

# OPÉRATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DU QUARTIER DE LA MOSSON (ORCOD DE DROIT COMMUN)

Du .../.../... au .../.../...

Convention numéro : .....

## Les partenaires :



La présente convention est établie entre :

**l'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence du 17 juin 2022 par M. Michaël DELAFOSSÉ, Président de Montpellier Méditerranée Métropole ;

**Montpellier Méditerranée Métropole**, représenté par sa Vice-Présidente déléguée dans le domaine de l'Habitat, du Logement et des parcours résidentiels, Madame Claudine VASSAS-MEJRI, dûment habilitée par l'arrêté de délégation n°MAR2020-0304 du 6 août 2020.

**L'État**, représenté par M. François-Xavier LAUCH, Préfet de l'Hérault ;

**L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**, établissement public industriel et commercial, représentée en application de la délibération n° 2024-15 date du 15 octobre 2024 par Madame Anne-Claire MIALOT, Directrice générale ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 741-1 et suivants ;

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

Vu le Plan Initiative Copropriété (PIC) lancé par l'État en octobre 2018 ;

Vu la convention de partenariat entre l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) (2022-2025) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et du Plan Initiative Copropriétés (PIC) ;

Vu le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (2022-2025) en date du 15 novembre 2022 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole, adopté par délibération du Conseil métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu la convention pluriannuelle n° 971 du projet de renouvellement urbain de Montpellier Méditerranée Métropole PRIN Mosson et PRIR Cévennes cofinancée par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 23 juillet 2021, et notamment son avenant n°1 en date du 17 juillet 2023 venant actualiser la stratégie d'action sur le parc de logements privé ;

Vu la délibération n°2024-15 du Conseil d'administration de l'ANRU en date du 15 octobre 2024 autorisant la signature de la convention d'ORCOD du quartier de la Mosson et autorisant la délégation de la signature au délégué territorial ;

Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 17 juin 2022 entre le délégataire Montpellier Méditerranée Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 17 juin 2022 conclue entre le délégataire et l'Anah ;

Vu l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriétés dégradées » mise en place sur le quartier de la Mosson en date du 25 juillet 2019 à juillet 2024 et ses résultats ;

Vu la délibération n° M2024-375 du Conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 8 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable 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 17 septembre 2024 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'ORCOD du 24 octobre 2024 au 23 novembre 2024 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 23 octobre 2024 ;

**Il a été exposé ce qui suit :**

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	6
ARTICLE 1 – DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX .....	11
1.1 Dénomination de l'opération .....	11
1.2 Périmètre et champs d'intervention .....	11
ARTICLE 2 – LES ENJEUX DE L'ORCOD DU QUARTIER DE LA MOSSON .....	12
ARTICLE 3 - LES VOLETS D' ACTIONS COMMUNES A L'ORCOD DU QUARTIER DE LA MOSSON .....	12
3.1 Le volet prévention des impayés et accompagnement social .....	12
3.1.1 Descriptif - Objectifs.....	12
3.1.2 Plan d'actions .....	13
3.2 L'amélioration de la gouvernance des copropriétés .....	15
3.2.1 Descriptif - Objectifs.....	15
3.2.2 Plan d'actions .....	16
3.3 Le volet de lutte contre le mal-logement .....	16
3.3.1 Descriptif - Objectifs.....	16
3.3.2 Plan d'action .....	16
3.4 Le volet technique, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et la valorisation architecturale/paysagère .....	17
3.4.1 Descriptif – Objectif.....	17
3.4.2 Plan d'actions .....	18
3.5 L'amélioration du cadre de vie .....	20
3.5.1 Descriptif - Objectif .....	20
3.5.2 Plan d'actions .....	21
ARTICLE 4 - ENGAGEMENT ET FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION.....	21
4.1 Financements de l'Anah .....	22
4.2 Financement de Montpellier Méditerranée Métropole .....	23
4.3 Synthèse des aides Anah – Montpellier Méditerranée Métropole pour les travaux de réhabilitation des copropriétés du quartier de la Mosson .....	24
4.4 Financements de l'ANRU .....	25
ARTICLE 5 – CONDUITE DE L'OPÉRATION : PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.....	25
5.1 Pilotage de l'opération.....	25
5.2 Suivi-animation de l'opération .....	27
5.2.1. Équipe de suivi-animation .....	27

5.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	28
5.3 Évaluation et suivi des actions engagées .....	29
5.3.1. Bilan et tableau de bord .....	29
5.3.2. Indicateurs de suivi des objectifs .....	30
ARTICLE 6 – COMMUNICATION .....	32
6.1 Établissement et mise en œuvre d'un plan de communication .....	32
6.2 Les modalités de mise en œuvre de la communication.....	32
ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION .....	33
ARTICLE 8 – RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION.....	33
ARTICLE 9 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION .....	34
ANNEXES .....	35

## PRÉAMBULE

### Présentation du quartier de la Mosson :

Situé au nord-ouest de Montpellier, le quartier de la Mosson a été construit dans les années 1960 et dans les années 1970. Il est composé du quartier de La Paillade au sud et des Hauts-de-Massane au nord.

C'est aujourd'hui le plus grand quartier d'habitat collectif social de la Métropole montpelliéraine.

Quartier d'environ 24 000 habitants, la Mosson concentre à la fois la population la plus précaire, la plus pauvre, la plus éloignée de l'emploi, au niveau éducatif le plus bas, et la plus dépendante des prestations sociales à l'échelle de la Métropole.

Ainsi, le quartier de la Mosson reste spécialisé dans l'accueil de la population économiquement la plus fragile de la Métropole, fonction qui s'explique en partie par l'augmentation des prix des loyers dans la métropole, dans un contexte de tension du marché immobilier, par rapport à un quartier dont les prix restent stables et surtout très bas.

Le quartier de la Mosson est composé, entre autres, de 15 copropriétés verticales accueillant 30% de la population totale du quartier.

Leur occupation est proche de celle du parc social voisin. Les difficultés de gestion et de prise de décision de ces grands ensembles immobiliers, le vieillissement du bâti et de leurs équipements communs ont conduit à une spirale de dévalorisation du patrimoine, entraînant un effet d'aubaine pour des investisseurs cherchant une rentabilité à court terme et parfois peu enclins à engager les travaux nécessaires ou à payer régulièrement les charges de gestion courante. En conséquence, aux difficultés sociales et patrimoniales s'ajoutent des difficultés financières et une prise de décision difficile, voire impossible pour enrayer la situation.

### Historique de l'intervention sur les copropriétés du quartier de la Mosson et de la genèse du programme de renouvellement urbain :

En décembre 2015, le quartier de la Mosson a été retenu par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

En juin 2016, le protocole de préfiguration du NPNRU validé par le comité d'engagement de l'ANRU a acté la réalisation de POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) financé par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) incluant 8 copropriétés du quartier de la Mosson.

En octobre 2018, le Ministère de la Cohésion des territoires a lancé le Plan Initiative Copropriété (PIC) et le site de la Mosson a été retenu parmi les sites prioritaires nationaux initiaux (aujourd'hui, 17 sites retenus sur le territoire national).

