

OPAH-COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE

RÉSIDENTE JANNETTE - BOURG–SAINT–ANDEOL

2026 -2030

NUMÉRO DE LA CONVENTION : 007PRO042

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :
31 DECEMBRE 2025

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA), **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Françoise Gonnet-Tabardel, présidente de la communauté de communes DRAGA,**

La ville de Bourg-Saint-Andéol, partenaire du dispositif, représentée par Patrick GUERIN, 1^{er} adjoint de Bourg-Saint-Andéol,

L'État, représenté par M. le préfet du département de l'Ardèche, Benoît TRÉVISANI,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Benoît TRÉVISANI, délégué local de l'ANAH dans le département de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »

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 la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté,

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, adopté par le Conseil départemental, le 1er février 2024,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la région en date du 4 novembre 2025,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE DÉGRADÉE du 16 octobre 2025 au 16 novembre 2025 au siège de la CC DRAGA en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

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 18 novembre 2025,

Vu la délibération n°2025-162 du conseil communautaire de la communauté de communes DRAGA, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 4 décembre 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2025_12_10_13 du conseil municipal de la commune de Bourg-Saint-Andéol en date du 10 décembre 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)	9
- 1.3.1. Caractéristiques générales de la copropriété.....	9
- 1.3.2. Synthèse du fonctionnement et de la gestion	10
- 1.3.3. <i>Synthèse de la propriété et de l'occupation</i>	12
- 1.3.4. <i>État des bâtiments avec estimation des travaux à réaliser en parties privatives</i>	12
- 1.3.5. Synthèse technique globale par bâtiment	13
Article 2 – Enjeux de l'opération	14
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action.....	15
3.1. Volet juridique et intervention foncière	15
- 3.1.1. Volet juridique	15
- 3.1.2. Volet Portage ciblé	15
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	16
3.3. Volet social	17
3.4. Volet technique	18
- 3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov	
Copropriété.....	19
- 3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	20
- 3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.5. Volet urbain et immobilier	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	21
- 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	21
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	22
5.1. Financements de l'ANAH.....	22
- 5.1.1. Règles d'application.....	22
- 5.1.2. Montants prévisionnels	23
- 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage communauté de communes DRAGA.....	23
- 5.2.1. Règles d'application.....	23
- 5.2.2. Montants prévisionnels	24
5.3. Financements de la commune de Bourg-Saint-Andéol	24
- 5.3.1 Règles d'application	24
- 5.3.2. Montants prévisionnels de Bourg-Saint-Andéol	24
Article 6 – Engagements complémentaires	25

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation.....	25
7.1. Pilotage de l'opération	25
- 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	25
- 7.1.2. Instances de pilotage	25
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	26
- 7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	26
- 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	26
- 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	26
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	27
- 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	27
- 7.3.2. Bilans et évaluation finale	27
Article 8 – Communication	28
Article 9 - Durée de la convention	28
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	29
➔ ANNEXES	30

Préambule

La communauté de communes DRAGA, a, depuis de nombreuses années, engagé des actions spécifiques sur la thématique habitat, mettant notamment en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat avec volet renouvellement urbain à l'échelle intercommunale. Ces actions portent essentiellement sur les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, se justifiant par un parc très majoritairement constitué de mono propriétés. Néanmoins, depuis l'OPAH-RU 2022-2027, un volet copropriété a été initié afin d'apporter des solutions aux copropriétés ciblées comme potentiellement en difficultés sur le territoire.

La copropriété Jannette, sise 12 Quai Tzélépoglou, à Bourg-Saint-Andéol, à proximité immédiate du centre-ville et très visible en entrée de ville depuis le pont de Bourg-Saint-Andéol, fait l'objet d'une attention des pouvoirs publics depuis de nombreuses années.

C'est en 2007 qu'une première étude est réalisée pour analyser son fonctionnement et ses difficultés. Une étude plus large sur les grandes copropriétés du territoire, menée dans le cadre de l'OPAH-RU 2015-2020, a confirmé les conclusions de la précédente étude : la copropriété souffre d'une dégradation généralisée, d'un déficit d'implication de la part des copropriétaires, d'une santé financière extrêmement préoccupante...

L'étude pré-opérationnelle réalisée de 2020 à 2022 sur la communauté de communes DRAGA a permis de mettre en lumière la nécessité d'une intervention sur la copropriété Jannette, inscrite au PIC (plan initiative copropriétés) en amont d'un programme de travaux.

Un POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés), outil créé en 2014 par l'ANAH visant à accompagner les instances de gestion à l'amélioration de la situation de la copropriété, a donc été mis en place sur la copropriété. Si une démarche de travaux globaux est à envisager sur les bâtiments, une étape préalable a été jugée nécessaire afin de mettre la copropriété dans les meilleures dispositions possibles pour engager des travaux permettant un meilleur confort, des économies d'énergie et une revalorisation immobilière des biens.

Des accompagnements sur différentes thématiques ont ainsi été mis en place dans le cadre de ce POPAC : prévention et traitement des impayés, optimisation des charges de copropriété, formation et sensibilisation aux règles en copropriété, médiation sociale, enquêtes auprès des occupants, hiérarchisation des besoins en travaux...

Le dispositif POPAC a permis à la copropriété de s'inscrire dans une dynamique de redressement, avec plusieurs axes d'amélioration travaillés :

- Accompagnement de la copropriété à l'assainissement de sa situation financière (réduction drastique du taux d'impayés) : 120% d'impayés avant POPAC, environ 5% à la fin du POPAC. Une baisse de ce taux avait pu commencer suite à la prise en gestion par le syndic Foncia qui avait mis l'accent sur cette problématique. Cependant, un accompagnement était nécessaire pour atteindre des objectifs plus qualitatifs.
- Accompagnement de la copropriété à la structuration de ses organes de gestion (conseil syndical et relation avec le syndic) : organisation du conseil syndical, prise de position, mobilisation, définition de référents... En effet, il était constaté au lancement du dispositif, un important manque d'investissement de la part des copropriétaires qui se traduisait par des assemblées générales tenues avec un quorum difficilement atteint, un conseil syndical inexistant et une réelle absence d'interaction entre les copropriétaires.

- Mobilisation croissante des copropriétaires autour du projet de travaux via le POPAC : participation en assemblée générale, mobilisation. Les dernières réunions sur la présentation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et la construction d'un futur projet de travaux ont été très suivies et ont mobilisé de nombreux copropriétaires.
- Identification et priorisation des besoins en travaux de rénovation : des travaux urgents ont pu être mis en œuvre (travaux étanchéité toiture bâtiment E-F grâce notamment à un financement à 100% par l'ANAH, mais également des travaux de sécurisation des placards techniques et une mise en sécurité en cours des balcons).
- Amélioration du cadre de vie : évacuation des encombrants réalisée par les occupants et validation (pour les allées ou cela n'a pas été fait) d'un devis en AG pour la prise en charge de cette prestation. On note également une prise de conscience collective et une volonté d'améliorer les espaces extérieurs ainsi que les parties communes.

Aujourd'hui la copropriété a donc engagé un processus de redressement à poursuivre devant se concrétiser par la mise en place d'un programme de travaux permettant de répondre à la dégradation générale constatée sur l'ensemble des immeubles.

- 1. C'est, en premier lieu, le **besoin en travaux** qui est à mettre en avant parmi les problématiques dont la copropriété souffre encore. En effet, si la copropriété a été en capacité d'engager des travaux d'urgence, tels que la réfection de la toiture des bâtiments E et F, grâce au soutien financier de l'ANAH, ou encore la sécurisation des placards techniques, il demeure une dégradation généralisée de l'état du bâti liée à l'absence d'intervention au fil des années, mais également à une performance thermique très faible (étiquette énergétique E et F en fonction des bâtiments).
- 2. La **problématique liée à la gestion des balcons** demeure majeure. Les copropriétaires conscients désormais de la nécessité d'engager une action à l'échelle du syndicat des copropriétaires, ont pris les mesures suivantes :
 - dans un premier temps, vote en assemblée générale ordinaire d'une étude structurelle pour l'ensemble des balcons,
 - dans un second temps, vote en assemblée générale extraordinaire de la réalisation d'une étude de maître d'œuvre permettant d'identifier les possibilités de traitement notamment en lien avec la réalisation à terme des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

Les balcons sont, en effet, en très mauvais état d'entretien, avec des problématiques d'affaissement, de dégradation des bétons, de corrosions, des hauteurs des garde-corps non réglementaires et des systèmes de fixation très endommagés.

La résorption de ces problématiques est en partie freinée par leur qualification contradictoire dans le règlement de copropriété : en effet, ils sont considérés tant comme des parties privatives que comme des parties communes, selon l'analyse juridique effectuée dans le cadre de la mission POPAC.

Une refonte du règlement de copropriété serait nécessaire pour clarifier la situation, cependant cette option est difficilement envisageable puisqu'elle impliquerait un vote à l'unanimité en assemblée générale pour acter une telle modification. Cette situation complexifie la prise de décision quant à la

réfection des balcons, mais le consensus trouvé lors des dernières assemblées générales tend à montrer que les copropriétaires (présents en AG) seraient favorables à ce qu'un traitement soit porté par le syndicat des copropriétaires afin de sortir de cette problématique.

- 3. La gestion et la mobilisation des instances s'est considérablement améliorée durant la période d'accompagnement du POPAC, avec :
 - la formation des membres du conseil syndical au fonctionnement d'une copropriété et aux différents rôles endossés par chaque acteur de la copropriété,
 - la tenue de réunions de conseil syndical,
 - des échanges plus réguliers avec le syndic de copropriété,
 - la mobilisation des copropriétaires en assemblée générale et réunion d'information...

Cependant, la **poursuite du soutien des instances de gestion demeure primordiale** pour mener à bien le projet et pour maintenir une gestion et un fonctionnement sain.

En effet, il a été constaté que l'absence d'opérateur à certaines réunions, entraînait une perte de la dynamique. L'accompagnement dans la phase travaux à venir est nécessaire pour soutenir et guider les copropriétaires dans leur prise de décision.

- 4. La copropriété est composée majoritairement de copropriétaires bailleurs - environ 60% des lots d'habitation. Les propriétaires occupants sont très largement des propriétaires modestes ou très modestes. Selon les plafonds de revenus de l'ANAH, ils représentent environ 70% des propriétaires occupants. De plus, près de 75% des propriétaires occupants ou bailleurs de la copropriété sont des ménages retraités.

Un soutien aux ménages les plus fragiles est nécessaire pour permettre la réalisation du projet de travaux. **La fragilité sociale des ménages en plus de la démobilisation des copropriétaires** est une des raisons de l'incapacité de la copropriété à avoir su engager une démarche travaux au fil des années. Ainsi, le soutien des plus fragiles devra être assuré, notamment dans un contexte d'engagement financier fort, lié à la réalisation des travaux.

Plus largement sur l'ensemble de la copropriété, le soutien financier pour la réalisation de ce projet est également indispensable compte tenu des quotes-parts estimatives présentées dans le cadre de la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux. En effet, le travail de simulation financière mené dans le cadre du POPAC démontre que le dispositif de droit commun "MPR Copropriété" demeure insuffisant pour soutenir les copropriétaires dans la réponse à leurs besoins de travaux et équilibrer les restes à charges moyens des copropriétaires.

- 5. **L'aménagement des espaces extérieurs en lien avec la question du stationnement**, permettant de repenser l'accessibilité et la circulation au sein de la copropriété mais également de garantir la sécurité des cheminements piéton et penser des espaces de repos, aujourd'hui absents des espaces extérieurs dédiés au stationnement et à la circulation motorisée, est également un sujet important pour les copropriétaires.

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

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

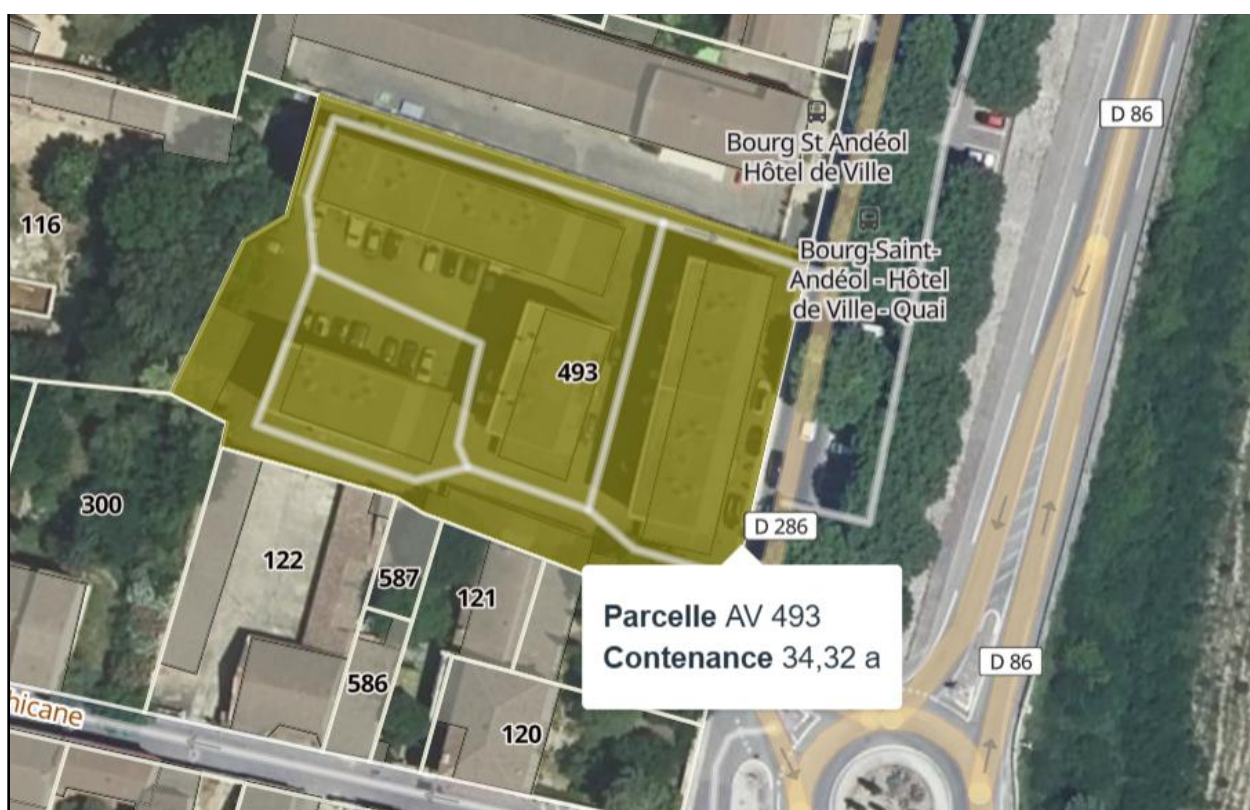
1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche (DRAGA), la commune de Bourg-Saint-Andéol, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée (OPAH-CD) de la Résidence Jannette, donnant suite au programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) 2022-2025.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- La résidence Jannette sis 12 Quai Tzélépoglou, à Bourg-Saint-Andéol (AV493), numéro d'immatriculation : AD4363297.





