

**Accompagnement aux
copropriétés**

**Quartiers Saint-Jean
et Argentine**

*Réunion publique du mardi 26 mars 2024
Réunion publique du mercredi 27 mars 2024
sur les études pré-opérationnelles d'OPAH-CD et
de Plan de sauvegarde*

Compte-rendu

Mardi 26 mars 2024 – Quartier St-Jean

Etaient présents :

Monsieur Franck PIA	Maire	Ville de Beauvais
Monsieur Jacques DORIDAM	Vice-président	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Madame Sophie LEMOINE	Responsable Service Habitat	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Madame Mellie ROUSSEL	Chargée de mission	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Monsieur Salim ALLAL-CHERIF	Agent GUP	Ville de Beauvais
Madame Audrey LESAGE	Responsable de site	Syndic SERGIC (ex-Figa)
Monsieur Geoffrey DURIEZ	Directeur	Syndic LID
Monsieur Baptiste GAUVIN		CITEMETRIE
Madame Ando RATOVO		CITEMETRIE
Membres de conseils syndicaux Copropropriétaires		

Mercredi 27 mars 2024 – Quartier Argentine

Etaient présents :

Monsieur Franck PIA	Maire	Ville de Beauvais
Madame Brigitte LEFEBVRE	Vice-présidente	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Monsieur Jacques DORIDAM	Vice-président	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Monsieur Lionel CHISS	Premier Adjoint au Maire	Ville de Beauvais
Monsieur Yannick MATURA	Adjoint au Maire	Ville de Beauvais
Madame Farida TIMMERMAN	Conseillère déléguée	Ville de Beauvais
Madame Sophie LEMOINE	Responsable Service Habitat	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Madame Mellie ROUSSEL	Chargée de mission	Agglo du Beauvaisis (CAB)
Monsieur Geoffrey DURIEZ	Directeur	Syndic LID
Monsieur Lorin CORNY	Gestionnaire	AGT Immobilier
Monsieur Matthieu LEDUC		SOLIHA GD PARIS
Membres de conseil syndical Copropropriétaires		

ORDRE DU JOUR

1. Présentation des bureaux d'études,
2. Contexte et présentation de l'objectif des études pré-opérationnelles,
3. Déroulé des études.

Cf. Supports de présentation – powerpoint.

INTRODUCTION

Ces deux réunions publiques visaient à présenter le déroulement des études pré-opérationnelles qui sont menées sur plusieurs copropriétés des quartiers St-Jean et Argentine, en l'occurrence les résidences Bel Air, Belle Vue, Clairefontaine ainsi que sur les tours 101 et 103 de la résidence Jeanne Hachette ; et les résidences Champagne, Champs Dolent, et Les Rayes (dans leur ensemble).

Il est rappelé que le sujet relatif à la prévention, à l'accompagnement et au redressement des copropriétés a été reconnu comme étant une priorité nationale. Entre 2018 et 2021, la CAB a ainsi souhaité mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) à l'échelle de l'agglomération, ce qui a permis de disposer d'une meilleure connaissance du parc de copropriétés sur le territoire.

Entre 2019 et 2022, il a été décidé d'aller plus loin sur les quartiers St-Jean et Argentine de Beauvais : un programme d'accompagnement appelé « POPAC » a alors été mis en place sur toutes les copropriétés de ces 2 quartiers.

Le POPAC a permis de constater qu'il existait des fragilités plus ou moins grandes selon les résidences et qu'un certain nombre nécessitaient le déploiement de moyens plus importants pour agir sur l'amélioration de leurs conditions d'habitation.

Il s'agit là de deux dispositifs :

- l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » - qu'on appelle l'OPAH-CD,
- le Plan de sauvegarde - le PDS.

Ce sont des dispositifs nationaux dont le déploiement est rendu possible grâce à l'appui financier des pouvoirs publics, en l'occurrence l'Etat, via l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et à celui des collectivités locales.

Afin de confirmer l'éligibilité des copropriétés visées, les dispositifs d'OPAH-CD et de Plan de sauvegarde nécessitent la mise en place d'études pré-opérationnelles, objet des réunions publiques.

SYNTHSE DES ECHANGES > OPAH-CD ET PDS : DE QUOI PARLE-T-ON ?

L'OPAH-CD est le dispositif adapté aux copropriétés présentant des signes de difficultés et pour lesquelles plusieurs actions doivent être engagées pour les accompagner dans leur redressement. L'OPAH-CD intègre les axes de travail suivants (entre autres) : aide à la gestion, assainissement de la situation financière de la copropriété et réduction des impayés, accompagnement social, accompagnement et co-financement à un projet de travaux.

Le Plan de sauvegarde reprend les mêmes axes de travail que l'OPAH-CD, à la différence qu'il est consacré à des copropriétés pour lesquelles les difficultés (sociales, financières ou techniques) sont jugées plus importantes. Par ailleurs, et concernant spécifiquement le Plan de sauvegarde, la CAB et les acteurs de la copropriété travailleront en lien avec le préfet de département car la démarche doit être officialisée par arrêtés préfectoraux.