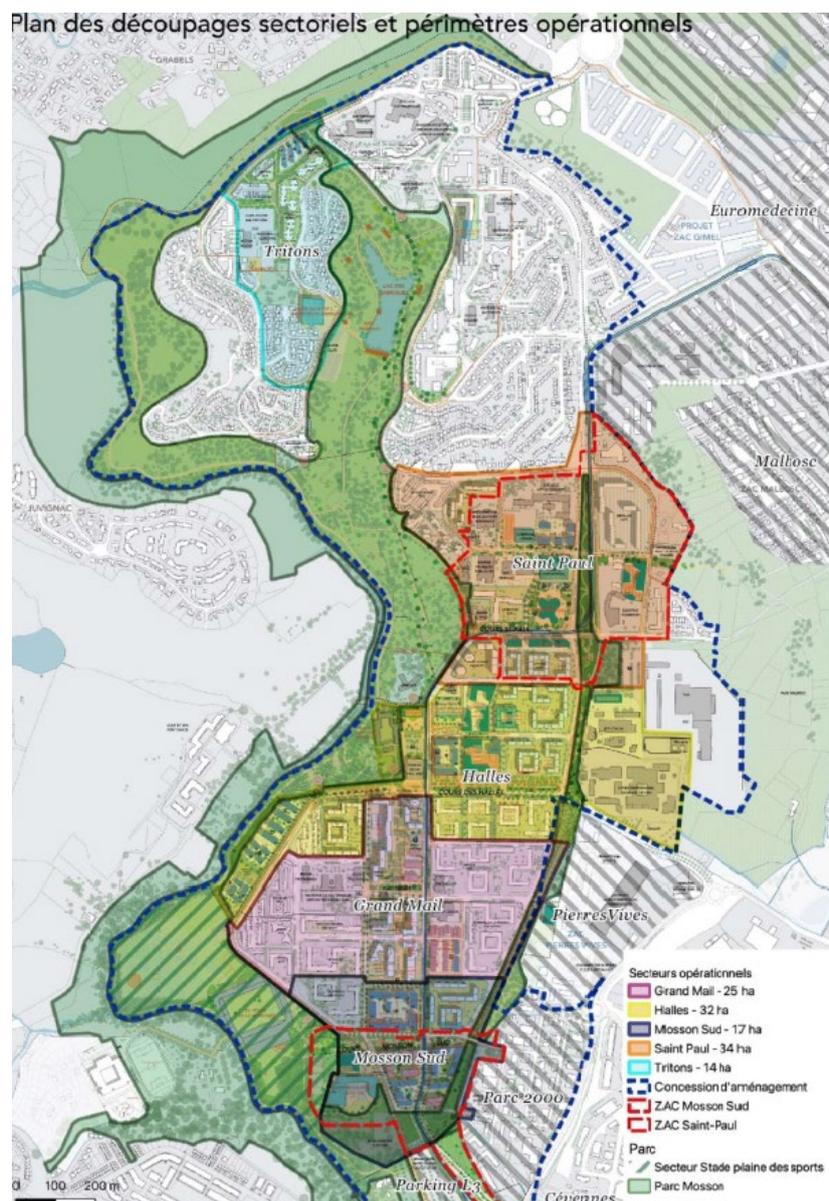
Le Plan Initiative Copropriétés (PIC) est une démarche partenariale pilotée par l'Anah associant un ensemble de partenaires. Cette synergie d'acteurs rend possible des moyens financiers inédits, ainsi qu'une diversité d'outils pour apporter une réponse sur mesure, efficace et adaptée à chaque situation.

Cette reconnaissance du site de Montpellier a renforcé l'interaction entre le projet de transformation urbaine et le redressement et la réhabilitation pérenne des copropriétés.

En parallèle, les interventions sur les copropriétés de la Mosson s'inscrivent dans le cadre de l'action n°10 du PLH consistant à intensifier le processus de requalification des copropriétés : « Il s'agira, dans le cadre du NPNRU (2020-2024) de mettre en œuvre les outils et actions définis dans le cadre des POPAC pour traiter les copropriétés les plus en difficulté (OPAH copropriétés, plan de sauvegarde, portage ciblé...) ».

Le dispositif opérationnel retenu a été une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Copropriétés dégradées » signée en juillet 2019 pour une durée de 5 ans.

Le suivi-animation a été assuré par la SPL Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) également concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Mosson.



### La vision de requalification urbaine du quartier de la Mosson à long terme :

La vision du projet à 2040 s'articule autour des objectifs suivants.

- Ouvrir le quartier et l'espace public, en créant 6 cours paysagers d'est en ouest, leviers stratégiques du renouvellement urbain : lieux de vie et lien avec le grand paysage de la rivière et du Parc Mosson, ils assurent une ouverture sur la ville et les autres communes environnantes.

Ils réaffirment la place de la nature dans le quartier, structurent la base du renouvellement de l'habitat dans leur accessibilité par l'adressage et leur typologie dans les réhabilitations. Ces cours affirment les polarités existantes, sportives, culturelles, naturelles, commerciales en les rendant plus attractives, accessibles, visibles et complémentaires.

- Activer l'économie et l'offre de loisirs, en affirmant 4 polarités d'activités économiques, commerciales, culturelles et sportives — Saint Paul, Les Halles, Le Grand Mail, Mosson Sud — qui s'appuient sur le potentiel des équipements existants et la création de nouvelles structures comme la cité artisanale, les commerces, l'affirmation des Halles commerçantes de la Paillade, la reconversion du stade de la Mosson, les réhabilitations du centre Nautique Neptune, du Palais des sports Coubertin et de la base Nautique du Lac des Garrigues.

Ces polarités s'inscrivent dans un contexte de mixité fonctionnelle pour assurer la durabilité de leur ancrage aussi bien dans le territoire qu'à l'échelle du quartier. Elles confortent l'offre en équipements publics comme le développement de pôles éducatifs. Basé sur les tissus économiques, sociaux et éducatifs, le renouvellement urbain construit, avec les opportunités aussi bien montpelliéraines que du quartier, un territoire économique engagé, attractif et innovant.

- Améliorer la qualité de vie des habitants au quotidien, en adressant l'habitat existant au niveau des rues, en plantant des arbres et en végétalisant les espaces de stationnements publics et résidentiels, en maillant les espaces résidentiels par de nouvelles voies publiques, en facilitant les cheminements piétons, en transformant les écoles en pôles éducatifs, en requalifiant le patrimoine bâti.

L'intervention sur les copropriétés verticales du quartier de la Mosson s'inscrit dans ce cadre à travers la réhabilitation des logements et des parties communes et l'amélioration énergétique du bâti, mais aussi à travers les actions de résidentialisation.

Améliorer le service du quotidien par la présence des équipements publics, leur programmation adéquate et juste, rendre lisible et accessible les parcours, c'est redonner envie de fréquenter le quartier.

- Connecter le quartier à la ville et au monde, en complétant le réseau des mobilités, en regroupant les services et associations, en inscrivant le quartier dans une dynamique d'innovation.

Un maillage de proximité plus perméable pour les circulations piétonnes et cycles, intégrés systématiquement dans le schéma viaire, reconfigure le quartier dans son ensemble. Celui-ci est complété par un maillage des axes structurant Est-Ouest puis Nord-Sud qui favorisent la greffe urbaine au sud du quartier ainsi que la visibilité du quartier depuis les entrées est et nord.

### Stratégie Copropriété et projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson :

L'une des singularités du projet de renouvellement urbain proposé réside dans l'intégration à part entière de la requalification des copropriétés verticales du périmètre.

L'OPAH Copropriétés dégradées 2019-2024 a permis de finaliser les derniers diagnostics multicritères pour les 7 dernières copropriétés permettant d'avoir une vision globale de l'état des copropriétés verticales de la Mosson.

Les diagnostics multicritères sur chacune des copropriétés ont permis d'avoir :

- un état actualisé sur la fragilité financière de la copropriété et des copropriétaires en état d'impayés de charges de copropriété,
- une appréciation sur le fonctionnement et la gouvernance de la copropriété et du degré de mobilisation des copropriétaires,
- une première connaissance sur l'état général du bâti et de premières pathologies.

Sur la base des conclusions de ces diagnostics et en lien avec le projet urbain, une stratégie a été élaborée pour chacune des copropriétés.

La stratégie Copropriété a reposé aussi sur l'analyse et l'exploitation des outils et financements proposés par l'ANRU dans le cadre du projet de renouvellement urbain et par l'Anah à travers le Plan Initiative Copropriété (PIC) et l'OPAH « Copropriétés dégradées » (2019 – 2024).

Le projet urbain initialement présenté à l'ANRU prévoyait une intervention au titre du recyclage pour 6 copropriétés.

La convention de renouvellement urbain avec l'ANRU a été signée le 23 juillet 2021.

Elle a validé la création du Cours Mosson Sud prévoyant la démolition des copropriétés Pic Saint-Loup et Espérou (avec la Tour d'Assas et la partie de la résidence Mercure enjambant l'avenue de Barcelone). Ces démolitions phasées dans le temps ont pour objectif de permettre la construction d'un nouvel îlot mixte dans sa programmation en lieu et place de la partie sud de la dalle publique du grand Mail.

Dans le cadre de l'avenant n°1 signé en juin 2023, le projet urbain notamment sur le cœur du Grand Mail a été entièrement réinterrogé avec la création de la place Paillade.

Il vise à requalifier la dalle en créant des traversées Ouest-Est et en ré-adressant les résidences sur les avenues Louisville et Barcelone.

L'intervention sur les copropriétés a été redéfinie avec la fragmentation du grand Mail avec les interventions sur les copropriétés suivantes :

- Hortus : scission de la copropriété en trois ou quatre entités, recyclage de deux montées d'escalier (57/3 et 57/4), retournement des halls/résidentialisation
- Font Del Rey : recyclage
- Barcelone 2000 (copropriété de commerces et garages) : recyclage
- Plein Ciel : retournement des halls/résidentialisation.