1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

- 1.3.1. Caractéristiques générales de la copropriété

La copropriété Jannette a été construite au début des années 1950, et est située Quai Dr Tzélépoglou à Bourg-Saint-Andéol. La résidence compte 60 logements répartis sur 4 bâtiments de 5 étages, avec 6 entrées, soit 10 logements par entrée. Le bâtiment donnant sur rue, est composé de 2 allées (A et B), derrière lui, le bâtiment C est un bâtiment à allée unique, il en va de même pour le bâtiment D en fond de parcelle, le bâtiment, au Nord de la parcelle, est composé des 2 dernières allées (E et F). On compte 30 T3 et 30 T4, ainsi que 19 garages. La copropriété dispose de peu d'équipements communs, puisque sans ascenseur, sans système de chauffage collectif et d'eau chaude sanitaire collective.

Un parking est situé à l'arrière des bâtiments. Les résidents utilisent également le parking public situé en face de la copropriété.

Le bâtiment A-B situé sur les quais, en bord de Rhône, est relativement bien localisé et fait office de délimitation entre les espaces publics et privés. Les autres bâtiments, en retrait par rapport au quai, sont plus enclavés.

La copropriété jouxte le centre ancien de la commune de Bourg-Saint-Andéol, et la D86, axe important qui traverse l'Ardèche du nord au sud. La Jannette bénéficie donc d'une proximité immédiate avec le centre de la commune et ses commerces de proximité. La D59 est également située à proximité et permet de rejoindre l'A7 en 15 minutes.

La ville de Bourg-Saint-Andéol mêle plusieurs immeubles collectifs, avec une forte dominante de logements privés, et de nombreux équipements (établissements scolaires, commerces, équipements sportifs). Le centre ancien de la commune abrite les logements les plus modestes ; à noter que 50% des ménages de la communauté de communes DRAGA, sous le seuil de pauvreté, sont concentrés à Bourg-Saint-Andéol. La commune est également confrontée à une problématique de logements vacants, avec un taux de 14,5% de vacance en 2021. Ce taux est supérieur sur le centre-ville avec plus de 21% du parc de logements inoccupés.

La copropriété est également située à proximité du Rhône qui représente un risque d'inondation important. La copropriété a déjà connu des inondations comme en 2012 avec plus de 40 cm d'eau au niveau des parkings, et des caves totalement submergées.

- 1.3.2. Synthèse du fonctionnement et de la gestion

Le règlement de copropriété date de 1955 et a fait l'objet de deux modificatifs, en 1963 pour la création de 19 garages supplémentaires et en 1982 pour la définition d'un modèle pour la fermeture des loggias.

Le règlement actuel n'est plus conforme au droit positif et pourrait faire l'objet d'une adaptation conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965. La principale problématique réside dans la rédaction de mentions contradictoires quant à la prise en compte des balcons. La référence aux balcons - qualifiés par défaut de parties privatives, - ne fait pas de distinction avec le gros œuvre de ceux-ci dans leur définition. Ainsi, en l'absence de précision, le gros œuvre des balcons est également privatif. Cependant, les balcons sont, plus loin dans le règlement, contradictoirement considérés comme chose commune, mais la charge de leur réfection et l'entretien incombe au copropriétaire qui en a l'usage privatif. Ces mentions contradictoires constituent une problématique majeure dans le traitement structurel des balcons. Les autres ajustements nécessaires sont néanmoins minimes et le cadre juridique ne constitue pas un obstacle au bon fonctionnement de la copropriété.

La copropriété n'est pas rattachée à une association syndicale libre (ASL).

Syndic

La copropriété est gérée depuis 8 ans par le syndic FONCIA Saint-James dont l'agence est située au 161 route de Marseille à Montélimar. La gestion de l'immeuble est actuellement assurée par la directrice de l'agence, Mme Casamento.

Depuis la mise en place du POPAC, des réunions régulières et des échanges entre syndic et conseil syndical ont été mises en place.

Le contrat du syndic a été renouvelé pour 3 ans en 2022, avec 90% des présents et représentés. Il a de nouveau été renouvelé pour 3 ans en 2025, sans mise en concurrence.

Les relations syndic-conseil syndical se sont largement améliorées au cours des dernières années. Les deux parties souhaitent avancer vers un assainissement de la copropriété. Le changement de gestionnaire en 2022 au sein de l'agence FONCIA a permis, particulièrement dans le cadre du POPAC, de repartir sur des bases saines, et d'impulser un travail partenarial efficace entre les instances de gestion.

Conseil syndical

Le conseil syndical s'est progressivement structuré, 13 membres ont été officiellement élus lors de la dernière assemblée générale renouvelant les représentants des copropriétaires. Dans la pratique, la mobilisation des conseillers syndicaux est variable et repose sur l'implication de 3 à 4 copropriétaires investis dans la durée. Tardivement, les conseillers syndicaux ont consenti à élire un président du conseil syndical. Si des conseillers syndicaux se mobilisent davantage sur certaines thématiques, il n'y a pas d'affectation des missions. Une représentation par allée semble davantage convenir à l'ensemble des membres.

Les membres du conseil syndical sont conscients de l'état de fragilité et de vulnérabilité de la copropriété mais sont volontaires pour agir au mieux dans l'intérêt de la copropriété.

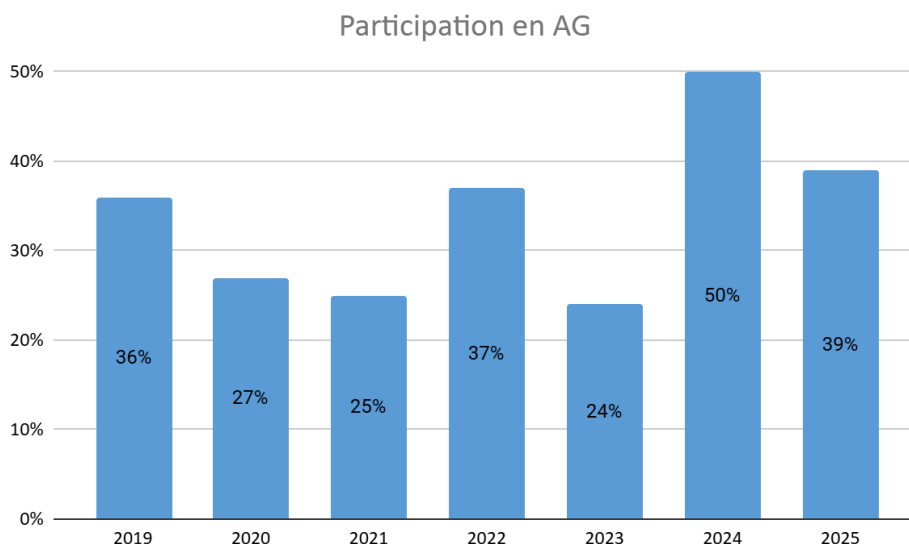
Syndicat des copropriétaires

Sur les 7 dernières assemblées générales, la représentation des copropriétaires a été à 3 reprises, inférieure au tiers des présents et représentés ; en 2020 et 2021 mais également en 2023 au démarrage du POPAC. A noter toutefois que compte-tenu des circonstances sanitaires exceptionnelles, l'assemblée générale de 2021 s'est tenue en vote par correspondance, pouvant expliquer une participation plus faible.

Par des actions de mobilisation portées en premier lieu dans le cadre du POPAC puis relayées par les conseillers syndicaux eux-mêmes, la mobilisation a atteint 50% en 2024 et près de 40% en 2025, lors de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette faible mobilisation fragilise le vote de certaines résolutions devant être votées selon les règles de majorité de l'article 25 (majorité absolue), telles que la désignation du syndic ou des membres du conseil syndical par exemple, qui sont soumises immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 (majorité des présents et représentés) conformément à l'article 25-1.

Ceci serait problématique pour le vote d'un futur programme de travaux.



La mobilisation au sein de la copropriété reste en ce sens fragile et témoigne encore :

- d'une démobilitation générale des copropriétaires au regard de la dégradation de la copropriété
- d'un nombre important de propriétaires non occupants qui, de fait, s'impliquent moins dans le fonctionnement et l'entretien de la copropriété
- d'un lien encore insuffisant avec le syndic et les membres du conseil syndical

- 1.3.3. Synthèse de la propriété et de l'occupation

Lors de la dernière assemblée générale ordinaire, on dénombrait 23 propriétaires occupants et 37 logements appartenant à des propriétaires bailleurs. Ainsi la part de logements locatifs est en augmentation sur la période récente avec un rebond constaté entre 2020 et 2022 : ils étaient 40% en 2020 ; 43% en 2022 et 38% en 2024. En 2025, une mutation a été enregistrée, mais la vente d'un bailleur s'est faite au profit d'un autre bailleur, n'impactant pas la répartition des statuts de propriétés.

Il est à noter, en plus de la part importante de propriétaires occupants modestes ou très modestes sous les plafonds de revenus de l'ANAH (environ 70% des propriétaires occupants) et des ménages retraités (environ 75% des propriétaires occupants), plusieurs phénomènes spécifiques à la copropriété :

- une part importante de ménages multi-propriétaires : parmi les 51 propriétaires sur l'ensemble de la copropriété :
 - 3 propriétaires bailleurs ont 3 logements ;
 - 3 propriétaires bailleurs ont 2 logements ;
- des bailleurs vivant à proximité ou également occupants de la copropriété
 - parmi les 27 bailleurs, 21 vivent à proximité la résidence (à moins d'une heure) dont 10 sur la commune de Bourg-Saint-Andéol ;
- Peu de SCI : Un seul propriétaire détient 3 logements sous le régime de la SCI ;
- De nombreuses successions ont déjà été réalisées et sont à prévoir sur les prochaines années. On dénombre d'ores et déjà 5 indivisions en cours ;
- Parmi les 19 garages, 1 seul appartient à un propriétaire qui ne détient pas de logement.

- 1.3.4. État des bâtiments avec estimation des travaux à réaliser en parties privatives

Le projet du plan pluriannuel de travaux (PPPT) réalisé dans le cadre du POPAC, en fin d'année 2023 et début d'année 2024, énonçait, concernant l'état des bâtiments, que *"Les bâtiments, datant des années 1950, sont dans un bon état de conservation et de solidité. Les balcons présentent des signes de dégradation avancée, et il est recommandé de réaliser une étude de structure. Des travaux d'entretien et de maintenance sont également à prévoir dans le cadre de l'usage des locaux."*

Au niveau énergétique, le bâtiment est énergivore de par son année de construction et des modes constructifs employés. Compte-tenu du contexte économique et énergétique, un grand nombre d'actions doivent être mises en œuvre par la copropriété pour limiter au maximum ses dépenses et ses consommations énergétiques.

Il conviendra de réaliser des actions et travaux énergétiques d'un point de vue global afin de limiter les dépenses au niveau des échafaudages et des études."

Le diagnostic multicritère notait également un état des communs variable en fonction des bâtiments : avec une dégradation importante des parties communes impliquant le remplacement des boîtes aux lettres, la réfection de la peinture et du carrelage au sol, ou encore le remplacement de portes de l'allée. La copropriété est donc globalement en mauvais état d'entretien, et même si l'état de dégradation diffère selon les bâtiments, la dégradation globale reste toutefois importante.

Les travaux majeurs réalisés au cours des dernières années sont les suivants :

2015 : réfection de la toiture du bâtiment C

2017 : travaux de remise en état du regard à la sortie de la copropriété et remplacement du lanterneau d'accès à la toiture des bâtiments A et B

2023 : isolation, étanchéité et protection de la toiture des bâtiments E et F

Plusieurs travaux apparaissent aujourd'hui nécessaires :

- réfection des parties communes et travaux de sécurisation (gaines techniques à sécuriser, menuiseries manquantes dans les parties communes),
- ravalement de façades avec isolation,
- traitement de fissuration des balcons restants,
- remplacement des portes des allées,
- reprise de l'éclairage dans certaines parties communes,
- remplacement de certaines menuiseries communes,
- ou encore reprise de l'étanchéité des toits des garages.

Par ailleurs, concernant les parties privatives, plusieurs signalements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ont été réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU, avant 2023, en lien notamment avec les infiltrations de la toiture des bâtiments E et F.

Aussi, compte tenu de l'âge moyen des copropriétaires, des travaux d'adaptation de logement à la perte d'autonomie seront à inciter dans certaines situations, tenant compte toutefois de plusieurs facteurs pouvant freiner leur mise en œuvre : le coût des travaux sur les parties communes et la capacité des ménages à intégrer ces travaux dans le plan de financement. La copropriété ne disposant toutefois pas d'ascenseur, l'accessibilité des logements en sera quoiqu'il en soit limitée.

