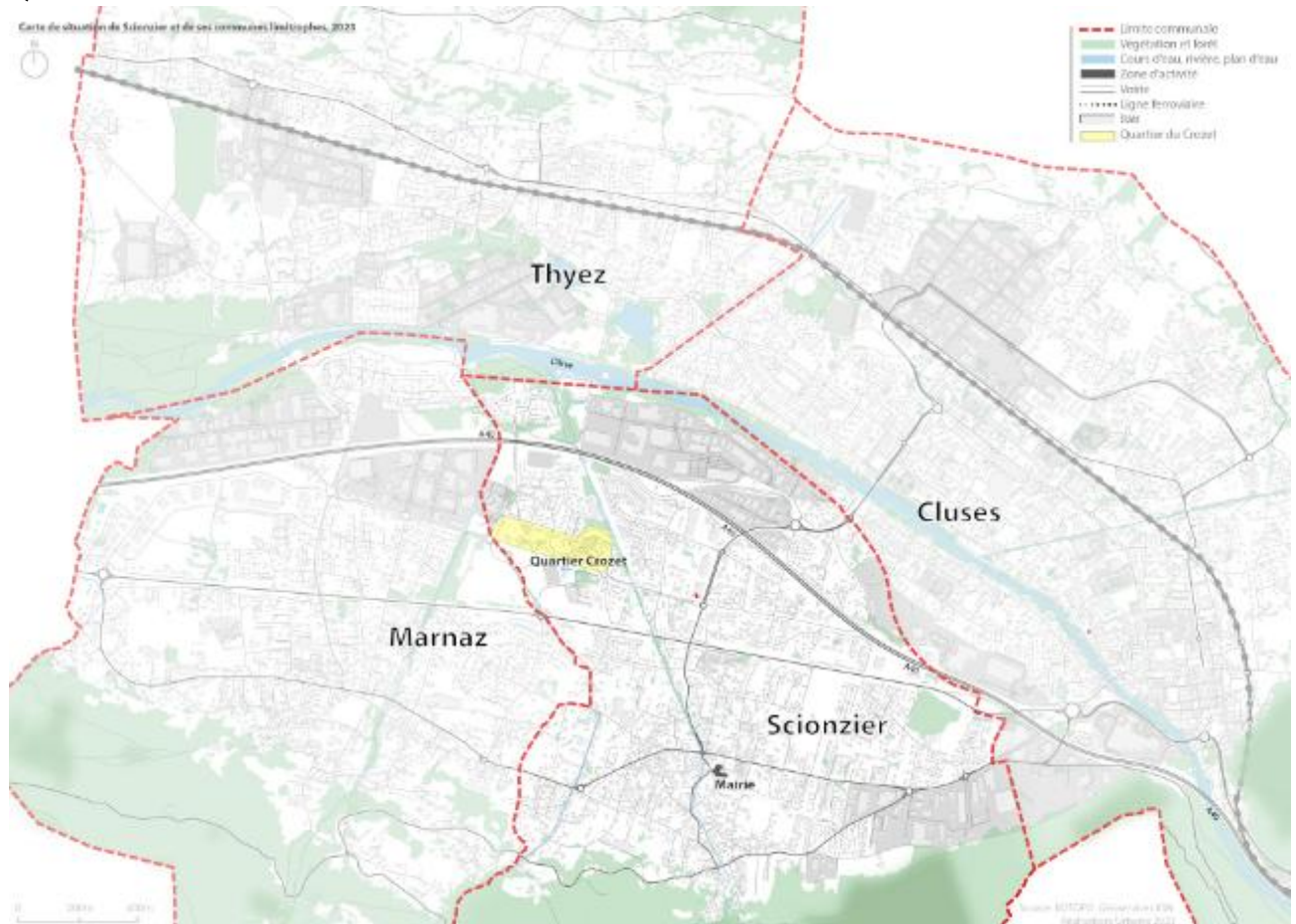
Pour le Département de la Haute Savoie,  
Monsieur le Président,  
Martial SADDIER,

Pour les syndicats de copropriété,  
- Edelweiss  
- Bois Fleuri  
- A3 Cyclamens  
- Jonquilles  
Représentées par leur syndic FONCIA,