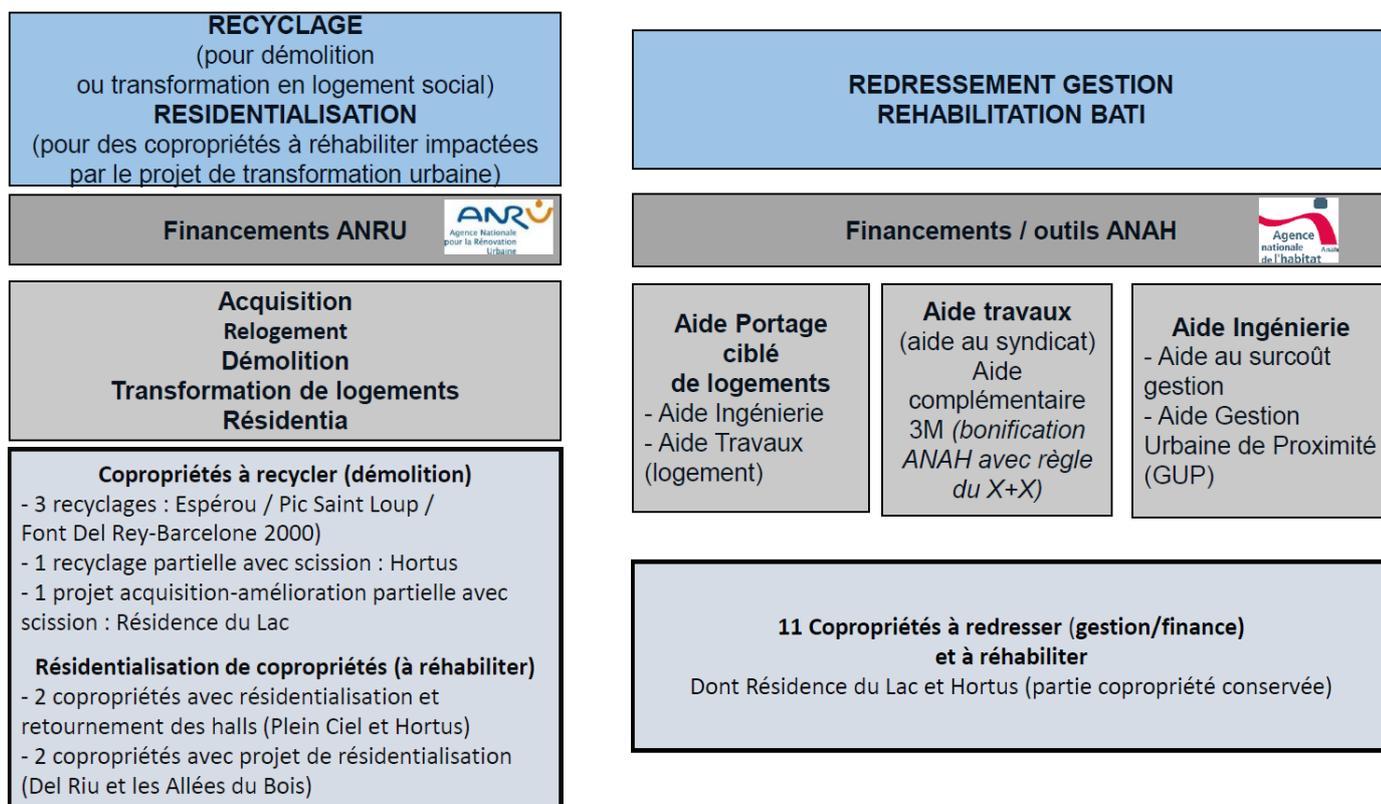
La stratégie proposée sur la résidence du Lac (scission de la copropriété et opération d'acquisition-amélioration sur les montées d'escalier B4 et B5), bien que validée techniquement par l'ANRU, n'a pu donner lieu à une contractualisation financière. Le travail de montage opérationnel se poursuit avec un bailleur social qui pourrait être SFHE, déjà copropriétaire des trois montées d'escalier Sud de la résidence du Lac.

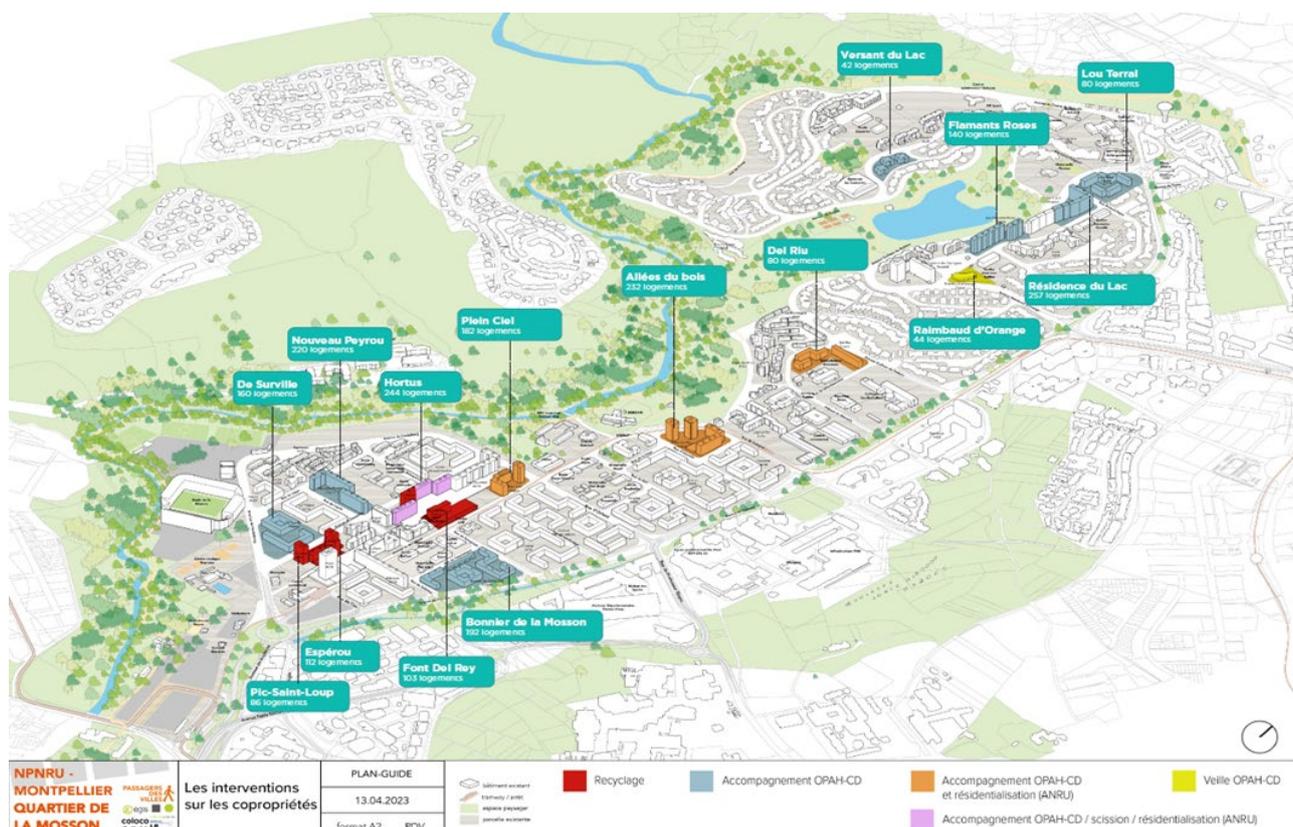
La copropriété « Raimbaud d'Orange » construite au cours des années 2010 a fait l'objet comme les autres copropriétés verticales du quartier d'un diagnostic réalisé par la SA3M (opérateur de l'OPAH « Copropriétés dégradées » (2019 - 2024). Au regard des conclusions, il a été convenu d'assurer une veille annuelle sur l'évolution de cette copropriété tout en proposant aux instances de copropriété de participer aux actions d'animation proposées dans le cadre de l'OPAH « Copropriétés dégradées » du quartier de la Mosson.

Pour les autres copropriétés du quartier de la Mosson, la stratégie est tournée autour de 3 axes principaux d'intervention :

- le redressement de la situation financière,
- la réhabilitation durable du bâti et des équipements communs avec un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique,
- l'appui à la redynamisation de la gouvernance.

11 copropriétés du quartier de la Mosson sont donc accompagnées à travers l'OPAH « Copropriétés dégradées » (2019-2024).