- **1.3.5. Synthèse technique globale par bâtiment**

Compte tenu des problématiques techniques évoquées dans le point précédent, des postes d'intervention en travaux peuvent d'ores et déjà être listés, même si les premières études de maîtrise d'œuvre viendront préciser leurs portées et leurs limites. Ces travaux à réaliser peuvent être classés selon 4 thématiques et selon 2 niveaux de priorité :

● **Travaux d'amélioration des parties communes des immeubles, estimés à 262 273 € TTC :**

- Travaux essentiels : réfection des sols, des murs et plafonds, remise aux normes des éclairages des communs, reprise des balcons, portes d'immeubles et interphonie,
- Travaux à envisager : requalification extérieure des garages (toiture et mur)

● **Travaux d'amélioration énergétique : estimés à 1 989 154 € TTC :**

- Travaux essentiels : isolation thermique par l'extérieur, isolation des planchers bas, isolation des toitures, mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée et collective, remplacement des menuiseries en partie commune par des fenêtres plus performantes
- Travaux à envisager : Remplacement des menuiseries privatives par des fenêtres plus performantes.

● **Travaux de mise en sécurité, estimés à 86 311 € TTC :**

- Travaux essentiels : sécurité incendie, dispositifs anti-chute en toiture, sécurisation et reprise des balcons

● **Travaux sur les espaces extérieurs, estimés à 76 884 € TTC :**

- Travaux à envisager : création d'un aménagement paysager, requalification mur de clôture, réorganisation du stationnement et reprise partielle des défauts sur l'enrobé.

Article 2 – Enjeux de l’opération

Les enjeux de l’opération sont donc les suivants :

- **Engager une rénovation globale de la copropriété** : l'objectif principal est de moderniser l'état général de l'immeuble. Cela inclut non seulement des améliorations esthétiques et fonctionnelles pour augmenter le confort des occupants, mais intègre surtout une dimension énergétique cruciale. La rénovation énergétique est essentielle pour réduire l'empreinte carbone de l'immeuble et pour générer des économies substantielles sur les charges de chauffage individuelles.
- **Soutenir financièrement les ménages fragiles de cette copropriété** : un volet important du programme est l'accompagnement des ménages les plus vulnérables. Ce soutien financier se manifeste à plusieurs niveaux :
 - **Accompagnement de la mise en œuvre des travaux** : Des aides directes et des dispositifs d'ingénierie financière seront mis en place pour aider ces ménages à faire face au coût des travaux de rénovation.
 - **Maîtrise des charges à long terme** : au-delà de l'aide initiale, le projet vise à assurer une maîtrise durable des charges. À l'échelle de la copropriété, la rénovation permettra de réduire les interventions de réparation ponctuelles, synonymes de dépenses imprévues qui peuvent s'avérer souvent élevées. À l'échelle individuelle, la réduction des charges de consommation énergétique, notamment les charges de chauffage qui sont individualisées, contribuera significativement à réduire les charges des occupants.
- **Assurer une gestion et un fonctionnement sain** : dans un contexte d'investissement significatif lié au projet de travaux, il est primordial de maintenir en place une gestion efficace et un fonctionnement optimal de la copropriété. Cela implique de :
 - Consolider les bases mises en place dans le cadre du POPAC pour un fonctionnement transparent et constructif, entre les instances de gestion (gestionnaire de la copropriété et membres du conseil syndical) l'opérateur et les collectivités. Établir des procédures claires, une communication fluide, notamment pour partager les alertes éventuelles au cours du projet, et maintenir une bonne connaissance du rôle et responsabilité de chacun sont des éléments clés pour garantir la bonne marche de la copropriété durant l'élaboration et le suivi de son projet de travaux.
 - Garantir l'efficacité pour l'avenir de la copropriété : un fonctionnement optimisé permettra non seulement de préserver la valeur patrimoniale de l'immeuble, mais aussi d'assurer le bien-être et la satisfaction des résidents sur le long terme.

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

Au regard des éléments précédemment indiqués, 4 volets d'action principaux ont été identifiés dans le cadre de l'OPAH-CD.

3.1. Volet juridique et intervention foncière

- 3.1.1. Volet juridique

3.1.1.1. Mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	
Descriptif de l'action	- Appui à la définition des besoins de mise à jour (cahier des charges) - Appui à l'intervention d'un géomètre expert et mobilisation de l'aide aux expertises complémentaires de l'Anah - Accompagnement à la clarification dans le traitement des balcons. Si la qualification des balcons est contradictoirement indiquée dans le règlement de copropriété comme une partie commune et une partie privative, l'accompagnement dans le cadre de l'OPAH-CD devra permettre de faciliter la prise de décision des copropriétaires pour le traitement et l'entretien des balcons
Objectifs	- Permettra une répartition des charges plus juste en vue du futur programme de rénovation énergétique - Réduire le risque de contentieux liés aux votes de travaux communs
Indicateurs	- Publication du nouveau RCP et EDD au service de publicité foncière

- 3.1.2. Volet Portage ciblé

Portage ciblé	
Descriptif de l'action	Aucun logement n'a été spécifiquement ciblé pour réaliser du portage de lot dans le cadre des enquêtes ou missions d'accompagnement du POPAC. Cette action pourra toutefois être nécessaire en fonction du profil de certains ménages et notamment : - les propriétaires très modestes, ne pouvant pas faire face aux appels de charges exceptionnelles relatifs aux travaux - Les propriétaires bailleurs multipropriétaires : devant l'importance des restes à charges, ces propriétaires pourraient se retrouver en difficulté pour financer leur reste à charge. La maîtrise d'ouvrage du dispositif sollicitera les partenaires publics susceptibles de proposer ces solutions de portage.
Objectifs	- Faciliter la prise de décision de l'ensemble des copropriétaires du syndicat - Accompagner les ménages les plus fragiles vers des solutions pérennes - Développer cette opportunité de portage au cas par cas
Indicateurs	- Nombre de ménages identifiés comme potentiellement concernés - Nombre de lot en portage

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

Au démarrage de l'opération, un protocole d'engagement réciproque sera présenté et soumis à la signature du conseil syndical et syndic.

Ce document vise à définir les bases de travail et d'échange dans le cadre du présent dispositif. Ce protocole permet d'engager les parties sur des objectifs pratiques et concrets de bonne coopération entre partenaires (ex. participation et implication dans les différentes réunions proposées, transmission de pièces, respect de la confidentialité et du RGPD, etc.).

Mobilisation des copropriétaires et appui du conseil syndical	
Descriptif de l'action	- Accompagner le conseil syndical dans ses fonctions : préparation des AG et des réunions de conseil syndical avec le syndic, contrôle des comptes et préparation des budgets ; - Formaliser la collaboration conseil syndical-syndic (tableau de suivi d'actions, structuration en personnes ressources par thématique au sein du conseil syndical, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats...). - Information des copropriétaires et des occupants de la copropriété (réunions d'information hors assemblée générale) ; - Mise en place d'un plan de communication sur la copropriété et à destination de l'ensemble des copropriétaires (boîtage, affichage, etc.). - Poursuite des actions de formation initiées dans le cadre du POPAC (fonctionnement d'une copropriété, rôle des acteurs, droits et devoirs des copropriétaires et locataires...) - Réalisation d'actions de médiation, le cas échéant, visant à apaiser le dialogue entre les différents acteurs de la copropriété (copropriétaires, occupants, conseil syndical, syndic...)
Objectifs	- Intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et suivi du dispositif à venir ; - Créer une dynamique de projet, commune à l'ensemble des copropriétaires - Mobiliser les copropriétaires lors des assemblées générales structurantes du projet - Renforcement des connaissances du conseil syndical et aide à son autonomie ;
Indicateurs	- Évolution des taux de participation en assemblée (PO, PB) ; - Prises de décision en AG (approbation des comptes, quitus) et conformité des PV ; - Nombre de membres du conseil syndical présents en réunion ; - Taux de participation aux différentes réunions, commissions proposées ; - Nombre de réunions conseil syndical / syndic. - Nombre de copropriétaires et occupants lors des permanences tenues par l'équipe d'animation ; - Réunions organisées et taux de participation des propriétaires ; - Nombre de réunions d'information réalisées.

Maîtrise des charges et suivi du budget	
Descriptif de l'action	- Appui technique à la copropriété pour mieux maîtriser les charges et contrôler la gestion : mise en place d'une avance de trésorerie - Mobilisation de l'aide à la gestion pour financer les frais de contentieux
Objectifs	- Assister et former le conseil syndical dans son devoir de contrôle de la gestion du syndic
Indicateurs	- Progression des dépenses réelles ; - Évolution de la répartition des charges courantes par poste ; - Évolution du montant des charges courantes par lot. - Évolution du niveau de trésorerie disponible

Recouvrement et suivi des impayés	
Descriptif de l'action	- Action d'information et de sensibilisation (notamment pour les appels de charges et le suivi des impayés) ; - Traitement des impayés en conseillant sur les procédures les mieux adaptées et en mobilisant une commission "impayés" pour le suivi des situations (création d'outils, contractualisation avec le syndic des informations périodiques à fournir, contrôle de l'utilisation effective des tableaux de bord, formation des instances de la copropriété à utiliser au mieux ces outils...).
Objectifs	- Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés - Remédier aux impayés par la mise en place de procédures adaptées - Agir rapidement dès l'apparition de nouveaux débiteurs
Indicateurs	- Évolution % d'impayés sur les dépenses réelles ; - Évolution du nombre de dossiers impayés par tranche ; - Évolution du % de débiteurs de plus de 1 000 € ; - Évolution du nombre de plans d'apurement respectés ; - Nombre de ventes par adjudication votées en assemblée générale/an ; - Répartition des impayés par statut de propriété (PO/PB).

3.3. Volet social

Une commission sociale pourra être mise en place selon les besoins, afin de suivre la situation des ménages les plus en difficultés et d'anticiper toute aggravation de situation.

Accompagnement social des ménages	
Description de l'action	- Repérer les ménages en situation de fragilité économique ou sociale et diagnostiquer les difficultés rencontrées ; - Mobiliser le travailleur social de l'équipe d'animation pour permettre le suivi des familles et les impayés, d'échanger sur les situations, faire le point sur les actions engagées et à engager ; - Suivi individualisé sur les problématiques liées au logement ; - Assistance au relogement, le cas échéant, en collaboration avec les services sociaux ; - Médiation entre propriétaire, locataire et les autres partenaires sociaux ;

	- Mobilisation de certaines aides : FUL, caisses de retraites, mutuelles, etc. ; - Assistance administrative sous forme d'« aide aux papiers » pour la constitution de dossiers de prêt, le montage des dossiers d'aides individuelles pour les travaux.
Objectifs	- Maintien de la population dans les logements et au besoin, accompagnement des propriétaires les plus en difficultés. - Solvabilisation des copropriétaires fragiles en vue du programme de travaux
Indicateurs	- Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, portage...) ; - Nombre de ménages rencontrant des difficultés ; - Nombre de dossiers FUL montés

3.4. Volet technique

Le volet technique de l'OPAH-CD a pour objectif d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux adapté, d'une part aux besoins de réinvestissement durable sur l'ensemble bâti et articulé, d'autre part, aux modalités de financement mobilisable par les copropriétaires. Ce volet vise à traiter les parties communes pour une requalification globale de la copropriété, en ciblant également la possibilité d'engager des actions sur les parties privatives en fonction des situations rencontrées.

L'opérateur sélectionné pour l'animation de l'OPAH-CD, agira en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage de la copropriété dans la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un programme de travaux, sur la base du diagnostic et du travail de hiérarchisation menés dans le cadre du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et aura pour mission de suivre sa réalisation. Le volet technique s'assurera de l'avancement des travaux sur les parties communes, mais aussi lorsque cela est nécessaire sur les parties privatives, y compris en l'absence de maître d'œuvre.

Il s'agira notamment :

- de préconiser et d'accompagner la mise en œuvre des diagnostics et/ou audits à réaliser pour préciser le projet de travaux ;
- d'inciter aux travaux sur les parties communes tout en s'assurant de la soutenabilité financière du projet de travaux vis-à-vis des publics modestes et des différentes aides financières mobilisables ;
- de s'assurer d'une amélioration du confort et de la résolution des problématiques de sécurité des logements ;
- de s'assurer de la programmation des travaux annexes au bâti entrant dans les objectifs de redressement et/ou d'amélioration, notamment ceux qui permettent de requalifier les abords de la copropriété.

Le programme de travaux pourra inclure des travaux urgents rendus nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants de la copropriété.

- **3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov Copropriété**

Élaboration et réalisation d'un programme de travaux	
Descriptif de l'action	- Création d'une commission "travaux" composée notamment de copropriétaires volontaires ; - Appui à la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète et adaptée aux besoins (thermique, acoustique, amiante...) : établissement d'un CCTP, analyse des offres, auditions... - Accompagner les votes de maîtrise d'œuvre/travaux en AG ; - Préparer et accompagner la réalisation des travaux et assurer leur suivi : ingénierie financière et communication - Anticiper "l'après travaux" : accompagner les instances de gestion au retour à l'autonomie et accompagner les occupants aux nouveaux usages des bâtiments rénovés. - Accompagner les occupants aux nouveaux usages du bâtiment rénové
Objectifs	- Communiquer auprès des ménages sur la nécessité de faire des travaux et alimenter l'évaluation en matière d'amélioration de la performance énergétique - La priorité sera donnée à la réalisation des travaux de sécurité nécessaires à la copropriété, notamment en lien avec les balcons, en cours d'étude de maîtrise d'œuvre) - Mener une rénovation globale et énergétique afin de réduire les consommations énergétiques et les charges de copropriété afférentes.
Indicateurs	- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type...) ; - Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les parties communes ; - Niveau de consommation énergétique réel avant / après travaux.

Financement des travaux	
Descriptif de l'action	- Mobiliser des subventions collectives (au syndicat des copropriétaires) et des aides complémentaires individuelles (ANAH, collectivités, caisse de retraite, association...) ; - Assurer l'ingénierie financière du projet ; - Réaliser des fiches individualisées de financement pour chacun des copropriétaires : montant des travaux / aides publiques / reste à charge / solution de financement (prêt...) ; - Monter les dossiers de demande de subvention pour la copropriété auprès des principaux financeurs publics ; - Mobiliser les aides complémentaires pour les ménages en difficultés économiques et sociales - Mettre si possible, en place un système de préfinancement des subventions - Appui du syndic dans le montage des dossiers de prêts - Suivre le paiement des subventions à la copropriété et aux copropriétaires.
Objectifs	- Faciliter la décision d'entreprendre et de réaliser des travaux. - Solvabiliser les copropriétaires et inciter les bailleurs à participer au projet (aides collectives et individuelles)
Indicateurs	- Aide au syndicat : montant des aides mobilisées au titre de l'ANAH, collectivités territoriales ; - Aide au syndicat : si possible mise en place d'un préfinancement permettant de limiter l'effort financier de la copropriété au seul reste à charge.