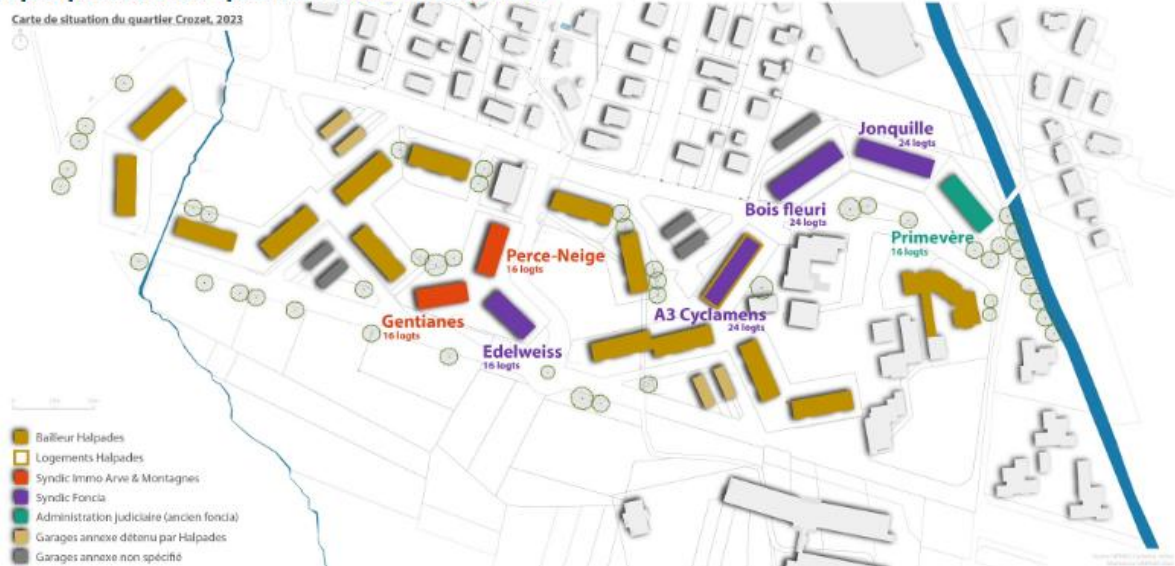
Pour les syndicats de copropriété,  
- Primevères  
Représentées par leur syndic BR IMMO,

# Annexe 1. Périmètre de l'opération

## Quartier du Crozet



## Les copropriétés du quartier Crozet étudiées



## Annexe 2. Fiche synthétique des copropriétés données 2022

### 6 / Conclusion : Edelweiss

Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Donnée absente
-----------------------	--------------------	-----------------------	----------------

<b>Positionnement immobilier</b>		Taux de mutation bas (6%)	Prix bas (935 €/m <sup>2</sup> )	
<b>Juridique et foncier</b>		Scission à prévoir parcelle commune mais gestion séparée	Projet aménagement espaces public NPNRU non cohérent avec le foncier	Clé répartition chauffage à créer
<b>Mobilisation</b>	Taux réponse enquête	27%		
	Participation AG	44%		
<b>Structure économique et sociale</b>	Part PO / PB	PO 53,3% / PB 46,7%		
	Niveau de ressources	100% répondant sous plafond ressources ANAH		
	Âge des propriétaires	50% de 50-69 ans		
	Prêt en cours	0% des propriétaires		
<b>Instance de gestion</b>		Syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés	Conseillers syndicaux par défaut présent mais peu moteur et peu formé	
<b>Budget et charges</b>		Répartition des charges par poste conforme aux copropriétés de même type.	Volume de charges > aux copropriétés comparables de Scionzier mais stable	
<b>Impayés copropriétaires</b>		> seuil alerte (31%)	Gros débiteurs	
<b>Bâti et équipements</b> (Étiquette, état général, amiante)		Amiante : toiture et conduits	E (304 kWh/m <sup>2</sup> /an)	

### 6 / Conclusion : A3 Cyclamens

Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Donnée absente
-----------------------	--------------------	-----------------------	----------------