**Bilan synthétique de l’OPAH « Copropriétés dégradées » du quartier de la Mosson (2019-2024) :**

- En ce qui concerne le redressement de la gestion et l’amélioration de la gouvernance des copropriétés :
  - la mise en place des commissions de suivi des impayés de charges de copropriété (trimestriel) en présence de représentants des conseils syndicaux,
  - la mission de diagnostic social pour les copropriétaires occupants en difficulté avec l’Association L’AVITARELLE : 123 ménages orientés, 76 ménages ayant donné suite.
  - le suivi des DIA par la délégation du droit de préemption et un travail de recensement des multicopropriétaires débiteurs par la SA3M,
  - la mise en œuvre de la stratégie de portage ciblé de logements ambitieuse pour accélérer le redressement durable de la situation financière des copropriétés à réhabiliter.
 Un objectif de portage ciblé a été fixé à 194 logements dans l’avenant n°2 au traité de concession d’aménagement passé entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M en date du 9 décembre 2022.
 À ce jour, 114 logements ont été acquis en portage ciblé par la SA3M sur les copropriétés à réhabiliter.
  - la mise en œuvre d’actions de mobilisations des copropriétaires par résidence pour réanimer les organes décisionnaires : conseils Syndicaux, assemblées générales, réunions d’information.
  - la mise en place d’un cycle de formation à destination des conseils syndicaux et copropriétaires avec l’Association des Responsables de Copropriété (ARC) Languedoc Roussillon
  
- Concernant la réhabilitation et l’amélioration de l’efficacité énergétique du bâti :
  - la finalisation des diagnostics multicritères par la SA3M sur chacune des copropriétés du périmètre et la présentation des conclusions aux instances de copropriété (syndic, conseil syndical),
  - la réalisation d’audits énergétiques et expertises techniques complémentaires (avec une aide ANAH de 50% HT) pour avoir une vision exhaustive de l’état du bâti et des équipements communs de l’ensemble des copropriétés.
 Ce préalable indispensable permet actuellement de travailler à la conception de programme de travaux cohérent intégrant un volet de rénovation énergétique tout en veillant au respect de la qualité architecturale du bâti.
 Les aides ANAH mobilisées pour la réalisation d’audit énergétique et expertises techniques complémentaires se sont portées à hauteur de 250 000 €.
  - la réalisation de travaux prioritaires sur la plupart des copropriétés sans attendre la définition et la réalisation d’un programme global de réhabilitation ou la démolition pour les copropriétés à recycler.
 Ces travaux ont notamment concerné des interventions pour garantir la sécurité des équipements et des travaux sur des équipements communs défectueux (ascenseurs, système de chauffage collectif) pour un montant d’aide ANAH de 4 850 000 € et 350 000 € pour l’aide complémentaire de Montpellier Méditerranée Métropole.

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d’opération

- la réalisation d'un cahier de prescription architecturale par copropriété à réhabiliter par le Bureau d'étude La Strada,
- les études techniques réalisées par la SA3M pour le raccordement des copropriétés du Grand Mail et du secteur Saint Paul au réseau de chauffage urbain en cours de déploiement.

#### Synthèse des études et dispositifs réalisés sur le quartier de la Mosson :

Les données immobilières et sociodémographiques émanent des différentes études et opérations menées sur les copropriétés du quartier de la Mosson. Elles ont été complétées par des expertises et données actualisées.

Les principaux travaux référents sont les suivants :

- les diagnostics multicritères réalisés par la SA3M lors des POPAC pour les 8 premières copropriétés et lors du début de l'OPAH « Copropriétés dégradées » pour les 7 dernières copropriétés,
- l'OPAH « Copropriétés Dégradées » du quartier de la Mosson (2019-2024).

## ARTICLE 1 – DÉNOMINATION, PÉRIMÈTRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

### 1.1 Dénomination de l'opération

L'État, Montpellier Méditerranée Métropole, l'Anah et l'ANRU décident de mettre en place une **Opération de Requalification des Copropriétés dégradées de droit commun dite, « ORCOD du quartier de la Mosson »**, en lien avec un certain nombre de partenaires associés.

La mise en place de l'ORCOD du quartier de la Mosson s'inscrit dans la continuité de l'OPAH « Copropriétés dégradées » (2019-2024) et vise à conforter l'interaction avec le projet de renouvellement urbain.

### 1.2 Périmètre et champs d'intervention

L'ORCOD du quartier de la Mosson porte sur l'ensemble des 15 copropriétés verticales du quartier de la Mosson comprenant des lots d'habitation, lots commerciaux ou d'activité. L'ensemble des copropriétés compte au total 2 174 logements.

Nom de la copropriété	Nb lgts	Situation - Adresse	N° d'immatriculation au Registre National des Co- propriétés
<b>COPROPRIÉTÉS EN RECYCLAGE TOTAL</b>			
Espérou	112	136 avenue de Louisville	<b>AD9937251</b>
Pic St Loup	86	72 avenue de Louisville	<b>AB2905511</b>
Fond Del Rey	103	450/500 grand Mail	<b>AC0485383</b>
<b>COPROPRIÉTÉ EN RECYCLAGE PARTIEL</b>			
Hortus	244	419, le grand Mail Bâtiments 56, 57, 58	<b>AA0822304</b>
<b>COPROPRIÉTÉS À RÉHABILITER</b>			
Les Allées du bois	232	314 rue d'Uppsala	<b>AA0089870</b>
Bonnier de la Mosson	192	545 avenue de l'Europe	<b>AA1034404</b>
Résidence du Lac	257	343 rue Pierre Cardenal	<b>AA1047117</b>
Plein Ciel	182	1324 avenue Heidelberg	<b>AA6951305</b>
Versant du Lac	42	impasse du Vésuve	<b>AE6271829</b>
Nouveau Peyrou	220	222 rue de Leyde	<b>AB2315307</b>
De Surville	160	81, 89 et 117 avenue de Louisville	<b>AA6390967</b>
Lou Terral	81	1 à 5 cours Lou Terral	<b>AA8111668</b>

Del Riu	80	11 avenue Guilhem de Poitiers	<b>AB2484764</b>
Raimbaud d'Orange	44	70 rue Pierre Cardenal	<b>AD6180418</b>
Flamant Rose	139	169 rue Pierre Cardenal	<b>AE0542621</b>

## **ARTICLE 2 – LES ENJEUX DE L'ORCOD DU QUARTIER DE LA MOSSON**

Au regard de l'expérience de l'OPAH « Copropriétés dégradées » (2019-2024), les signataires de la convention s'accordent pour définir les objectifs suivants de l'ORCOD du quartier de la Mosson :

- l'accélération des actions de redressement de la gestion financière pour dégager des capacités financières pour la réhabilitation globale des copropriétés (notamment à travers le portage ciblé de logements),
- la réhabilitation des copropriétés en s'inscrivant dans l'amélioration de l'efficacité énergétique à travers des programmes de travaux ambitieux et cohérents au regard de la capacité d'investissement des copropriétaires
- la valorisation des espaces extérieurs des copropriétés et l'amélioration du cadre de vie au travers des travaux de résidentialisation intégrés dans le programme de réhabilitation et intégrés au projet de renouvellement urbain du quartier,
- le maintien des copropriétaires occupants sur place à travers les dispositifs d'accompagnement spécifique pour les copropriétaires occupants en difficulté et la priorisation de la revente des logements en portage ciblé à de futurs propriétaires occupants,
- la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires bailleurs indéclicats,
- l'amélioration de la gouvernance des copropriétés à travers la poursuite de la formation des conseils syndicaux et copropriétaires et l'anticipation de la sortie des copropriétés sous le régime de l'administration provisoire renforcée,
- l'enrayement de la dégradation des copropriétés et leur dévalorisation sur le marché immobilier.

L'ORCOD du quartier de la Mosson a pour ambition de mettre en œuvre les moyens et outils permettant de répondre à l'ensemble de ces enjeux.