- **3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé**

Accompagner les ménages en situation d'habitat indigne	
Descriptif de l'action	Certains logements sont dans des états de dégradations avancés en raison pour partie du manque d'entretien de la copropriété (exemple : infiltration au niveau des toitures terrasse). Il s'agira d'identifier précisément les besoins en travaux sur les parties privatives des ménages concernés et de développer un projet d'intervention réaliste financièrement et pertinent au regard du projet principal de travaux porté sur les parties communes des immeubles.
Objectifs	- Mettre en œuvre des temps d'échanges avec les ménages potentiellement concernés par des problématiques logements et réaliser des visites techniques pour relever les problématiques
Indicateurs	- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements - Nombre de projets individuels réalisés par rapport aux signalements

- **3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

Accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie	
Descriptif de l'action	Un volume important de ménages retraités est identifié sur la copropriété (75% des propriétaires occupants). L'action vise à identifier, parmi ces ménages, ceux pouvant rencontrer des difficultés d'accessibilité à l'intérieur du logement. Il s'agit de permettre aux personnes de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne ou d'anticiper cette situation, par l'accompagnement à la réalisation de travaux (assistance technique, administrative et financière au montage de dossier de demande de subvention).
Objectifs	Mettre en œuvre des temps d'échange avec les ménages potentiellement concernés par des problématiques de perte d'autonomie et réaliser des visites techniques pour évaluer les besoins
Indicateurs	- Type de travaux réalisés - Nombre de projets individuels réalisés par rapport aux volumes de ménages potentiellement concernés

3.5. Volet urbain et immobilier

Traitement de l'insertion urbaine et paysagère de la copropriété dans le projet de travaux	
Descriptif de l'action	L'amélioration des espaces extérieurs dans le projet de travaux est souhaitée par une majorité de copropriétaires. L'intégration urbaine et paysagère est un enjeu pour améliorer le confort et la qualité des espaces extérieurs et pour en assurer la sécurité, tout en traitant la question du stationnement et de la circulation au sein de la copropriété. - Intégrer cette approche paysagère dans le cahier des charges de l'équipe de maîtrise d'œuvre et construire une réflexion à partager avec les habitants autour des propositions formulées
Objectifs	- Communiquer auprès des ménages afin d'éclairer la prise de décision quant à l'amélioration des espaces extérieurs - Évaluer le coût financier par rapport au coût global de travaux
Indicateurs	- Travaux réalisés au regard enjeux ; - Amélioration de l'attractivité résidentielle de la copropriété

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

- 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de la copropriété JANNETTE, correspondant à 4 bâtiments et 60 logements.

La réhabilitation des parties privatives sera également étudiée, notamment dans le cadre du volet social de la présente OPAH-CD. Sur ce point, des objectifs sont définis à titre indicatif :

- Travaux d'autonomie de la personne en direction des propriétaires occupants : 6
- Travaux d'amélioration pour traiter les problèmes de sécurité et de salubrité des logements des propriétaires occupants : 3
- Travaux pour réhabiliter un logement dégradé en direction des propriétaires bailleurs : 2

Objectifs de réalisation de la convention

Logements de propriétaires occupants en parties privatives	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
• dont logements indignes ou très dégradés			1	2		3
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
• dont aide pour l'autonomie de la personne			2	4		6
Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives						
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires			60			60
Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)			60			60
• dont PO en parties privatives			0			0
• dont PB en parties privatives			0			0
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)			60			60
Logements conventionnés			1	1		2
• dont logement conventionné en loyer intermédiaire						
• dont logement conventionné en loyer social			1	1		2
• dont logement conventionné en loyer très social						

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

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.

L'actuel règlement prévoit notamment une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % : elle est conditionnée par l'engagement de la collectivité territoriale / EPCI à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables.

Dans le cadre de cette opération, la mairie de Bourg-Saint-Andéol s'engage à apporter une aide financière de 6% du montant des travaux HT et la CC DRAGA de 5%. Ces abondements des collectivités locales permettront donc de déclencher une majoration de l'aide Anah de 11% sur l'ensemble des travaux HT subventionnables.

L'ambition d'un gain énergétique supérieur à 35% permettra à la copropriété d'être éligible à 20% de financements complémentaires et la sortie de passoire énergétique, 10% supplémentaires pour 3 bâtiments sur 4 (représentant 40 logements), le bâtiment E - F (2 allées, 20 logements) étant en étiquette énergétique E.

Ainsi les estimations prévisionnelles ont été réalisées en respectant ces règles d'application indépendamment pour chacun des bâtiments.

L'Anah participe au financement de l'ingénierie permettant le suivi-animation de l'opération à hauteur de 50% du montant hors taxe de la prestation.

- **5.1.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 736 112 € d'aide aux travaux et de 122 430 € d'aide à l'ingénierie, soit 1 858 542 €, selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	Total
AE Prévisionnelles	156 686€	27 686 €	1 632 798 €	21 686 €	19 686 €	1 858 542 €
Aides aux travaux	130 000 €	0 €	1606 112 €	0€	0€	1736 112€
dont aides socles 35%			749 795 €			749 795 €
dont prime 20% (bonification copros D gain 35%)			428 454 €			428 454 €
dont prime sortie passoire 10% (pour bâtiment A-B ; C ; D)			151 713 €			151 713 €
dont travaux d'urgence	130 000€					130 000€
dont bonification X+X des collectivités locales			235 650 €			235 650€
dont aides individuelles			40 500 €			40 500€
Aides à l'ingénierie	26 686€	27 686€	26 686€	21 686€	19 686€	122 430€
dont suivi-animation	19 686€	19 686€	19 686€	19 686€	19 686€	98 430€
dont aide au redressement de la gestion	7 000€	3 000€	7 000€	2 000€		19 000€
dont aide au portage de lots						0€
dont aide à la gestion urbaine de proximité						0€
Autres expertises complémentaires		5 000€				5 000€

- **5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage communauté de communes DRAGA**

- **5.2.1. Règles d'application**

La communauté de communes DRAGA participe à hauteur de 5% du budget de travaux porté sur les bâtiments d'habitation selon les mêmes conditions que l'ANAH. Par ailleurs, une aide individuelle est prévue pour les propriétaires occupants modestes (750 €) et très modestes (1500 €) selon les barèmes de revenus définis par l'ANAH.

La communauté de communes DRAGA participe, après déduction des aides à l'ingénierie de l'ANAH, à 50% du reste à charge du montant de la prestation de suivi animation.

- 5.2.2 Montants prévisionnels

La communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche s'engage, dans la limite des dotations budgétaires, à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi-animation pour un montant prévisionnel de 236 232 € TTC sur 5 ans, soit 47 246,4 € TTC /an. Ces montants prévisionnels sont évoqués hors participation financière ANAH détaillée ci-avant et n'intègrent pas les coûts d'actualisation du marché.

Les montants prévisionnels des enveloppes consacrées par la collectivité maître d'ouvrage, pour l'opération, déduction faite de la participation financière de l'ANAH et de la commune de Bourg-Saint-Andéol sont estimés selon l'échéancier suivant à :

Montants prévisionnels	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Aides aux travaux	0€	0€	127 364€	0€	0€	127 364€
dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)			107 114€			107 114€
dont aides individuelles			20 250€			20 250€
Aides à l'ingénierie	13 781 €	13 781 €	13 781 €	13 781 €	13 781 €	68 905 €

5.3. Financements de la commune de Bourg-Saint-Andéol

- 5.3.1 Règles d'application

La ville de Bourg-Saint-Andéol participe à hauteur de 6% du budget de travaux porté sur les bâtiments d'habitation selon les mêmes conditions que l'ANAH.

La ville de Bourg-Saint-Andéol participe, après déduction des aides à l'ingénierie de l'ANAH, à 50% du reste à charge du montant de la prestation de suivi animation.

- 5.3.2. Montants prévisionnels de Bourg-Saint-Andéol

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Bourg-Saint-Andéol à l'opération sont estimés, selon l'échéancier suivant à :

AE prévisionnelles	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Aides aux travaux	0€	0€	128 536€	0€	0€	128 536€
dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)			128 536€			128 536€
Aides à l'ingénierie	13 781 €	13 781 €	13 781 €	13 781 €	13 781 €	68 905 €

Compte tenu des différentes participations financières aux travaux, de l'ANAH, de la CC DRAGA et de la ville de Bourg-Saint-Andéol, les restes à charges s'élèveront en moyenne à 10 330 € pour les ménages propriétaires occupants au-dessus des plafonds modestes et les propriétaires bailleurs, 8 080 € pour les propriétaires occupants modestes et 5 830 € pour les propriétaires occupants très modestes.

Article 6 – Engagements complémentaires

Les engagements non financiers à caractère opérationnel apportés par les différents partenaires intervenant dans l'opération seront décrits au sein de l'article 6 dans des sous-parties réservées à chacun d'entre eux. Par exemple : mise à disposition de locaux, formation ou sensibilisation, engagement en matière de relogement etc.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

- 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

- 7.1.2. Instances de pilotage

a. Le comité de pilotage

En tant que maître d'ouvrage, la communauté de communes DRAGA présidera le comité de pilotage de l'OPAH copropriété dégradée composé des principaux partenaires institutionnels :

- Représentants de l'ANAH et de l'État
- Élus de la commune de Bourg-Saint-Andéol
- Élus de la communauté de communes DRAGA,

Les représentants de la copropriété ou d'autres partenaires pourront également être mobilisés en fonction des besoins.

Le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires. Il se réunira une fois par an.

b. Le comité technique

Un comité technique sera mis en place dès le lancement de la mission. Il sera composé de :

- Service habitat de communauté de communes DRAGA
- Technicien de la commune de Bourg-Saint-Andéol
- Représentants locaux de l'ANAH
- Équipe de suivi-animation
- Et en fonction des besoins, des instances de la copropriété : conseil syndical et/ou syndic

Le comité technique assure la gestion des orientations prises par le comité de pilotage, des engagements des subventions et le suivi technique de l'opération.

Il se réunira deux fois par an pour faire le point sur l'évolution et la mise en œuvre de l'OPAH-CD.

c. Temps d'échanges techniques

Un suivi régulier sera mis en place entre le service habitat de la communauté de communes DRAGA et le chef de projet désigné au sein de l'équipe titulaire.

7.2. Suivi-animation de l'opération

- 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Une consultation relevant du code de la commande publique sera menée afin de désigner un opérateur. Les compétences attendues pour l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- Références en suivi-animation d'OPAH copropriétés,
- Expertise juridique dans le domaine de copropriétés,
- Ingénierie technique et architecturale : expériences et savoir-faire dans l'accompagnement d'une copropriété dans des travaux de rénovation énergétique,
- Ingénierie financière afin d'accompagner au mieux les copropriétaires (capacités financières, recherche de financement, suivi des financements, paiement des travaux, ...),
- Accompagnement social et capacité à coordonner les intervenants sociaux,
- Capacités humaines et pédagogiques pour communiquer, informer, mobiliser, expliquer et s'adapter à des publics et acteurs variés,
- Compétences de pilotage et de suivi de projet,
- Compétences en matière de conception graphique et informatique d'outils de communication.

- 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe choisie mettra en œuvre les préconisations issues du diagnostic multicritère élaboré dans le cadre du POPAC.

Celles-ci comporteront les missions suivantes :

- Poursuite de l'accompagnement au redressement de la copropriété ;
- Mise en place des partenariats nécessaires à la bonne réalisation des missions ;
- Actions d'animation, d'information, de formation et de coordination des différentes instances de la copropriété : communication, sensibilisation des copropriétaires et des locataires, coordination des acteurs ;
- Accompagnement juridique du conseil syndical (mise à jour du règlement de copropriété) ;
- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges (en lien avec le programme de travaux) ;
- Accompagnement social des propriétaires et locataires en difficulté, solvabilisation des ménages pour la réalisation de travaux, identification des propriétaires occupants dans l'incapacité de se maintenir dans leur statut ;
- Aide à la décision : assistance à maîtrise d'ouvrage à la copropriété pour l'élaboration d'un programme de travaux cohérent, assistance administrative et financière, accompagnement pour le montage financier du programme de travaux, assistance à l'autorité publique ;
- Suivi et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage et technique sur l'état d'avancement de l'opération.

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

- 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation retenue devra tenir la communauté de communes DRAGA informée en permanence des effets de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus décrites afin qu'elle puisse prendre toute mesure nécessaire à la bonne mise en œuvre de la présente convention partenariale. Cette coordination devra être faite avec l'ensemble des partenaires impliqués dans la mission, conseil syndical, syndic, maîtrise d'œuvre, acteurs sociaux, etc.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

- 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

- 7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, dressera un état d'avancement de la mission et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme.

Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce bilan devra faire état des éléments suivants : 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 de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il conviendra 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. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à 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 sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété 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 ces 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 la copropriété, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants ; recenser les solutions mises en œuvre ; fournir un récapitulatif 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.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de 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-copropriété dégradée.

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 : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'ANAH. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique. Dans le cadre de la présente OPAH-CD, les supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'équipe 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 ces derniers.

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, thématiques, 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 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-Copropriété Dégradée, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'ANAH et à les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant la mission de suivi-animation s'engagent à informer la 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.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'ANAH déposées auprès des services instructeurs à compter de cette date, pendant 5 ans.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat ANAH.