<b>Positionnement immobilier</b>		Taux de mutation 0%		
<b>Juridique et foncier</b>		Clé répartition chauffage à créer		
<b>Mobilisation</b>	Taux réponse enquête	33%		
	Participation AG	64%		
<b>Structure économique et sociale</b>	Part PO / PB	PO 16,7% / PB 16,7% / 66,7% Bailleur social		
	Niveau de ressources	100% répondant sous plafond ressources ANAH et PSLA		
	Âge des propriétaires	1/3 30-49 - 1/3 50-69 - 1/3 plus de 70		
	Prêt en cours	67% ont un prêt en cours	100% sont sous plafonds de ressources	
<b>Instance de gestion</b>		Syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés	Conseillers syndicaux par défaut présent mais peu moteur et peu formé	
<b>Budget et charges</b>		Répartition des charges par poste conforme aux copropriétés de même type.	Volume de charges > aux copropriétés comparables de Scionzier mais stable	
<b>Impayés copropriétaires</b>		< seuil alerte (9%)		
<b>Bâti et équipements</b> (Étiquette, état général, amiante)		Amiante : toiture et conduits	Température ECS < 50°C	E (304 kWh/m <sup>2</sup> /an)

## 6 / Conclusion : Bois Fleuri

Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Donnée absente
-----------------------	--------------------	-----------------------	----------------

<b>Positionnement immobilier</b>		Taux de mutation bas (17%)	Prix bas (955 €/m2)	
<b>Juridique et foncier</b>		Scission à prévoir parcelle non adjacente et gestion séparée		Clé répartition chauffage à créer
<b>Mobilisation</b>	Taux réponse enquête	71%		
	Participation AG	50%		
<b>Structure économique et sociale</b>	Part PO / PB	PO 66,6% / PB 29,2% / Ville 4,2%		
	Niveau de ressources	75% répondant sous plafond ressources ANAH et PSLA		
	Âge des propriétaires	29,4% 30-49 - 41,2% 50-69 - 29,4% plus de 70		
	Prêt en cours	40% ont un prêt en cours	43% des 50/69 ans	55% sont sous plafonds de ressources
<b>Instance de gestion</b>		Syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés	Conseillers syndicaux par défaut présent mais peu moteur et peu formé	
<b>Budget et charges</b>		Répartition des charges par poste conforme aux copropriétés de même type.	Volume de charges > aux copropriétés comparables de Scionzier mais stable	
<b>Impayés copropriétaires</b>		> seuil alerte (32%)		
<b>Bâti et équipements</b> (Étiquette, état général, amiante)		Amiante : conduits	Température ECS < 50°C	E (304 kWh/m2/an)

## 6 / Conclusion : Jonquilles

Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Donnée absente
-----------------------	--------------------	-----------------------	----------------

<b>Positionnement immobilier</b>		Taux de mutation bas (13%)	Prix bas (914 €/m2)	
<b>Juridique et foncier</b>		Clé répartition chauffage à créer		
<b>Mobilisation</b>	Taux réponse enquête	63%		
	Participation AG	47%		
<b>Structure économique et sociale</b>	Part PO / PB	PO 62,5% / PB 28,5%		
	Niveau de ressources	90% des répondant sous plafond ressources ANAH et PSLA		
	Âge des propriétaires	53% 50-69 / 26,7% > 70 ans		
	Prêt en cours	40% ont au moins un prêt en cours	37% des 50/69 ans	27% sont sous plafonds de ressources
<b>Instance de gestion</b>		Syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés	Conseillers syndicaux par défaut présent mais peu moteur et peu formé	
<b>Budget et charges</b>		Répartition des charges par poste conforme aux copropriétés de même type.	Volume de charges > aux copropriétés comparables de Scionzier mais stable	
<b>Impayés copropriétaires</b>		< seuil alerte (13%)		
<b>Bâti et équipements</b> (Étiquette, état général, amiante)		Amiante : toiture et conduits	E (304 kWh/m2/an)	Température ECS < 50°C

## 6 / Conclusion : Primevères

Absence de difficulté	Difficulté moyenne	Difficulté importante	Donnée absente
-----------------------	--------------------	-----------------------	----------------