## **ARTICLE 3 - LES VOLETS D'ACTIONS COMMUNES A L'ORCOD DU QUARTIER DE LA MOSSON**

### **3.1 Le volet prévention des impayés et accompagnement social**

#### **3.1.1 Descriptif - Objectifs**

La résorption des impayés de charges de copropriété est l'enjeu premier de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

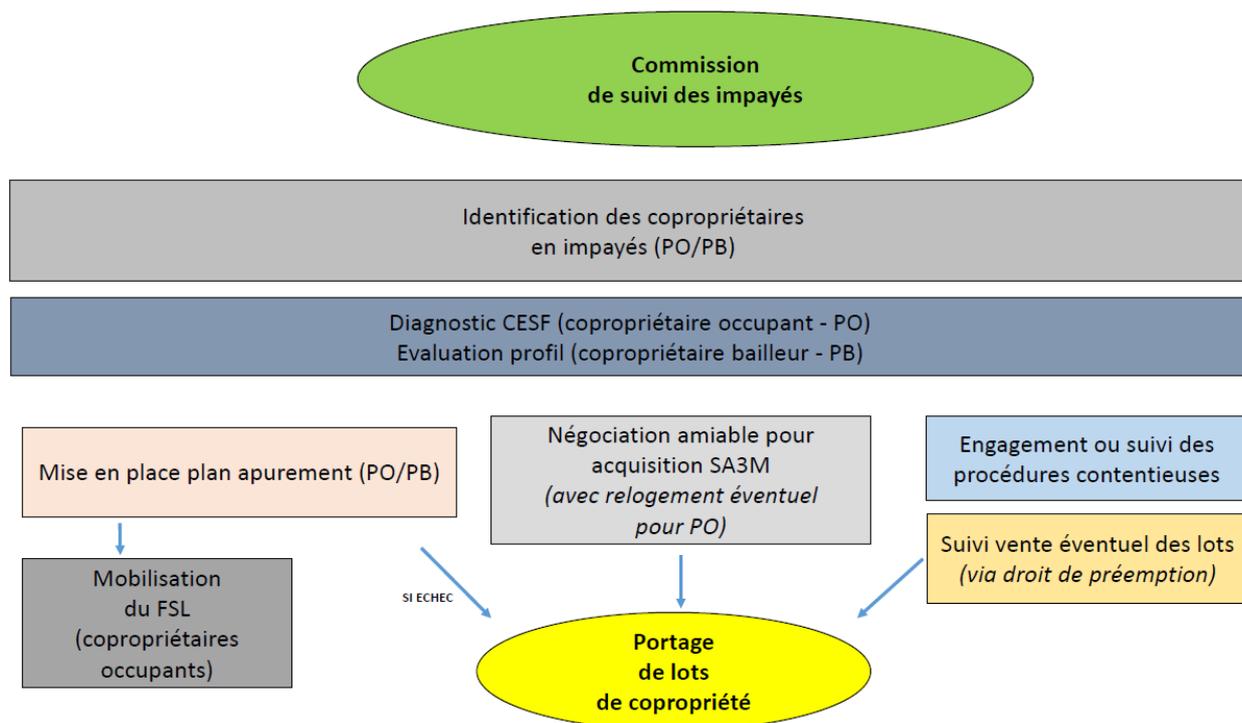
Il s'agit d'un préalable indispensable pour la concrétisation des programmes de travaux.

Les objectifs sont multiples :

- Objectif opérationnel : préalable indispensable avant toute mise en œuvre opérationnelle d'un programme de travaux,
- Objectif budgétaire : assainissement de la situation financière de la copropriété et retour à la possibilité d'un fonctionnement normal des copropriétés dans la durée,
- Objectif stratégique : légitimité et confiance auprès des conseils syndicaux et des copropriétaires dans le rôle bénéfique de l'ORCOD.

Il convient de poursuivre les actions permettant de résorber les impayés de charges de copropriété avec l'utilisation de l'ensemble des outils mis à disposition.

### 3.1.2 Plan d'actions



#### - la prévention des impayés :

La prévention des impayés s'appuiera sur des actions de sensibilisation à la gestion des copropriétés et à une meilleure compréhension du fonctionnement du budget, des charges de copropriétés et des prestations réalisées.

À cet effet, il est proposé de poursuivre les actions de formation à destination des conseils syndicaux et des copropriétaires initiés dans le cadre de l'OPAH « Copropriétés dégradées » et de prévoir des thématiques liées aux questions budgétaires et financières.

#### - Le suivi des impayés et la mise en place de plans d'apurement et de dettes :

Des commissions de suivi des impayés ont été installées lors de l'OPAH « Copropriétés dégradées » du quartier de la Mosson réunissant la SA3M, le syndic de l'immeuble (ou l'administrateur provisoire) et des représentants du conseil syndical.

L'objectif est de « figer » la situation de copropriétaires avec de gros impayés et d'intervenir par conséquent le plus en amont possible pour les nouveaux copropriétaires en impayés.

Cette commission vise à assurer :

- le suivi régulier de l'état d'avancement des démarches engagées par le syndic (prise de contact avec les copropriétaires, mise en place et respect des plans d'apurement)
- l'identification des nouveaux copropriétaires en situation d'impayés.

#### - La mise en œuvre et le suivi des procédures de contentieux :

La commission de suivi des impayés vise à assurer un suivi des procédures contentieuses engagées par la copropriété à l'encontre des copropriétaires débiteurs, de voir les avancées dans la phase d'instruction et d'aborder les points de blocage.

Il convient de veiller à l'engagement sans tarder des procédures contentieuses pour éviter des dettes trop importantes pouvant occasionner des créances irrécouvrables au final pour la copropriété.

Les actions consisteront notamment dans :

- l'accompagnement du syndic dans l'engagement des actions nécessaires au recouvrement des impayés,
- le suivi des procédures, jusqu'à le cas échéant, la saisie immobilière,
- le suivi des situations contentieuses de successions vacantes.

<b>Nombre de logements en situation d'impayés (3ème trimestre 2023)</b>	<b>500 € – 1 000 €</b>	<b>1 000 € - 2 500 €</b>	<b>2 500 €- 5 000 €</b>	<b>5 000 € - 10 000 €</b>	<b>&gt; 10 000 €</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Copropriétés à réhabiliter (11)</b>	<b>143</b>	<b>173</b>	<b>82</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>481</b>
<b>PO</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>209</b>
<b>PB</b>	<b>74</b>	<b>98</b>	<b>47</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>272</b>

Dans le cadre du traitement des impayés, une action prioritaire sera menée (au cours de la première année de l'ORCOD) vis-à-vis des copropriétaires débiteurs de + 5 000 € avec la présentation des situations des ménages, des actions amiables et/ou contentieuses engagées.

#### - L'accompagnement social des ménages :

Dans la continuité du travail engagé dans le cadre de l'OPAH « Copropriétés dégradées », l'accompagnement social sera poursuivi auprès des ménages en difficulté en visant en priorité les copropriétaires occupants, en situation d'impayés.

Cette mission prévoit :

- la réalisation de diagnostic sur la situation sociale des ménages et la définition d'une stratégie d'intervention ;
- l'orientation vers le Service Territorialisé de Secteur pour le montage de dossiers relevant du Fonds Solidarité Logement (FSL) ;
- l'orientation vers l'Udaf pour des ménages ayant des difficultés lourdes, afin d'évaluer le bien-fondé de se maintenir dans le statut de propriétaire ;
- la poursuite par le prestataire d'un accompagnement en vue de la réalisation d'un objectif spécifique mis à jour par le diagnostic.

Dans le cadre de la mise en place d'un règlement métropolitain du Fonds de Solidarité Logement (FSL) géré par Montpellier Méditerranée Métropole, il est prévu d'étendre les publics des copropriétaires occupants pouvant bénéficier des aides aux impayés de charges de copropriété et de l'étendre aux copropriétés relevant de l'ORCOD du quartier de la Mosson (pour une entrée en vigueur prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2025).

Cette décision d'extension prise par Montpellier Méditerranée Métropole traduit la volonté de la Collectivité d'apporter un appui renforcé auprès de copropriétaires occupants en difficulté financière ayant prouvé leur capacité à demeurer dans leur logement par le respect du plan d'apurement mis en place.

#### - Le portage ciblé :

##### Objectifs :

Ce portage immobilier ciblé a pour vocation de :

- accélérer l'assainissement financier des copropriétés par préemption ou acquisition amiable des copropriétaires en situation d'impayés (propriétaires bailleurs constituants de gros débiteurs ou ménages propriétaires occupants en grande fragilité économique ou en situation de surendettement),
- prévenir l'arrivée de propriétaires bailleurs peu délicats ou copropriétaires non solvables en intégrant un propriétaire institutionnel fiable. À noter, la connaissance fine des copropriétés en secteur QPV (notamment le quartier de la Mosson, mais aussi les copropriétés des Cévennes et du Petit Bard) a permis à la SA3M d'identifier des copropriétaires indéclicats intervenant sur ces territoires et susceptibles de poursuivre leurs investissements locatifs allant à l'encontre de l'intérêt des copropriétés suivies.
- intervenir sur des logements dégradés

La mission de portage ciblé a été confiée à la SA3M par un avenant au traité de concession d'aménagement en date du 9 décembre 2022.

Montpellier Méditerranée Métropole avait déjà délégué, en mars 2020, son droit de préemption urbain pour renforcer la capacité d'intervention de la SA3M.