Fait en 3 exemplaires à Bourg-Saint-Andéol, le 31 décembre 2025,

Pour l'État, le préfet de l'Ardèche, délégué départemental de l'Agence nationale de l'habitat, Benoît TRÉVISANI 	Pour le maître d'ouvrage, Françoise Gonnet-Tabardel, Présidente de la communauté de communes DRAGA 
Pour la mairie de Bourg-Saint-Andéol, Patrick GUERIN, 1er adjoint 	

→ **ANNEXES**

Annexe 1

Diagnostic multicritère

Annexe 2

Grilles de dégradation par bâtiment

DIAGNOSTIC POPAC DRAGA

Copropriété JANNETTE

Octobre 2024

Sommaire

1. Description générale	2
2. Environnement urbain	3
3. Occupation sociale	4
4. Cadre juridique / foncier	5
Règlement de copropriété	5
Limites séparatives	5
5. Fonctionnement	7
Syndic	7
Conseil Syndical	7
Syndicat des copropriétaires	7
6. Charges	9
7. Situation financière	11
8. Bâti et équipements	12
Entretien courant des espaces communs	12
Travaux et études réalisés ces dernières années	13
Besoin de travaux	13
Zoom sur l'état de la toiture des bâtiments E et F	13
9. Positionnement immobilier	14
10. Vie dans la copropriété	15
Relation entre les occupants	15
Vandalisme	15
Dépôts de déchets	16
Stationnement	16
11. Synthèse générale	17
12. Evaluation énergétique par bâtiment	18

L'étude pré-opérationnelle réalisée de 2020 à 2022 sur la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche a permis de mettre en lumière la nécessité d'une intervention sur la copropriété Jannette, inscrite au PIC (Plan initiative copropriétés) en amont d'un programme de travaux.

Un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés), créé en 2014 par l'ANAH et qui vise à accompagner les instances de gestion à l'amélioration de la situation de la copropriété, a donc été mis en place sur la copropriété.

Si une démarche de travaux globaux est à envisager sur les immeubles, une étape préalable a été souhaitée afin de mettre la copropriété dans les meilleures dispositions possibles pour engager des travaux permettant un meilleur confort, des économies d'énergie et une revalorisation immobilière des biens.

Des accompagnements sur différentes thématiques pourront être mis en place dans le cadre de ce POPAC : prévention et traitement des impayés, optimisation des charges de copropriété, formation et sensibilisation aux règles en copropriété, médiation sociale, enquêtes auprès des occupants, hiérarchisation des besoins en travaux... Pour identifier au mieux les besoins de cette résidence, ce document présente une actualisation des éléments de connaissance de cette copropriété. Les accompagnements seront ensuite mis en place.

Ce diagnostic a été réalisé sur la base des données des documents transmis par le syndic, de visites sur site et des échanges avec le conseil syndical et le syndic.

1. Description générale



Jannette est une copropriété construite au début des années 1950, située Quai Dr Tzelepoglou à Bourg-Saint-Andeol.

La résidence compte 60 logements répartis sur 4 bâtiments de 5 étages, avec 6 entrées, soit 10 logements par entrée.

On compte 30 T3 et 30 T4, ainsi que 9 garages.

Un parking est situé à l'arrière des bâtiments. Les résidents utilisent également le parking public situé en face de la copropriété.

Les bâtiments A et B situés sur les quais, en bord de Rhône, sont relativement bien localisés et font office de délimitation entre les espaces publics et privés.

Les autres bâtiments, en retrait par rapport au quai, sont plus enclavés.

2. Environnement urbain



La copropriété jouxte le centre ancien de la commune de Bourg-Saint-Andéol, et la D86 axe important qui traverse l'Ardèche du Nord au Sud.

La copropriété Jannette bénéficie donc d'une proximité immédiate avec le centre de la commune et ses commerces de proximité. La D59 est également située à proximité et permet de rejoindre l'A7 en 15 minutes.

La ville de Bourg-Saint-Andéol mêle plusieurs immeubles collectifs, avec une forte

dominante de logements privés, et de nombreux équipements (établissements scolaires, commerces, maison de quartier). Le centre ancien de la commune abrite les logements les plus modestes ; à noter que 50% des ménages de la DRAGA sous le seuil de pauvreté sont concentrés à Bourg-Saint-Andéol.

La commune est également confrontée à une part de logements vacants de 21% en 2019, principalement situés dans le centre ancien.

La copropriété est également située à proximité du Rhône ce qui représente un risque important.

En effet, la commune de Bourg-Saint-Andéol est située en zone inondable TRI (Territoire à Risque Important d'inondations).

La copropriété a déjà connu des inondations comme en 2012 avec plus de 40 cm d'eau au niveau des parkings, et des caves totalement submergées.



3. Occupation sociale

L'immeuble, datant des années 1950, possède peu de copropriétaires « historiques ».

Les propriétaires occupants sont minoritaires : ils représentent 40% des habitants. Cela questionne sur l'implication des propriétaires et l'entretien du bâti.

Les prix immobiliers sont relativement bas et se révèlent très intéressants pour des bailleurs en recherche d'un retour sur investissement rapide. Cette forte proportion de propriétaires bailleurs constitue un risque pour la copropriété si celle-ci venait à augmenter durablement, leur approche étant généralement plus écartée du quotidien des résidents, plus court-termiste dans la décision collective et empreint de recherche de rentabilité.

La copropriété étant composée de 30 T3 et 30 T4, elle permet d'accueillir principalement des familles et personnes en couple.

Les capacités financières des copropriétaires à financer des travaux sont limitées (familles nombreuses, personnes âgées, etc.). Les données Filosofi 2017 carroyées de l'INSEE indiquent que sur le secteur 35% des ménages ont des bas revenus (60% du revenu médian soit inférieur à 11 249€ par an et par UC).

Une enquête sociale a été effectuée en septembre / octobre 2023.

Avec un taux de retour de 51% soit la moitié des copropriétaires, les réponses fournies sont un bon indicateur.

La majorité des propriétaires ayant répondu ont des ressources modestes ou très modestes, vivent seuls ou en couple et sont majoritairement retraités.

Des difficultés liées à la langue sont également évoquées par le syndic. Cela peut entraîner une méconnaissance du fonctionnement de la copropriété, et donc une faible implication.

En conclusion, une vigilance particulière pourrait être nécessaire sur l'évolution du profil des copropriétaires, en lien avec celle du marché immobilier. La capacité des copropriétaires à financer l'ensemble des travaux à conduire sera un enjeu important dans le redressement de la copropriété. La manière d'entreprendre ces travaux (d'un bloc ou de manière échelonnée dans le temps) pourraient devenir un facteur déterminant, en lien avec les aides financières potentiellement mobilisables.

4. Cadre juridique / foncier

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété date de 1955 et a fait l'objet de deux modificatifs, en 1963 pour la création de 19 garages supplémentaires et en 1982 pour la définition d'un modèle pour la fermeture des loggias.

Le règlement actuel n'est plus conforme au droit positif et pourrait faire l'objet d'une adaptation conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965. Les ajustements nécessaires sont néanmoins minimes et le cadre juridique ne constitue pas un obstacle au bon fonctionnement de la copropriété.

La copropriété n'est pas rattachée à une ASL.

Limites séparatives

Les limites de la copropriété peuvent paraître assez poreuses :

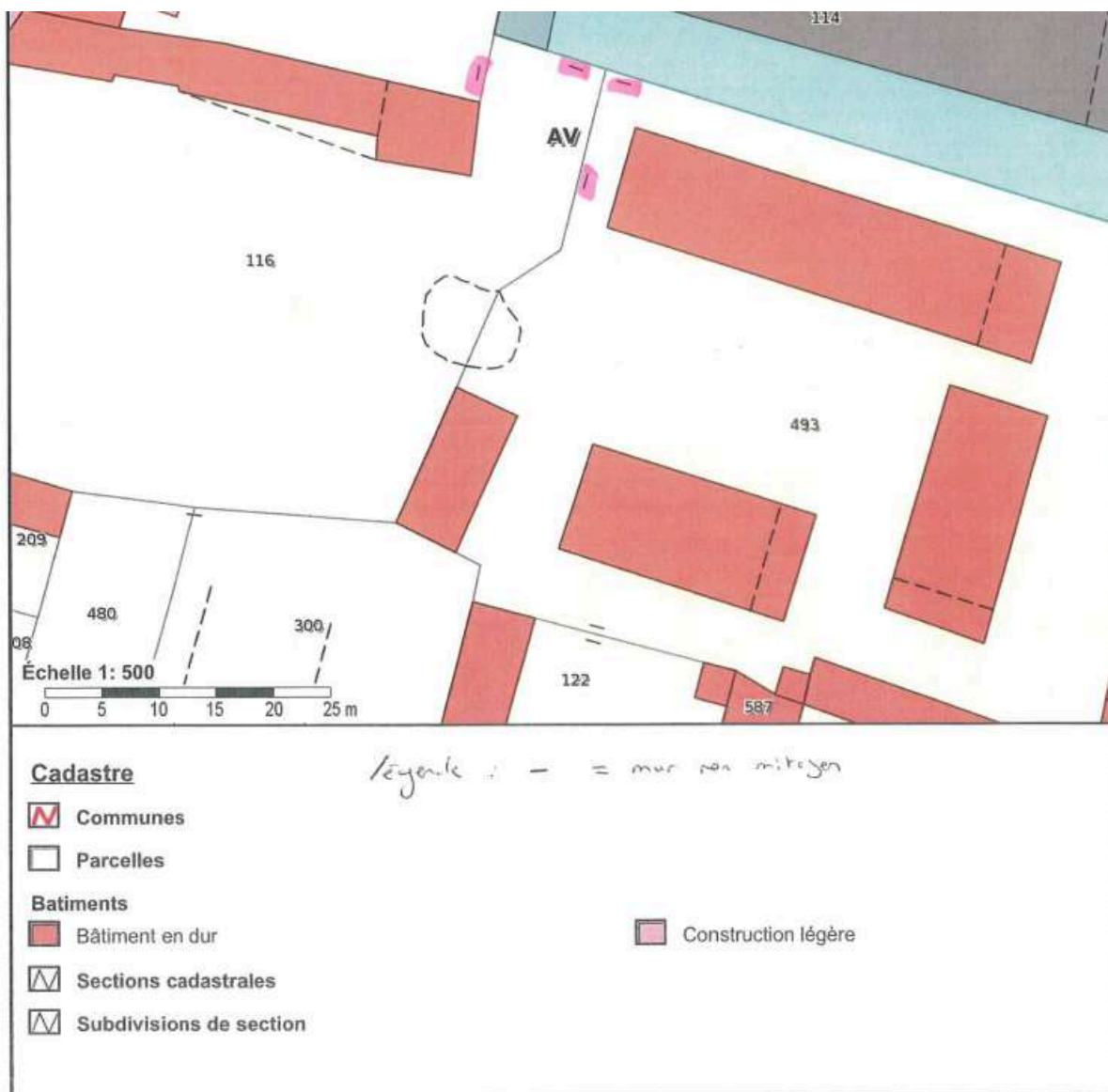
- ❖ Côté quai Dr Tzelepoglou, la délimitation entre espace public et privé n'est pas évidente. Seul un changement de couleur du trottoir et la présence des voitures peuvent donner le sentiment l'on se trouve sur un espace privé (photo ci-contre). Le trottoir fait office de tampon dans la perception entre la voie publique et l'espace résidentiel privé. Il est facile de venir se stationner sur le parking privé depuis la voirie publique.



- ❖ Le reste de la copropriété est délimitée par différents murs. Des arbres, situés à l'extérieur de la copropriété, empiètent sur la propriété et créent quelques dommages (cf photo ci-dessous où l'arbre fissure le mur). Par ailleurs, sur la photo ci-dessous de droite, on observe que le grillage ne tient plus, et tombe à hauteur d'hommes ce qui présente un risque de blessures. Il n'y a pas de certitude quant à la propriété des murs de clôture. Les éléments du cadastre (cf. plan cadastre ci-dessous) laissent à penser que les murs Nord et Ouest en limite de propriété de la copro ne sont pas mitoyens et qu'ils appartiendraient à la copropriété. Cette interprétation n'a pas de valeur juridique. Une demande de renseignement auprès du service de publicité foncière est nécessaire pour éclaircir cette situation.



Derrière cette problématique se mêlent donc différents enjeux de respect/régularisation de la domanialité, de responsabilité d'entretien et des coûts afférents, d'embellissement et de renforcement de l'unité de la copropriété voire de sécurité.



5. Fonctionnement

Syndic

La copropriété est gérée depuis près de 6 ans par le syndic FONCIA Saint-James dont l'agence est située au 161 route de Marseille à Montélimar. Le gestionnaire a récemment changé : Mme Casamento, responsable de l'agence, a pris en charge ce dossier.

Lors du démarrage de la mission du POPAC, le conseil syndical n'agissait pas en tant qu'instance de gestion : pas de réunion entre membres, pas de prises de décisions, pas de préparation des AG... Les premières étapes de la mission consistaient donc dans l'organisation du conseil syndical et dans sa formation pour mieux appréhender son rôle. Une nette amélioration est à noter sur cet aspect, avec une volonté retrouvée, de la part des membres du conseil syndical pour agir pour l'amélioration du fonctionnement de la copropriété. En revanche, le conseil syndical peine à trouver une autonomie dans les actions qu'il a à porter et n'endosse pas le rôle moteur qu'on pourrait attendre.

Le contrat du syndic a été renouvelé pour 3 ans en 2022, avec 90% de voix des présents et représentés.

Les relations syndic-conseil syndical sont assez fragiles mais les deux parties souhaitent avancer vers un assainissement de la copropriété.

Une relation de confiance s'est instaurée cependant les échanges réguliers restent insuffisants

Malgré la tenue d'un atelier "rôle et missions du Conseil syndical" les copropriétaires restent en majorité passifs.

Conseil Syndical

Le conseil syndical s'est structuré, il est composé de 13 membres, d'après le dernier PV d'AG cependant tous les membres ne sont pas actifs.

Aucun membre n'a, à ce jour, été élu président.

Il n'y a pas d'habitudes de travail officielles mises en place à l'échelle du conseil syndical ou d'affectation des missions. Un petit noyau de membres se réunit régulièrement de façon informelle et est porteur de projet tel que la fête des voisins.