<b>Positionnement immobilier</b>		Taux de mutation bas (0%)		
<b>Juridique et foncier</b>		Scission à prévoir parcelle non adjacente et gestion séparée		Clé répartition chauffage à créer
<b>Mobilisation</b>	Taux réponse enquête	67%		
	Participation AG	Administration judiciaire		
<b>Structure économique et sociale</b>	Part PO / PB	PO 80% / PB 13,3% / Ville 6,7%		
	Niveau de ressources	100% des répondant sous plafond ressources ANAH et PSLA		
	Âge des propriétaires	60% 30-49 ans		
	Prêt en cours	60% ont au moins un prêt en cours	67% des 30/49 ans	67% sont sous plafonds de ressources
<b>Instance de gestion</b>		Administrateur judiciaire peu proactif		Peu/Pas de gestion courante
<b>Budget et charges</b>		Dette de chauffage échéancier en cours de mise en place		Absence de données
<b>Impayés copropriétaires</b>		Taux non calculable (absence de donnée) mais important et gros débiteurs		
<b>Bâti et équipement</b>		Amiante : toiture et conduits	Température ECS < 50°C	E (304 kWh/m2/an)

### Annexe 3. Programme de travaux validé

Scénario : préservation du bâtiment + rénovation performante du bâtiment

#### La préservation du bâtiment

##### Programme de travaux par bâtiment

N°	Priorité	PRECONISATIONS	A3 CYCLAMENS / JONQUILLES	BOIS FLEURI	PRIMEVERES / EDELWEISS
A	1	<b>Encombrants - évacuation</b> Evacuation des encombrants présents dans les sous-sols	1 000 €	1 000 €	1 000 €
B	2	<b>Sol sous-sols - drainage et réfection</b> Mise en place de drains et de pompes de relevage pour limiter les infiltrations au niveau des sous-sols et réfection des sols	40 000 €	/	/
C	2	<b>Façades - ravalement</b> Ravalement simple des façades	160 000 €	160 000 €	130 000 €
D	3	<b>Façades - remplacement des garde-corps</b> Remplacement des garde-corps au niveau des balcons et porte-fenêtres en façades	86 000 €	86 000 €	58 000 €
E	2	<b>Toiture - désamiantage et réfection</b> Dépose de la couverture existante en désamiantage et mise en place d'une nouvelle couverture en bac acier	225 000 €	/	150 000 €
F	1	<b>Combles - sécurisation de l'accès</b> Mise en place d'une échelles avec barres d'accroches dans chaque montée	2 000 €	2 000 €	1 400 €
G	2	<b>Electricité - Eclairage</b> Remplacement des luminaires des parties communes par des luminaires LED à détection de présence	9 000 €	9 000 €	6 000 €

#### La préservation du bâtiment

##### Programme de travaux par bâtiment

Suite aux échanges de l'automne 2023, les postes de travaux rayés ont été supprimés pour faire des économies

H	1	<b>Electricité - Coffrets électriques</b> Remplacement des coffrets électriques des parties communes vétustes	1 600 €	1 600 €	1 800 €
I	2	<b>Réseaux eau potable et ECS - remplacement</b> Remplacement des réseaux d'eau potable et d'ECS en sous-sols et dans les gaines techniques par du tuyaux de type multicouche	29 000 €	29 000 €	19 000 €
J	2	<b>Réseaux eaux usées - remplacement</b> Remplacement des colonnes des eaux usées en gaines techniques	36 000 €	36 000 €	32 000 €
K	1	<b>Sécurité incendie - obligations</b> Remplacement des portes d'accès aux par des portes coupe-feu - mise en place de plans d'évacuation - mise en place d'un BAES dans la sous-station	16 000 €	16 000 €	11 000 €
L	2	<b>Sécurité incendie - préconisations</b> Mise en place d'un système de désenfumage dans chaque montée d'escalier et de BAES dans les circulations - recouplement à chaque niveau des gaines techniques	29 000 €	29 000 €	19 000 €
<b>Total par bâtiment (€ TTC)</b>			<b>569 600 €</b>	<b>304 600 €</b>	<b>378 200 €</b>