Un travail a été mené au début de l'OPAH « Copropriétés dégradées » par la SA3M pour quantifier copropriété par copropriété le volume de logements à porter au regard des situations d'impayés de copropriété et des estimations d'acquisitions préventives sur la base de critères répondant au redressement durable de chacune des copropriétés (investisseurs indécidés, logements dégradés ou inadaptés).

Ce travail a intégré aussi le volume de portage ciblé maximum autorisé par l'ANAH copropriété par copropriété pour bénéficier des aides prévues en termes d'ingénierie et de travaux.

Le volume de lots faisant l'objet d'un portage ciblé avait été évalué à **194 logements** et pourra faire l'objet d'un réajustement au cours de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

	Nb de logts	Objectifs d'acquisitions					Avancement par rapport aux objectifs				Patrimoine SA3M		Dispositif portage ANAH ciblé	
		Copropriétés en impayés	Prévention des impayés	Logements très dégradés ou avec une occupation inadaptée	Empêcher des propriétaires bailleurs indécidés d'investir dans la copropriété	Total	Copropriétés en impayés	Prévention des impayés	Logements très dégradés ou avec une occupation inadaptée	Empêcher des propriétaires bailleurs indécidés d'investir dans la copropriété	Nb de logts	Avancement total par rapport à l'objectif	% max portage ANAH ciblé	Nombre max lots portage ANAH ciblé
Les allées du bois	232	12	14	5	5	36	10	9	4	3	26	72%	15%	35
Bonnier de la Mosson	192	8	4	4	4	20	4	5	5	0	14	70%	15%	29
Plein Ciel	182	5	4	4	4	17	7	9	9	2	27	164%	15%	27
Flamant Rose	140	9			3	12	2	0	0	0	2	17%	15%	21
Versant du Lac	42				1	1	0	0	0	0	0	0%	35%	15
Nouveau Peyrou	220	7	13	4	4	28	5	4	3	1	13	46%	15%	33
Del Riu	90	3	5	2	2	12	1	0	1	1	3	25%	25%	23
De Surville	160	2			3	5	3	1	0	0	4	80%	15%	24
Lou Terral	81	1			2	3	0	0	2	0	2	67%	25%	20
Hortus	244	8	16	6	6	36	8	3	2	0	13	36%	15%	37
Résidence du Lac	108	4	10	5	5	24	5	1	4	0	10	42%	25%	27
	<b>1691</b>	<b>59</b>	<b>66</b>	<b>30</b>	<b>39</b>	<b>194</b>	<b>45</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>114</b>	<b>59%</b>		

La finalité première fixée consiste en la revente progressive des lots à des propriétaires occupants solvables (ou le cas échéant de bailleurs) afin de maintenir les équilibres dans les statuts d'occupation au sein des copropriétés.

La stratégie de revente des logements en portage ciblé s'inscrit aussi dans une stratégie plus large de diversification du peuplement à l'échelle du quartier en lien avec les opérations de constructions neuves.

### - Optimisation budgétaire et maîtrise des charges

Les outils mis en place lors de l'ORCOD du quartier de la Mosson doivent permettre de suivre précisément l'évolution des dépenses et la maîtrise des charges.

Une attention particulière devra être portée sur les effets / répercussions des travaux réalisés, en particulier pour les bâtiments faisant l'objet d'un programme de rénovation thermique et d'un raccordement au réseau de chauffage urbain.

L'opérateur de l'ORCOD du quartier de la Mosson assurera pour cela :

- la gestion des indicateurs de suivi des dépenses en particulier des postes sensibles (chauffage, fluides, réparations),
- la réévaluation du budget prévisionnel, afin d'éviter les régulations en cours d'année,
- l'évaluation des postes susceptibles de réduire les charges.

## 3.2 L'amélioration de la gouvernance des copropriétés

### 3.2.1 Descriptif - Objectifs

Actuellement, 6 copropriétés du quartier de la Mosson sont sous le régime de l'administration provisoire renforcée.

Parmi ces copropriétés, une seule doit faire l'objet d'une opération de recyclage totale (Espérou).

Il convient de noter que 4 copropriétés sont passées sous administration provisoire au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées » avec 2 résidences ayant subi un changement d'administrateur au cours de cette période.

Une copropriété Hortus a été mise sous administration provisoire à l'initiative de la Collectivité, devant faire l'objet d'un recyclage partiel.

Les constats effectués dans les insuffisances de l'organisation des conseils syndicaux sont :

Opération de requalification des Copropriétés Dégradées du quartier de la Mosson- convention d'opération  
Septembre 2024

- manque de représentativité de certains conseils syndicaux,
- faiblesses des connaissances sur le fonctionnement de la copropriété, le rôle du conseil syndical et les moyens d'actions pour exercer son rôle de contre-pouvoir face au syndic,
- dépendance de conseils syndicaux vis-à-vis de quelques membres actifs parfois vieillissants,
- défaut d'organisation des conseils syndicaux sur la répartition des missions.

Au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées », un cycle de formation a été mis en place à destination des conseils syndicaux et plus généralement des copropriétaires avec l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) Languedoc Roussillon. Ces formations visent notamment à accompagner les copropriétés sous AP renforcée, anticiper la sortie d'administration provisoire renforcée et faire monter en compétence les conseils syndicaux.

### 3.2.2 Plan d'actions

En ce qui concerne les copropriétés sous administration provisoire, il conviendra d'anticiper la sortie et préparer avec le conseil syndical à reprendre ses pleins pouvoirs dans la gestion au quotidien de la copropriété à côté du syndic de l'immeuble.

L'opérateur devra accompagner l'administrateur provisoire et le conseil syndical dans la consultation de syndics professionnels et l'analyse des offres de contrat.

Pour ce qui est de la montée en compétence des conseils syndicaux et l'amélioration de leur fonctionnement, les actions de formation doivent être reconduites, étoffées et davantage ciblées afin de répondre plus largement aux différents profils des copropriétaires.

Il intégrera la spécificité de sortie d'administration provisoire de copropriété et la nécessité de monter en compétence des conseils syndicaux.

C'est un des axes où les outils sont les moins évidents à mettre en œuvre tant il nécessite de temps d'échanges et de pédagogie.

Cela passe aussi par une présence forte de l'opérateur aux instances de gouvernance de la copropriété afin d'appuyer la dynamique par son rôle tiers (réunions des Conseils Syndicaux, AG, réunions techniques, visites sur site, commission de suivi des impayés) tout en remettant en permanence les copropriétaires au cœur de la gouvernance.

## 3.3 Le volet de lutte contre le mal-logement

### 3.3.1 Descriptif - Objectifs

Dans la suite des actions judiciaires menées à l'encontre de certains des copropriétaires bailleurs de la Résidence Font Del Rey, il convient de poursuivre les actions à l'encontre des situations de mal-logement et de « marchands de sommeil » et de renforcer le travail partenarial entre l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce combat.

Ces actions s'inscrivent en lien avec les objectifs établis dans le cadre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne (2022-2025).

Cette volonté de lutte contre l'habitat indigne des pouvoirs publics a été confortée et renforcée par le durcissement des sanctions à l'encontre des marchands de sommeil suite à l'adoption de la loi relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement du 9 avril 2024.

### 3.3.2 Plan d'action

Le plan d'action proposé prévoit :

- La publicité des outils numériques existants permettant à tout un chacun de signaler par voie dématérialisée les situations d'habitat indigne ou de situation d'indécence (outil numérique Histologe déployé par les services de l'État, signalement en ligne sur le site de la Ville de Montpellier). Ces outils doivent permettre d'accroître le nombre de signalements de la part des occupants, mais aussi de toute personne ayant connaissance de ces situations.
- La mise en place d'un comité sectorisé sur le quartier de la Mosson de lutte contre l'habitat indigne réunit les services locaux (3M, SA3M, Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé, CCAS-SLIME), les services de niveau départemental (ARS, DDTM, CAF, DDETS) et la Fondation Abbé Pierre (FAP). Ce comité a vocation à être le lieu de partage de l'information et d'expertise technique et juridique permettant d'orienter les dossiers vers une solution de traitement adaptée au contexte local et sur la base des outils mobilisables.
- La poursuite de la systématisation de la mise en œuvre des outils administratifs et des mesures de police

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

administrative pour contraindre les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux prescrits (convention CAF, arrêté insalubrité, astreintes). La convention décence CAF/Ville de Montpellier signée en 2018 montre notamment son efficacité via la conservation des allocations logement perçues par les propriétaires bailleurs pour tout logement non décent jusqu'au constat de réalisations des travaux prescrits.