Toutes les copropriétés sont visées par une étude d'OPAH-CD à l'exception des copropriétés Bel Air à St-Jean et Champagne à Argentine, concernées toutes deux par une étude de Plan de sauvegarde.

Les études pré-opérationnelles sont pilotées par la CAB et dureront environ 1 an mais pourront être prolongées si nécessaire. Ces études n'auront pas de répercussion sur les charges des copropriétaires concernés car elles sont co-financées par la CAB et par l'Anah.

En raison du nombre important de copropriétés visées, la CAB a choisi de confier les études à 2 bureaux d'études distincts :

- Citémétrie pour le quartier St-Jean,
- Soliha Grand Paris pour le quartier Argentine.

SYNTHSE DES ECHANGES > DEROULE DES ETUDES

1^{er} SEMESTRE 2024

Phase 1 de l'étude = Actualisation du diagnostic.

Cette phase de l'étude est nécessaire et vise à confirmer que les dispositifs d'OPAH-CD et de PDS sont bien adaptés aux dysfonctionnements identifiés et seront à même de répondre aux besoins des copropriétés concernées.

Dans le cadre de cette phase, des actions telles qu'enquêtes, porte-à-porte, visites techniques, entretiens avec les syndicats ou membres de conseils syndicaux, etc... seront mises en place.

2^{ème} SEMESTRE 2024

Phase 2 de l'étude = Définition de la stratégie d'intervention pour chaque copropriété.

Uniquement si éligibilité aux OPAH-CD et PDS confirmée par le diagnostic.

Cette phase permettra de proposer aux copropriétés : un plan d'actions permettant de redresser la copropriété sur les volets juridique, financier, etc. ; et sur le volet technique, de proposer un programme de travaux.

Une estimation prévisionnelle des coûts des travaux sera annexée ainsi qu'un plan des subventions mobilisables pour amoindrir le reste à charge des copropriétaires. L'octroi des aides de l'Anah est conditionné à l'atteinte d'un gain de performance énergétique de 35% minimum.

ET APRES ?

Une fois ces éléments restitués, la copropriété pourra alors décider de se positionner sur la suite. Les dispositifs d'OPAH-CD et de PDS sont incitatifs, ils ne s'opposent pas aux copropriétaires qui devront prendre la décision en assemblée générale de poursuivre, ou non, le partenariat aux côtés de la CAB et de l'Anah.

Si la copropriété est éligible et souhaite s'inscrire dans la démarche d'OPAH-CD ou de Plan de sauvegarde, la CAB travaillera à la préparation des étapes à venir :

- un conventionnement avec l'Anah pour sanctuariser les aides mobilisables par l'Etat pour les travaux de la copropriété,
- le lancement d'une mission de « suivi et animation » qui servira d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la copropriété. Sa mission principale sera d'accompagner les copropriétaires dans la réalisation de leurs dossiers de demande de subventions. A noter que la copropriété reste décisionnaire et maître d'ouvrage des éventuels travaux engagés : aussi, l'opérateur de la mission de « suivi et animation » ne se substituera pas aux prestataires de la copropriété (syndic / maîtrise d'œuvre : architecte, entreprises, etc.)

La durée réglementaire des dispositifs d'OPAH-CD et de PDS est de 5 ans (prolongations possibles).

INFORMATION > LES AIDES FINANCIERES DES OPAH-CD ET PDS

	PDS (Plan de Sauvegarde)	OPAH CD (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)
Ingénierie	Etudes pré-opérationnelles + Mission de « suivi et animation » Prises en charge par la CAB avec co-financement de l'Anah	
Aides travaux	<ul style="list-style-type: none">• Aide de l'ANAH au syndicat de copropriétaires (versée à TOUS sans plafond de ressources) : minimum <u>50% du montant HT des travaux</u>, avec possibilité d'aides supplémentaires selon la nature des travaux, le gain énergétique et les potentielles aides locales• Aides individuelles ANAH (versée en plus de l'aide au syndicat et à titre individuel) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, <u>sous réserve</u>	<ul style="list-style-type: none">• Aide de l'ANAH au syndicat de copropriétaires (versée à TOUS sans plafond de ressources) : minimum <u>35% du montant HT des travaux</u>, avec possibilité selon la nature des travaux, le gain énergétique et les potentielles aides locales• Aides individuelles ANAH (versée en plus de l'aide au syndicat et à titre individuel) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, <u>sous réserve</u>
Aide à la gestion	Elle permet la prise en charge de surcoûts de frais de syndic , les frais de procédures de recouvrement (syndic, avocat, huissiers, etc.), frais de géomètre/notaire, frais de publication aux hypothèques pour modification du règlement de copropriété, etc. Montant de l'aide : jusqu'à 5 000€ par unité bâtie + 150€/logement par an	

P.J.: supports de présentation.