Les membres du CS sont conscients de l'état de fragilité et de vulnérabilité de la copropriété.

Il sera nécessaire pour l'avenir de la copropriété que les membres du Conseil Syndical continuent de s'impliquer et mettent en place un planning de travail et une répartition des tâches.

Syndicat des copropriétaires

La participation aux AG était relativement faible avec à peine un tiers de présents et représentés en 2020 et 2021. A noter toutefois que compte-tenu des circonstances sanitaires exceptionnelles, l'AG de 2021 s'est tenue en vote par correspondance, pouvant expliquer une participation plus faible.

Au vue de cette faible participation, les résolutions devant être votées selon les règles de majorité de l'article 25 (majorité absolue), telles que la désignation du syndic ou des membres du conseil syndical par

exemple, sont soumises immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 (majorité des présents et représentés) conformément à l'article 25-1. Ceci serait problématique pour le vote d'un futur programme de travaux.

La participation était relativement meilleure avant la crise sanitaire avec une participation de 36% en 2019 et de 38% en 2018.

Au-delà de la crise sanitaire, plusieurs raisons peuvent expliquer l'absentéisme de ces dernières années :

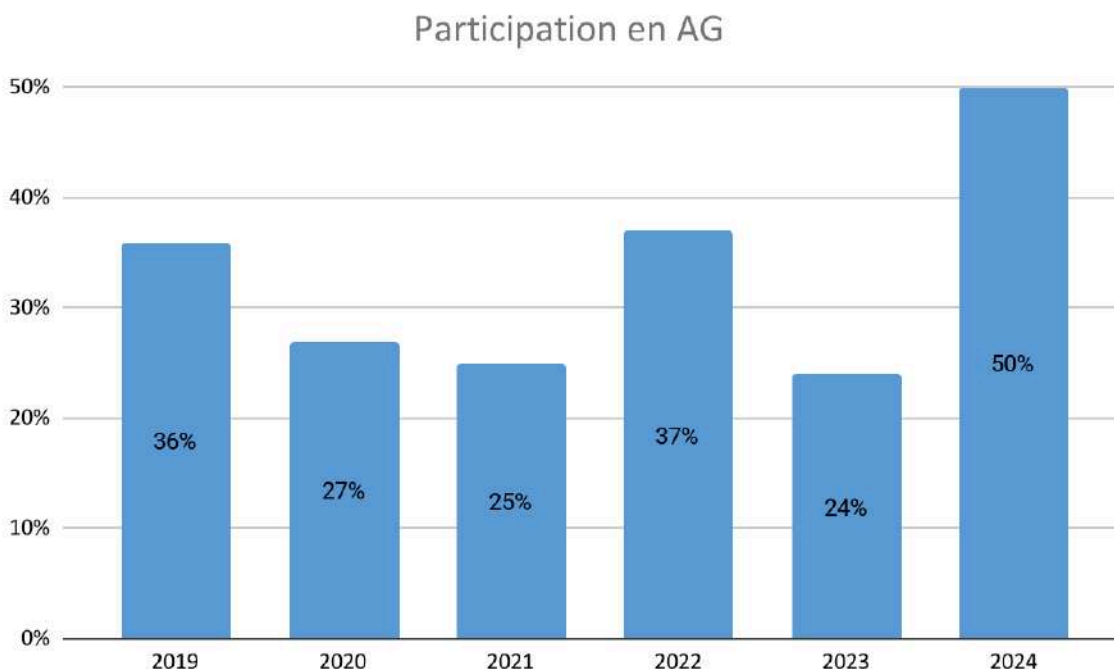
- la démobilisation générale des copropriétaires au regard de la dégradation de la copropriété
- le nombre important de propriétaires non occupants qui de fait s'impliquent moins dans le fonctionnement et l'entretien de la copropriété
- le manque de lien avec le syndic

En 2024, le taux de participation à l'assemblée générale ordinaire a été nettement supérieur avec 50% de copropriétaires présents ou représentés.

Cette plus forte mobilisation est dûe aux membres du conseil syndical très actifs, qui ont fait du porte à porte et de nombreuses relances.

Des sujets importants tels que le PPPT, la sécurisation de placards techniques, l'état des balcons, etc..., étaient à l'ordre du jour.

Par conséquent, lors des visites dans le cadre l'établissement du PPPT, Urbanis a rappelé aux différents copropriétaires rencontrés, ces différents sujets et l'importance de leur participation.



De 2020 à 2022, le budget a toujours été approuvé, mais le mandat du syndic et des membres du conseil syndical peinait à être voté :

- AG de 2020: la désignation des membres du CS n'a pas été soumise au vote
- AG de 2021: cet élément n'est pas mentionné
- AG de 2022: les mandats du syndic et du conseil syndical ont dû être soumis en second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 du fait de la faible représentativité.

On note également que des résolutions permettant d'entretenir la copropriété qui étaient inscrites à l'ordre du jour, étaient refusées par les copropriétaires :

- AG du 25/04/2022 : augmentation du montant de la cotisation obligatoire du fonds travaux en vue de réaliser les travaux de la toiture du bâtiment E et F
- AG du 25/04/2022 : réalisation des travaux de réfection des boîtes aux lettres du bâtiment D (bloc détérioré et non réparable)

La faible mobilisation et implication des copropriétaires entraîne un manque d'entretien du bâti et provoque des dégradations.

En 2023, les copropriétaires des bâtiments E et F ont voté la rénovation de la toiture du bâtiment.

En 2024, la plus forte mobilisation des copropriétaires a permis d'élire les membres du Conseil Syndical en respectant la majorité.

Également, les copropriétaires présents et représentés ont voté de nombreuses résolutions en vue de l'amélioration des bâtiments ainsi que pour l'entretien.

Le désencombrement des caves a été voté pour les bâtiments où l'implication des copropriétaires est moindre.

Pour les autres bâtiments, les copropriétaires ont fait le choix de désencombrer eux-mêmes les parties communes.

La sécurisation des placards techniques a été votée, ainsi que la réalisation d'une étude structure en vue de déterminer le niveau de dégradation des balcons.

Tous ces éléments sont des indicateurs positifs quant à la reprise en main de la gestion de la copropriété par les copropriétaires.

6. Charges

Le budget prévisionnel est le même depuis 2019 et les dépenses sont très stables. Celles-ci correspondent au budget voté, ou sont inférieures, mais elles ne dépassent jamais le budget, ce qui permet d'éviter des régularisation de charges pour les copropriétaires lors de la clôture des comptes.

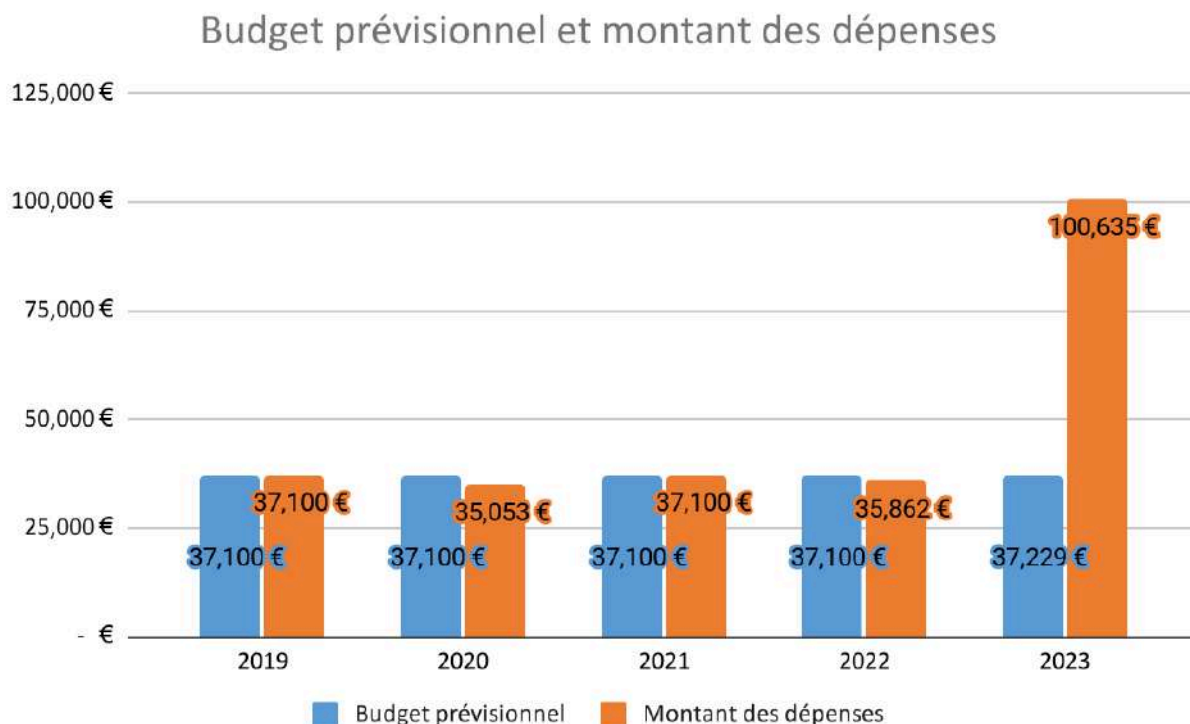
L'année 2023 est exceptionnelle, avec une différence sur le budget due à la réalisation des travaux de rénovation de la toiture du bâtiment E et F.

Cette dépense n'a pas nécessité d'appels de fonds supplémentaires auprès des copropriétaires, l'ANAH ayant financé la globalité du HT du coût des réparations et les appels de fonds, pour le même sujet, des années précédentes ayant permis de financer la TVA et les honoraires de syndic.

Rapportés au nombre de logements, les appels de charges trimestriel s'élèvent à environ 155 €. Ce montant paraît plutôt faible par rapport aux autres copropriétés similaires (entre 50 et 199 logements) situées à Bourg-Saint-Andéol qui comptent en moyenne 260€ de charges par trimestre, et 238€ de

charges trimestrielles pour l'ensemble des copropriétés similaires situées sur la DRAGA (données issues du RNC - 31/12/2021).

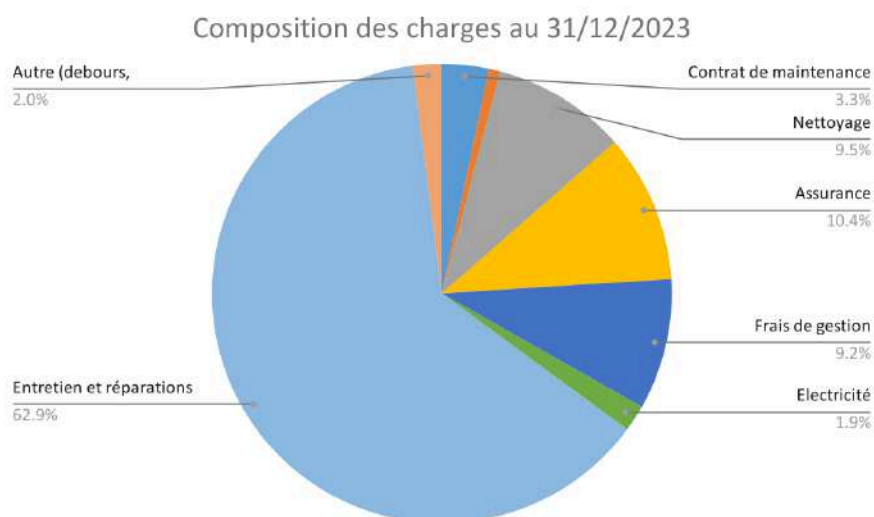
A noter que le chauffage n'est pas inclus dans le budget étant donné qu'il est individuel.



Les trois plus gros postes de dépenses sont le nettoyage, l'assurance et les frais de gestion, représentant un peu moins d'un quart du budget chacun.

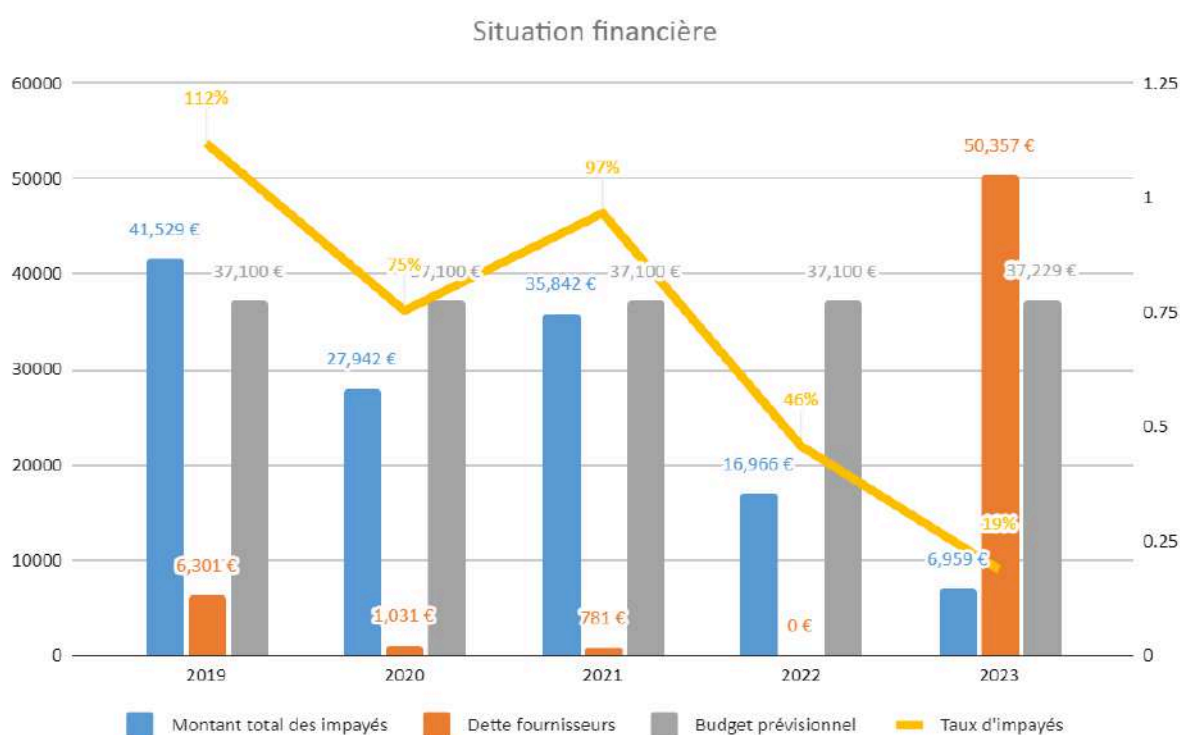
Les frais de gestion sont similaires à ce qui peut être constaté sur d'autres copropriétés. Concernant les frais d'assurance, ils peuvent en partie s'expliquer par les fuites liées au mauvais état de la toiture sur les bâtiments E et F, avant réparation. Néanmoins le coût de ce poste (2,1€/m²/an) correspond au prix médian en France, qui lui est situé entre 1,9€ et 3,2 €/m²/an.