- La poursuite de l'expérimentation de permanence ponctuelle du Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé (SIHS) au sein de l'Espace Gisèle Halimi pour être au plus proche des ménages en situation de mal-logement.
- L'organisation d'actions de sensibilisation en direction des familles et des propriétaires sur les critères de décence et la prévention de la non-décence,
- Une action spécifique à l'encontre de multi-copropriétaires bailleurs en situation d'impayés de charges de copropriété.

Lors de l'OPAH « Copropriétés dégradées », la SA3M a établi un recensement des multi-copropriétaires sur l'ensemble des copropriétés de la Mosson permettant d'identifier un certain nombre de propriétaires en situation d'impayés de charges de copropriété mettant à mal le bon fonctionnement et le devenir de ces copropriétés au détriment des autres copropriétaires de bonne foi.

L'objectif est d'encourager les signalements par les occupants de ces logements pour vérifier l'état des logements et le respect des obligations locatives par le propriétaire.

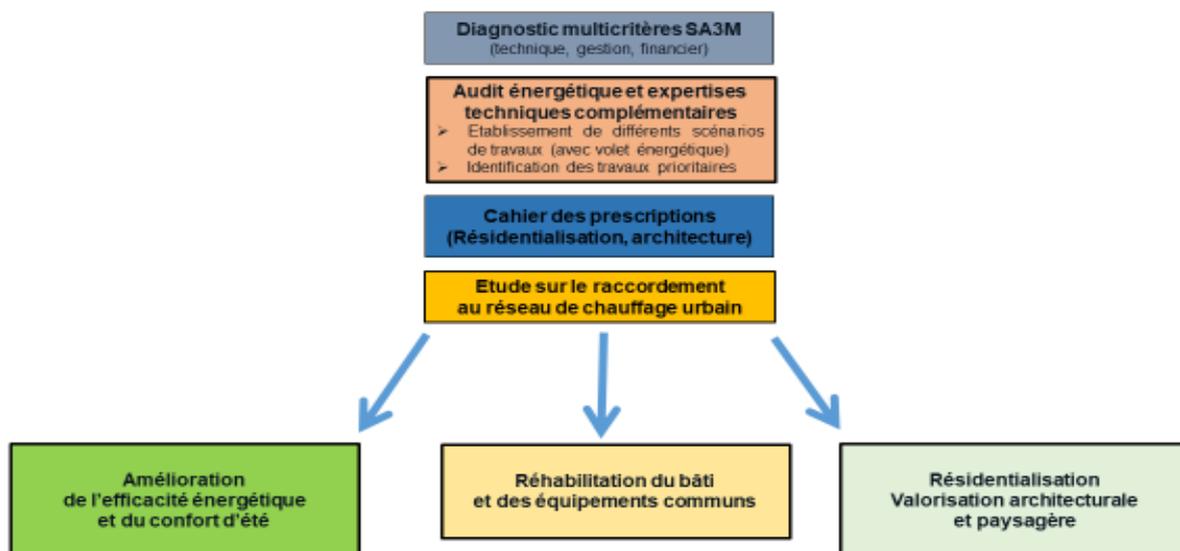
Ce travail partenarial a pour but d'identifier ces propriétaires bailleurs « multi-fraudes » pouvant répondre d'infractions pénales (exemple : soumission d'une personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement incompatibles à la dignité humaine, mise en danger de la vie d'autrui, menaces ou actes d'intimidation).

### 3.4 Le volet technique, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et la valorisation architecturale/paysagère

#### 3.4.1 Descriptif – Objectif

Les stratégies de réhabilitation des copropriétés reposent sur les objectifs suivants :

- La rénovation du bâti et des équipements communs,
- L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti et le traitement du confort d'été,
- La valorisation de la qualité architecturale et paysagère de ces ensembles immobiliers et des espaces communs.



Les diagnostics multicritères réalisés par la SA3M sur chacune des copropriétés ont permis d'avoir :

- un état actualisé de la fragilité financière de la copropriété et des copropriétaires en état d'impayés de charges de copropriété,
- une appréciation sur le fonctionnement et la gouvernance de la copropriété et du degré de mobilisation des copropriétaires,
- une première connaissance sur l'état général du bâti et de premières pathologies.

La phase indispensable d'audits et d'expertises techniques préalables réalisée ensuite au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées » a permis d'avoir une vision exhaustive de l'état du bâti et des équipements communs permettant de réaliser sans attendre des travaux d'urgence.

Les scénarios de travaux cohérents proposés doivent permettre de répondre à l'ensemble de ces objectifs ambitieux à travers la définition d'un programme de travaux tenant compte également de la capacité financière des copropriétaires.

Au final, les réhabilitations des copropriétés devront permettre de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et contribuant à la valorisation du patrimoine architectural de ces ensembles immobiliers.

Dans le cadre de l'OPAH « Copropriétés dégradées », les copropriétés ont fait notamment l'objet d'un audit énergétique permettant d'établir un constat sur le niveau de performance du bâti et établir des scénarios de travaux.

Ces audits ont mis en évidence des états de vétusté de certaines chaufferies collectives au gaz nécessitant d'engager des travaux en urgence avant les périodes hivernales.

L'accompagnement des copropriétés du quartier de la Mosson dans la période de crise énergétique a également mis en évidence la vulnérabilité de ces copropriétés et des ménages face à l'augmentation des prix de l'énergie et la nécessité de mettre en œuvre des actions permettant de maîtriser les consommations énergétiques.

Montpellier Méditerranée Métropole entend répondre à cette problématique à travers le déploiement d'un réseau de chaleur sur le quartier de la Mosson (hors secteur des Hauts de Massane).

Les moyens actuels de chauffage des copropriétés du quartier de la Mosson se répartissent de la manière suivante :

Nom de la copropriété	Raccordement RCU envisagé	Production eau chaude	Mode de chauffage
Nouveau Peyrou	Oui	Collectif	Collectif
De Surville	Oui	Individuel	Individuel
Del Riu	Oui	Individuel	Individuel
Hortus	Oui	Collectif	Collectif
Plein Ciel	Oui	Collectif	Collectif
Bonnier de la Mosson	Oui	Individuel	Individuel
Les allées du bois	Oui	Collectif	Collectif
Flamant Rose	Non	Collectif	Collectif
Lou Terral	Non	Individuel	Individuel
Rimbaud d'Orange	Non	Individuel	Individuel
Résidence du Lac	Non	Individuel	Individuel
Versant du Lac	Non	Individuel	Individuel

### 3.4.2 Plan d'actions

#### En ce qui concerne l'amélioration de l'efficacité énergétique :

La réalisation de travaux de rénovation énergétique conciliant amélioration de l'efficacité énergétique et amélioration du confort d'été tout en préservant la qualité architecturale du bâti sera recherchée.

Les programmes de réhabilitation projetés sur les copropriétés du quartier de la Mosson visent à atteindre à minima le seuil de 35% de gain énergétique voir 40% de gain en tenant compte des contraintes architecturales permettant de

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

mobiliser les aides mises en place dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2021-2026 adopté lors du conseil de Métropole du 2 février 2023.

Ce travail d'identification de la qualité architecturale des ensembles immobiliers sera réalisé dans le cadre des cahiers de prescriptions permettant de repérer les éléments à préserver avant la définition du programme de travaux.

Au cours de l'ORCOD, des actions seront menées pour sensibiliser à la rénovation énergétique (exemple : ballade thermographique).

Il conviendra toutefois de veiller à la cohérence du programme de rénovation énergétique engagé avec la capacité financière des copropriétaires et notamment des propriétaires occupants.

#### **En ce qui concerne la maîtrise des dépenses énergétiques :**

Le déploiement du réseau de chaleur est une opportunité pour les copropriétés pour réduire le budget consacré au chauffage.

Le raccordement au réseau de chauffage urbain de 7 copropriétés représentant potentiellement 1 260 logements.

Parmi ces copropriétés, 3 résidences concernées par l'opportunité d'un raccordement au réseau de chauffage urbain sont équipées de systèmes individuels au gaz (Del Riu, Bonnier de la Mosson, De Surville).

Au-delà des programmes de rénovation énergétique et d'amélioration de la performance des systèmes de chauffage, l'individualisation de la consommation des fluides sera engagée dans le cadre de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

Cette ambition répond au souhait manifesté par une majorité de copropriétaires et vise de facto à réduire les charges de copropriété.

Cette individualisation des consommations d'énergie, mais aussi d'eau permettra de responsabiliser davantage les occupants sur leur consommation et permettra de mener des actions de sensibilisation.

En parallèle, au cours de l'ORCOD, des actions de sensibilisation seront menées pour sensibiliser aux économies d'énergie et d'eau (Fournisseurs énergie / eau, ALEC Montpellier).