## Rénovation performante du bâtiment

N°	Mesures préconisées	A3 CYCLAMENS / JONQUILLES	BOIS FLEURI	PRIMEVERE S / EDELWEISS	Gains énergétiques	Temps de retour actualisé (ans) +5%/an
1	Surcote de l'isolation des murs par l'extérieur lors d'un ravalement simple des façades (Risolant > 4,5m².K/W)	157 000 €TTC	157 000 €TTC	130 000 €TTC	38 %	13,2 ans
2	Remplacement des fenêtres vétustes des logements (Uw < 1,50 W/m².K)	249 000 €TTC	249 000 €TTC	150 000 €TTC	6 %	47,0 ans
3	Remplacement des portes vitrées et des menuiseries des montées vétustes (Uw < 1,50 W/m².K)	59 000 €TTC	59 000 €TTC	9 000 €TTC	2,3 %	39,6 ans
4	Isolation du plancher des combles (Risolant > 7,5 m².K/W)	10 600 €TTC	10 600 €TTC	7 100 €TTC	1,5 %	20,9 ans
5	Isolation des planchers bas sur caves (Risolant > 4 m².K/W)	34 000 €TTC	34 000 €TTC	22 800 €TTC	4 %	23,4 ans
6	Remplacement du circulateur de chauffage par un circulateur à vitesse variable et basse consommation	4 000 €TTC		4 000 €TTC	3,1 %	2,7 ans
7	Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation pour chaque logement	24 000 €TTC	24 000 €TTC	16 000 €TTC	5,5 %	14,2 ans
8	Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B dans l'ensemble des logements	27 600 €TTC	27 600 €TTC	18 400 €TTC	9,4 %	10,8 ans
<b>Total par bâtiment (€TTC)</b>		<b>565 200 €TTC</b>	<b>561 200 €TTC</b>	<b>357 300 €TTC</b>	<b>64%</b>	<b>37,0 ans</b>

## Coût par copropriétés

	Coût travaux rénovation énergétique (€TTC)	Coût travaux de préservation (€TTC)	Coûts annexes (études, assurances,...) (€TTC)	Coût Total (€TTC)	Economies d'énergies-bâtiments (€TTC)	Economies d'énergies-logement (€TTC)
A3 Cyclamens / Janquilles	565 200	569 600	227 000	1 361 800	15 100 €TTC/an	52 €TTC/lgt.mois
Bois Fleuri	561 200	304 600	173 000	1 038 800	13 700 €TTC/an	48 €TTC/lgt.mois
Primeveres / Edelweiss	357 300	378 200	147 000	882 500	11 200 €TTC/an	58 €TTC/lgt.mois

## Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

⇒ Selon les règles des différents financeurs pour l'année 2024

### OPAH CD : règles de financement 2024

#### Simulation : Scénario de travaux 2 "Performant" avec financements majorés (ANAH, département et EPCI)

##### Les aides au syndicat des copropriétaires :

- ANAH : **50% du HT**
- ANAH MPR Copropriété : **20% du HT** (bonus impayés : de droit en OPAH CD)
- ANAH Bonus passoire énergétique : **10% du HT** (Étiquette F atteignant après travaux au moins E)

##### Les aides individuelles :

- ANAH MPR
  - **3 000 €** pour les propriétaires occupants très modestes
  - **1 500 €** pour les propriétaires occupants modestes
- Département 74 :
  - **15%** pour les propriétaires occupants très modestes (plafond à **3 000 €**)
  - **10%** pour les propriétaires occupants modestes (plafond à **2 000 €**)  
Pour les propriétaires Intermédiaire (en complément de la collectivité montant identique à celui de l'EPCI, dans la limite d'un plafond de 1000 € / logement)
- Collectivité 2CCAM :
  - Pour les propriétaires occupants très modestes : **13%** (sauf Bois Fleurie 8%)
  - Pour les propriétaires occupants modestes : **10%** (sauf Bois Fleurie 7%)
  - Pour les propriétaires Intermédiaire (niveau violet ANAH) : **9%**