Les charges trimestrielles étant peu élevées sur la copropriété, la part de ces 3 postes apparaît importante mais ne semble en réalité par alarmante.



7. Situation financière

La copropriété a présenté un niveau d'impayés important pendant de nombreuses années.



Cette situation était préoccupante. Pour rappel, les copropriétés dont les impayés atteignent 25% à la clôture des comptes sont considérées comme des copropriétés en difficulté pour lesquelles la nomination d'un mandataire ad hoc peut être demandée.

Néanmoins, au 31/12/2021, la dette était détenue à 54 % par un seul copropriétaire. La saisie immobilière de ce bien a été votée lors de l'AG du 25/04/2022, et un nouveau dossier a été ouvert à l'huissier en décembre 2022.

Malgré un taux d'impayés important, la copropriété ne connaît pas de difficulté de trésorerie : les dettes fournisseurs sont faibles et sont largement couvertes par les fonds disponibles en banque (8742,21 € au 31/12/2021). De plus, les copropriétaires qui ont des montants impayés importants ont entamé un processus de mise en vente de leurs biens.

A la clôture des comptes au 31 décembre 2023, le taux d'impayés était de 19% ce qui montre que la mise en place du POPAC ainsi que l'investissement du syndic dans la résorption de la dette, ont eu un réel impact sur la situation financière de la copropriété. Un calcul de l'impayés en cours d'exercice a également été produit et vient confirmer cette nette amélioration de la situation financière : 9% d'impayés par rapport au budget prévisionnel.

8. Bâti et équipements

Entretien courant des espaces communs

Propreté des espaces extérieurs	Moyen
Propreté des parties communes intérieures	Mauvais

La copropriété fait appel à une société de nettoyage pour l'entretien des parties communes.

Les membres du conseil syndical étaient plutôt satisfaits de la prestation. Cependant lors de la préparation de l'Assemblée Générale pour la clôture des comptes de 2023, les membres du Conseil Syndical ont indiqué que certaines entrées étaient moins bien entretenues et que les abords extérieurs des bâtiments n'étaient pas nettoyés..

Ils précisent que l'état général des communs varient en fonction des bâtiments : travaux d'entretien réalisés ces dernières années (remplacement des boîtes aux lettres, réfection de la peinture et du carrelage au sol, remplacement de la porte de l'allée) et comportement des occupants.



Notons le mauvais état de l'enrobé : trou et grille d'évacuation d'eau manquante.



Travaux et études réalisés ces dernières années

D'après les éléments inscrits dans le carnet d'entretien de la copropriété :

- 2015 : réfection de la toiture du bâtiment C
- 2017 : travaux de remise en état du regard à la sortie de la copropriété et + remplacement du lanterneau d'accès à la toiture des bâtiments A et B
- 2023: Réfection de la toiture des bâtiments E et F

Besoin de travaux

La copropriété est globalement en mauvais état d'entretien même si celui-ci diffère selon les bâtiments.

La dégradation globale semble toutefois importante.

Plusieurs travaux apparaissent aujourd'hui nécessaires : réfection des parties communes et travaux de sécurisation (gaines techniques à sécuriser, menuiseries manquantes dans les parties communes), ravalement de façades avec isolation, traitement de fissuration des balcons restants, remplacement des portes des allées, reprise de l'éclairage dans certaines parties communes, remplacement de certaines menuiseries communes, ou encore reprise de l'étanchéité des toits des garages.

Par ailleurs, concernant les parties privatives, plusieurs signalements LHI avaient été réalisés dans le cadre de la précédente OPAH-RU, en lien notamment avec les infiltrations liées à la toiture des bâtiments E et F.

Un plan pluriannuel de travaux a été réalisé au cours de la dernière période : au-delà de l'évaluation énergétique ce document a permis de construire avec les copropriétaires et en premier lieu le conseil syndical, une réflexion autour d'une démarche travaux, en définissant les priorités de travaux et surtout les enveloppes budgétaires nécessaires pour les réaliser.



Zoom sur l'état de la toiture des bâtiments E et F

La toiture était très abîmée par les racines des arbres, dégradant son système d'étanchéité. L'asphalte y est très endommagée. L'eau pluviale stagnait et ne pouvait plus s'évacuer.

Une réfection totale était donc nécessaire.

Deux logements du dernier étage ont été très touchés par des infiltrations.



L'assurance de la copropriété ne veut plus prendre en charge les dommages liés aux infiltrations de la toiture étant donné qu'elles sont dues à un manque d'entretien.

Des pansements ponctuels ont été réalisés courant décembre 2022, dans l'attente des travaux de réfection totale.

Le faible niveau de travaux engagés ces dernières années soulève une carence au niveau du syndicat des copropriétaires. Cela peut s'expliquer par le coût important que représente les travaux, par le niveau des impayés qui était jusqu'à présent très important mais aussi à cause d'une absence de logique patrimoniale induit par la proportion de propriétaires bailleurs, qui jusqu'à la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, étaient moins enclin à engager des travaux et ce d'autant avec des valeurs immobilières aussi faibles.



Cet immobilisme peut également être le fait d'une incapacité à monter un projet collectif ou encore à se mettre d'accord collectivement.

La concertation a été un facteur clé pour l'engagement des travaux de rénovation de la toiture des bâtiments E et F.

Pour tous les autres travaux, il conviendra de sensibiliser et d'accompagner la copropriété sur des notions de confort thermique, de valorisation patrimoniale, ou encore d'adaptation aux nouveaux usages.

9. Positionnement immobilier

En moyenne sur les 3 dernières années, la copropriété compte 3 ventes par an.

Le prix de vente moyen est de 592€ du m² (DIA 2022-2024). Il ne semble pas y avoir de tendance de réelle inflexion sur les dernières années. Les prix dans le centre de la commune sont situés aux alentours de 1 000 € / m².

Cette faible valeur immobilière peut s'expliquer par le fait que cette copropriété est dégradée et peu attractive. A cela, s'ajoutent les fragilités financières de la copropriété et l'absence de travaux apparents sur l'immeuble.

Force	Faiblesse
Faible prix d'achat Accès rapide au réseau routier Présence de commerces de proximité	Copropriété peu attractive / mauvaise réputation Copropriété mal entretenue en raison des impayés Coûts importants des travaux à venir Peu de propriétaires occupants Passoire énergétique
Opportunité	Menace

Copropriété suivie de près par la DRAGA POPAC en cours Investissement fort du Conseil Syndical	Taux d'impayés sur la copropriété Longue période de transition avant la transformation réelle du quartier
---	---

Il y a un risque non négligeable que des marchands de sommeil commencent à s'intéresser à la copropriété ou encore que des ménages à très faibles revenus souhaitent accéder à la propriété, mais sous-estiment ou méconnaissent les charges liées à la copropriété surtout dans une perspective de remise à niveau de l'entretien et une démarche travaux globale.

Aujourd'hui, on constate que plusieurs propriétaires investissent sur la copropriété. Un point de vigilance sera à garder afin d'éviter qu'un ou deux copropriétaires en viennent à détenir une majorité des tantièmes de la copropriété.

Une veille particulière devra être portée sur l'évolution des prix de vente des logements sur la résidence, en lien avec le marché immobilier local, mais également concernant le profil des potentiels acquéreurs.

10. Vie dans la copropriété

Relation entre les occupants

Selon les membres du conseil syndical, la relation entre les occupants de l'immeuble serait de manière générale assez cordiale. Les résidents ont évoqué une ambiance sympathique. Résidence sans nuisances particulières avec un respect mutuel malgré les différents modes de vies de chacun. Une fête des voisins a été organisée en 2023 avec le soutien d'Urbanis et elle a rencontré un franc succès.

En 2024, les membres du Conseil Syndical ont de nouveau porté le projet cependant, il semble que la participation ait été moindre.

La mobilisation de l'ensemble des habitants sur la copropriété reste fragile.

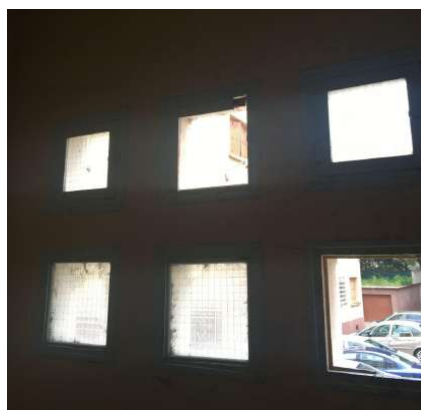
Vandalisme

A ce jour, la copropriété a connu des dégradations sur les portes d'allées ainsi que sur les boîtes aux lettres.

Presque la totalité des portes des allées ne ferment pas. Certaines sont en très mauvais état : du verre à même parfois été remplacé par du plexiglass sur certaines portes.

Plusieurs menuiseries dans les parties communes sont manquantes ou remplacées par des morceaux de cartons.

Les copropriétaires ont également signalé des squats dans les caves et du trafic de stupéfiants.



Dépôts de déchets

La copropriété a dû faire face à de nombreux encombrants dans les parties communes des caves. Cela entraîne la présence de rongeurs et représente un risque en cas d'incendie.

De nombreux habitants de la copropriété n'utilisent plus les caves car elles sont devenues trop encombrées et les inondations possibles effraient les copropriétaires.

A la dernière AG, le désencombrement des caves a été voté au niveau de plusieurs bâtiments.

Les bâtiments n'ayant pas votés le désencombrement des caves se sont chargés de les vider par leurs propres moyens.

En surface, la copropriété est propre avec peu / pas de déchets. La seule problématique est au niveau des poubelles qui sont juxtaposées à l'entrée où des personnes extérieures à la copropriété déposent des matelas / canapés.



Stationnement



Concernant le stationnement, la copropriété rencontre des difficultés avec le nombre de places disponibles.

En effet, il n'y a pas de marquage et les places ne sont pas attribuées, certaines personnes extérieures à la copropriété viennent donc stationner.

A noter toutefois qu'il n'y a pas de stationnements anarchiques et que les garages ne sont jamais bloqués.

On note la présence de quelques voitures ventouses.

11. Synthèse générale

Environnement urbain	Occupation sociale	Fonctionnement	Charges	Impayés	Bâtiments et équipement	Positionnement immobilier
----------------------	--------------------	----------------	---------	---------	-------------------------	---------------------------

En 2022, la copropriété Jannette apparaissait fragile à plusieurs niveaux, et les signaux d'alerte étaient nombreux : grande fragilité des instances de gestion conduisant à l'immobilisme, niveau d'impayés important impactant la santé financière de la copropriété, et immeuble qui se fragilisait du fait de l'absence de gros travaux réalisés durant les dix dernières années.

En 2024, on constate une réelle amélioration au niveau des impayés avec une diminution de la dette de moins de 8% du budget total de la copropriété.

La situation du bâtiment E et F, s'est vu améliorée, grâce à l'isolation et à la reprise de l'étanchéité de la toiture. Une véritable amélioration du confort est ressentie par les habitants de ce bâtiment.

Cependant, il reste encore de nombreux travaux à réaliser pour permettre une amélioration globale des bâtiments et des extérieurs ainsi que la réalisation d'une rénovation énergétique d'envergure.

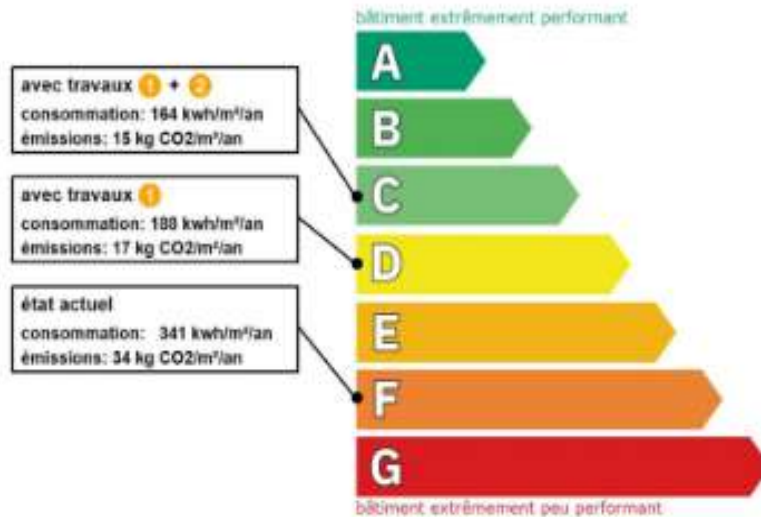
En ce qui concerne le fonctionnement, de réelles améliorations sont à noter quant à l'implication des membres du Conseil Syndical. Les membres du Conseil Syndical doivent continuer à se réunir et rendre ces rencontres officielles et en informer les autres copropriétaires.

Il serait également nécessaire que les membres du Conseil Syndical soient à l'initiative des rencontres avec leur syndicat et qu'ils soient en mesure de fournir les comptes rendus de réunions.

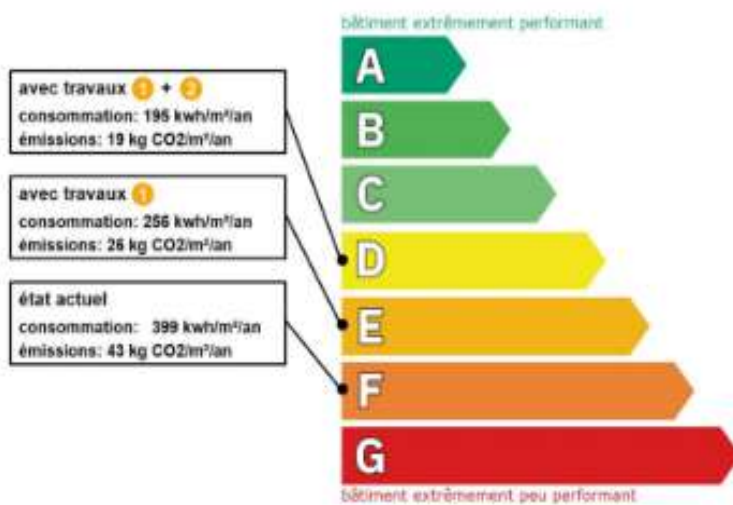
Un accompagnement du Conseil Syndical est encore nécessaire pour l'aider à se structurer et à s'organiser.

12. Evaluation énergétique par bâtiment

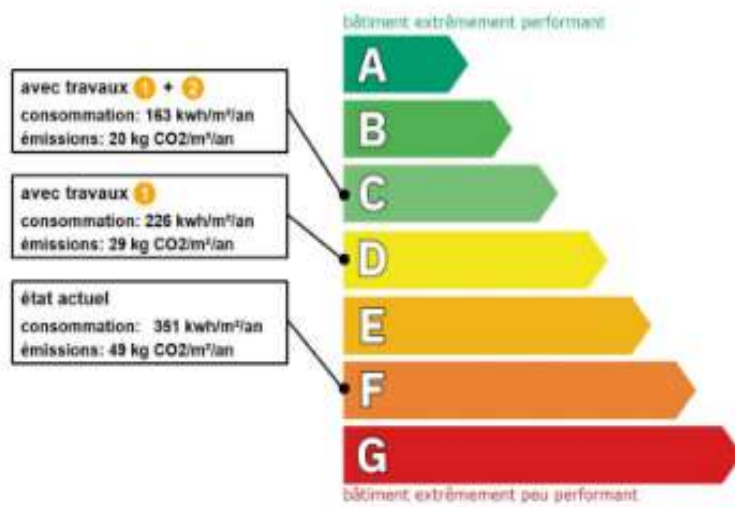
Bâtiment A / B



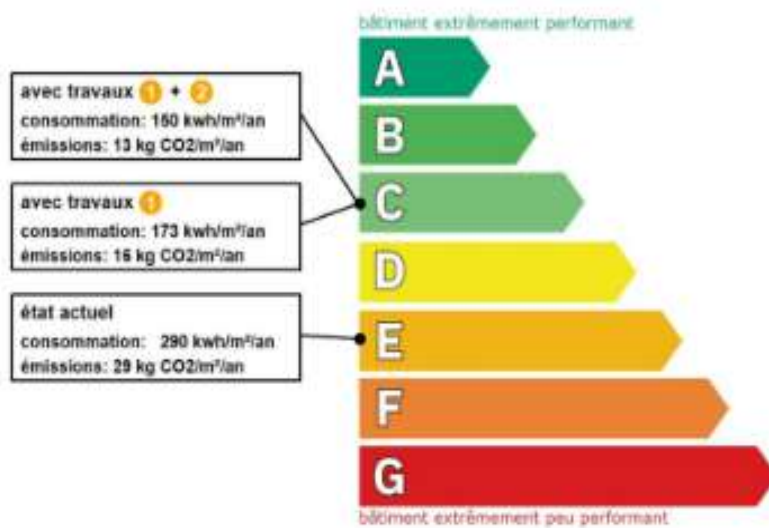
Bâtiment C



Bâtiment D



Bâtiment E/F



Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités		
Adresse:	LA JANNETTE 12 QUAI DU DOCTEUR TZELEPOGLOU 07700 BOURG SAINT ANDEOL	Année de construction	1950			
		Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier	4			
Date de l'évaluation:	20/02/24	Nom du bâtiment évalué	A/B			
Nom de l'organisme évaluateur	Urbanis	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)	5			
		Consommation énergétique en kWhep/m2.an avant travaux				

Éléments		Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata d'éléments/ Concernés	Nombre de niveaux Concernés	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations:							
	1.1. En sous œuvre	X	0	100%			0	3
		1						
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	0	100%		5	0	15
	2.2. Planchers	X	3	25%	1		0,75	3
	2.3. Charpente (dont chevrons)	X	0	100%			0	3
	2.4. Escaliers	X	0		1	5	0	15
	2.5. Garde- corps et rampes (parties communes)	X	3		1		3	3
		5						
II. Étanchéité, isolation, Finitions	3. Couverture:							
	3.1. État de la couverture(dont tuiles, zinc, ardoise...)	X	1	100%			1	3
	3.2. Gouttières et descentes	X	1	100%	1		1	3
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		1		1		1	3
		2						
	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)	X	3	100%		5	15	15
	4.2. Humidité tellurique des murs		3	100%		5	15	15
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	5	15	15
III. Réseaux	5.2. Fenêtres (parties communes)		3		1		3	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas		3		1		3	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	3	100%		5	15	15
	6.2. Revêtements de sol		1	100%	1	5	5	15
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde- corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		1	100%	1	5	5	15
		3						
	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	1	100%		5	5	15
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	SO	100%		5	-	-
	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)	X	3	50%		5	7,5	15
IV. Équipements	10. Alimentation d'eau potable	X	0	100%		5	0	15
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	0	100%		5	0	15
		5						
	12. Chauffage collectif	X	SO	100%		5	-	-
	13. Production de l'eau chaude collective	X	SO	100%		5	-	-
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	X	3	100%		5	15	15
	15. Ascenseur	X	SO		1		-	-
		4						
	16. Sols cour collective		1	100%	1		1	3
	17. WC communs		SO		1		-	-
V. Autres	18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes		3		1		3	3
	19. Caves (cloisonnement)		0		1		0	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles		3		1		3	3
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)							
			NV	100%	1		0	3
		0						
TOTAL		26	20	1,2			117,25	237

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	40%	Note de dégradation générale (DG)	49%	Indicateur dégradation (ID)	0,45
Résultat ID = Dégradation moyenne					

Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités			
Adresse:	LA JANNETTE 12 QUAI DU DOCTEUR TZELEPOGLOU 07700 BOURG SAINT ANDEOL	Année de construction	1950				
		Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier	4				
Date de l'évaluation:	20/02/24	Nom du bâtiment évalué	c				
Nom de l'organisme évaluateur	Urbanis	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)	5				
		Consommation énergétique en kWh/m2.an avant travaux					

Éléments		Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata d'éléments/ Concernés	Nombre de niveaux Concernés	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations:							
	1.1. En sous œuvre	X	0	100%			0	3
		1						
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	0	100%		5	0	15
	2.2. Planchers	X	3	25%	1		0,75	3
	2.3. Charpente (dont chevrons)	X	0	100%			0	3
	2.4. Escaliers	X	0		1	5	0	15
	2.5. Garde- corps et rampes (parties communes)	X	3		1		3	3
		5						
II. Étanchéité, isolation, Finitions	3. Couverture:							
	3.1. État de la couverture(dont tuiles, zinc, ardoise...)	X	1	100%			1	3
	3.2. Gouttières et descentes	X	1	100%	1		1	3
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		1		1		1	3
		2						
	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)	X	3	100%		5	15	15
	4.2. Humidité tellurique des murs		3	100%		5	15	15
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	5	15	15
III. Réseaux	5.2. Fenêtres (parties communes)		3		1		3	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas		3		1		3	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	3	100%		5	15	15
	6.2. Revêtements de sol		1	100%	1	5	5	15
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde- corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		1	100%	1	5	5	15
		3						
	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	1	100%		5	5	15
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	SO	100%		5	-	-
	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)	X	3	50%		5	7,5	15
IV. Équipements	10. Alimentation d'eau potable	X	0	100%		5	0	15
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	0	100%		5	0	15
		5						
	12. Chauffage collectif	X	SO	100%		5	-	-
	13. Production de l'eau chaude collective	X	SO	100%		5	-	-
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	X	3	100%		5	15	15
	15. Ascenseur	X	SO		1		-	-
		4						
	16. Sols cour collective		1	100%	1		1	3
	17. WC communs		SO		1		-	-
V. Autres	18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes		3		1		3	3
	19. Caves (cloisonnement)		0		1		0	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles		3		1		3	3
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)							
			NV	100%	1		0	3
		0						
TOTAL		26	20	1,2			117,25	237

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)

40%

Note de dégradation générale (DG)

49%

Indicateur dégradation (ID)

0,45

Résultat ID = Dégradation moyenne

Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités			
Adresse:	LA JANNETTE 12 QUAI DU DOCTEUR TZELEPOGLOU 07700 BOURG SAINT ANDEOL	Année de construction	1950				
		Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier	4				
Date de l'évaluation:	20/02/24	Nom du bâtiment évalué	0				
Nom de l'organisme évaluateur	Urbanis	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)	5				
		Consommation énergétique en kWhep/m2.an avant travaux					

Éléments		Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata d'éléments/ Concernés	Nombre de niveaux Concernés	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations:							
	1.1. En sous œuvre	X	0	100%			0	3
		1						
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	0	100%		5	0	15
	2.2. Planchers	X	3	25%	1		0,75	3
	2.3. Charpente (dont chevrons)	X	0	100%			0	3
	2.4. Escaliers	X	0		1	5	0	15
	2.5. Garde- corps et rampes (parties communes)	X	3		1		3	3
		5						
II. Étanchéité, isolation, Finitions	3. Couverture:							
	3.1. État de la couverture(dont tuiles, zinc, ardoise...)	X	3	50%			1,5	3
	3.2. Gouttières et descentes	X	3	25%	0,3		0,225	3
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		3		0,3		0,9	3
		2						
	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)	X	3	100%		5	15	15
	4.2. Humidité tellurique des murs		3	100%		5	15	15
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	5	15	15
III. Réseaux	5.2. Fenêtres (parties communes)		3		1		3	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas		3		1		3	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	3	100%		5	15	15
	6.2. Revêtements de sol		1	100%	1	5	5	15
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde- corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		1	100%	1	5	5	15
		3						
	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	1	100%		5	5	15
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	SO	100%		5	-	-
	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)	X	3	50%		5	7,5	15
IV. Équipements	10. Alimentation d'eau potable	X	0	100%		5	0	15
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	0	100%		5	0	15
		5						
	12. Chauffage collectif	X	SO	100%		5	-	-
	13. Production de l'eau chaude collective	X	SO	100%		5	-	-
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	X	3	100%		5	15	15
	15. Ascenseur	X	SO		1		-	-
		4						
	16. Sols cour collective		1	100%	1		1	3
	17. WC communs		SO		1		-	-
V. Autres	18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes		3		1		3	3
	19. Caves (cloisonnement)		0		1		0	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles		3		1		3	3
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)							
			NV	100%	1		0	3
TOTAL		26	20	1,4			116,875	237

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	47%
---	-----

Note de dégradation générale (DG)	49%
-----------------------------------	-----

Indicateur dégradation (ID)	0,48
-----------------------------	------

Résultat ID =	Dégradation moyenne
---------------	---------------------

Bâtiment collectif

Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités		
Adresse:	LA JANNETTE 12 QUAI DU DOCTEUR TZELEPOGLOU 07700 BOURG SAINT ANDEOL	Année de construction	1950			
		Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier	4			
Date de l'évaluation:	20/02/24	Nom du bâtiment évalué	E/F			
Nom de l'organisme évaluateur	Urbanis	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)	5			
		Consommation énergétique en kWhep/m2.an avant travaux				

Éléments		Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer		Note d'état	Ampleur Des Désordres	Prorata d'éléments/ Concernés	Nombre de niveaux Concernés	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations:							
	1.1. En sous œuvre	X	0	100%			0	3
		1						
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	0	100%		5	0	15
	2.2. Planchers	X	3	25%	1		0,75	3
	2.3. Charpente (dont chevrons)	X	0	100%			0	3
	2.4. Escaliers	X	0		1	5	0	15
	2.5. Garde- corps et rampes (parties communes)	X	3		1		3	3
		5						
II. Étanchéité, isolation, Finitions	3. Couverture:							
	3.1. État de la couverture(dont tuiles, zinc, ardoise...)	X	0	100%			0	3
	3.2. Gouttières et descentes	X	0	100%	1		0	3
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)		0		1		0	3
		2						
	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)	X	3	100%		5	15	15
	4.2. Humidité tellurique des murs		3	100%		5	15	15
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	5	15	15
III. Réseaux	5.2. Fenêtres (parties communes)		3		1		3	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas		3		1		3	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	3	100%		5	15	15
	6.2. Revêtements de sol		1	100%	1	5	5	15
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde- corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)		1	100%	1	5	5	15
		3						
	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	1	100%		5	5	15
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	SO	100%		5	-	-
	9. Conduit de ventilation (VMC ou autres)	X	3	50%		5	7,5	15
IV. Équipements	10. Alimentation d'eau potable	X	0	100%		5	0	15
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	0	100%		5	0	15
		5						
	12. Chauffage collectif	X	SO	100%		5	-	-
	13. Production de l'eau chaude collective	X	SO	100%		5	-	-
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)	X	3	100%		5	15	15
	15. Ascenseur	X	SO		1		-	-
		4						
	16. Sols cour collective		1	100%	1		1	3
	17. WC communs		SO		1		-	-
V. Autres	18. Locaux communs – techniques, vélos, poussettes		3		1		3	3
	19. Caves (cloisonnement)		0		1		0	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles		3		1		3	3
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)							
			NV	100%	1		0	3
		0						
TOTAL		26	20	1,1			114,25	237

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	37%	Note de dégradation générale (DG)	48%	Indicateur dégradation (ID)	0,42
Résultat ID = Dégradation moyenne					