#### **Le partenariat avec les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz) :**

Le partenariat avec Enedis, la CESML (fournisseur d'électricité sur le secteur des Hauts de Massane) et GRDF vise notamment à :

- Organiser la coordination des travaux notamment en cas de nécessité d'intervention sur les colonnes montantes,
- Donner la possibilité de lancer des programmes communs à la sensibilisation à la maîtrise de l'énergie des copropriétaires via des partenariats avec des associations de médiation (exemple : opération Civigaz menée par GRDF au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées »),
- Faciliter les échanges en amont de projets menés sur les copropriétés ainsi que des échanges de données,
- Mesurer les performances énergétiques des réhabilitations grâce au suivi des consommations.

#### **Les réunions de suivi « travaux » :**

À l'instar de la commission de suivi des impayés pour le redressement de la gestion, l'ORCOD du quartier de la Mosson instaurera des réunions spécifiquement dédiées aux travaux pour chacune des copropriétés s'engageant dans un programme de réhabilitation globale et de rénovation énergétique.

Sur le modèle des premières actions menées au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées », ces réunions seront mises en place dès la phase de restitution des audits et des cahiers de prescriptions architecturales permettant de définir les scénarios de travaux envisagés.

Cette réunion se réunira avec les instances de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire et référents au sein du conseil syndical) et les acteurs du projet a minima tous les trimestres et autant que de besoins.

L'opérateur sensibilisera les copropriétaires, les conseils syndicaux ainsi que les syndics à l'engagement de programme de travaux permettant la sécurité et la conservation des immeubles, mais également contribuant à la réduction des charges à l'échelle de chaque bâtiment.

L'opérateur engagera les réflexions sur les programmes de travaux et accompagnera les instances des copropriétés dans l'élaboration des cahiers des charges de consultation de maîtrise d'œuvre et au choix des prestataires (organisation de la consultation, appui et conseil technique du syndic et conseil syndical)

L'opérateur veillera à la bonne réalisation des missions de maîtrise d'œuvre et à l'exécution des travaux par une participation régulière aux réunions de chantier et à la réunion de réception de chantier.

L'opérateur devra alerter sans tarder les partenaires financiers en cas de difficultés ou blocages pour retarder le calendrier prévisionnel.

Opération de requalification des Copropriétés Dégradées du quartier de la Mosson- convention d'opération  
Septembre 2024

Concernant le financement, l'opérateur assurera le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions jusqu'au solde. Il engagera, au besoin, les demandes d'acomptes ou d'avance et tiendra informé les bénéficiaires de l'avancement des dossiers.

L'opérateur veillera à la capacité contributive des copropriétaires en suivant notamment en lien avec le syndic, des démarches d'adhésion des copropriétaires à la souscription éventuelle d'un prêt collectif permettant de garantir le paiement du reste à charge et un démarrage des travaux.

De manière synthétique, les points inscrits à l'ordre du jour de la réunion de suivi « travaux » pourront être les suivants (en fonction de l'état d'avancement des démarches) :

- Analyse des audits et études préalables nécessaires à l'élaboration d'un programme précis par bâtiment,
- L'accompagnement du conseil syndical et des copropriétaires dans la définition d'un programme de travaux,
- L'adéquation des programmes de travaux avec les exigences des différents co-financeurs de l'opération (Anah, Métropole, etc.), le budget des copropriétés et la capacité contributive des copropriétaires,
- L'assistance à la recherche et la passation de contrats de maîtrise d'œuvre,
- L'accompagnement des instances de gestion au choix des modalités de consultation des entreprises : groupement et allotissement, dialogue compétitif, les clauses spécifiques ...
- La mise en œuvre des chantiers ainsi que leur préparation et la gestion des phases transitoires,
- Le suivi des chantiers par une participation régulière aux réunions de chantier,
- L'avancement des dépôts de demandes de subventions, des avances ou acompte et la tenue du calendrier financier de l'opération.

### **3.5 L'amélioration du cadre de vie**

#### **3.5.1 Descriptif - Objectif**

Le quartier de la Mosson fait partie des 10 quartiers prioritaires du Contrat de Ville de Montpellier (2024-2030). Dans le cadre de la réflexion sur la mise en place de la Gestion Urbaine Sociale de Proximité (GUSP), un questionnaire avait été adressé au cours de l'OPAH « Copropriétés dégradées » aux différents syndicats et aux conseils syndicaux.

2 axes d'intervention avaient été identifiés après analyse des questionnaires et confirmés par la suite par les équipes de l'OPAH « Copropriétés dégradées » au cours du suivi-animation :

- Aspects « Cadre de vie »,
- Aspects « Sécurité et incivilités ».

#### **En ce qui concerne le cadre de vie :**

En lien avec la définition des programmes de réhabilitation, les premiers cahiers de prescription par copropriété à réhabiliter ont été lancés par le Bureau d'étude La Strada.

Cette démarche vise notamment à échanger avec les occupants (copropriétaires ou locataires) dans le cadre notamment d'un diagnostic « en marchant » pour comprendre les problématiques et intégrer les attentes des habitants.

Cet audit spécifique vise à :

- une analyse des caractéristiques de la copropriété (qualités architecturales de l'ensemble immobilier, usages et appropriation des espaces communs, fonctionnement, les problématiques d'insécurité et la gestion notamment des espaces communs)
- une réflexion sur l'amélioration du cadre de vie et la gestion des espaces extérieurs/résidentialisation,
- une intégration du volet architectural dans les scénarios de travaux.

L'ensemble de ces éléments partagés collectivement doit permettre de :

- réfléchir à la gestion des espaces communs et notamment la valorisation des espaces extérieurs,
- élaborer des travaux de résidentialisation permettant d'améliorer le cadre de vie.

Les échanges et les diagnostics réalisés ont également montré une problématique liée à des espaces extérieurs globalement fortement minéralisés présentant de forts désagréments de confort d'été par la création d'îlots de chaleur.

#### **En ce qui concerne la sécurité et les incivilités :**

La problématique des copropriétés a commencé à prendre sa place dans les discussions réunissant les acteurs liés à la sécurité et dans les instances mises en place (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance-CSLPD, Groupe de partenariat opérationnel-GPO).

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

L'amélioration du sentiment de sécurité et la lutte contre les incivilités sont des attentes essentielles des habitants et une nécessité pour une revalorisation durable des copropriétés du périmètre.

### 3.5.2 Plan d'actions

#### Sur l'aspect « Cadre de vie » :

Les actions seront menées à travers principalement les actions de résidentialisation et viendront en complémentarité des actions portées par le projet de renouvellement urbain du quartier.

Sur la base des conclusions des cahiers de prescriptions architecturales, les actions de résidentialisation pourront se faire sous 2 formes :

- des actions de résidentialisation transitoire via la mobilisation de la GUP pour permettre de réaliser des premières actions de réappropriation des espaces extérieurs fortement minéralisés et sous-exploités et pour donner des premiers signes d'intervention auprès des habitants avant les programmes de réhabilitation et de résidentialisation. Ces opérations tests permettront aussi de juger de la viabilité dans le temps d'opération de requalification des espaces extérieurs et d'appropriation par les occupants ; le réaménagement de locaux en copropriété (local du conseil syndical) pour en faire des lieux de vie et d'échange sera aussi envisagé.
- des opérations de résidentialisation intégrées dans les programmes de réhabilitation avec la mobilisation des aides Anah.

En effet, 4 copropriétés bénéficient des financements de l'ANRU pour les travaux de résidentialisation :

- 2 copropriétés du Grand Mail : Hortus et Plein Ciel
- 2 copropriétés du secteur Saint-Paul : Allées du bois et Del Riu

Pour les autres copropriétés, elles seront éligibles aux aides Anah mises en place spécifiquement pour les travaux de résidentialisation.

Ces travaux de résidentialisation devront viser à :

- l'aménagement des espaces extérieurs : cheminement, végétaux, signalétique, éclairage,
- l'accès aux places de stationnement ou à leur réaménagement,
- l'amélioration de l'organisation et des locaux mis en place pour le ramassage des ordures ménagères et la collecte sélective,
- l'amélioration de la lisibilité des espaces extérieurs en permettant de distinguer visuellement les espaces privés des espaces publics.

#### Sur l'aspect « sécurité et incivilités » :

Les actions s'appuieront tout d'abord sur les dispositifs existants précisés notamment dans le contrat de Ville (2024-2030).

Ce dernier prévoit de favoriser la tranquillité publique et la sécurité dans les quartiers à travers notamment :

- la présence policière sur la voie publique (police nationale, police municipale),
- le renforcement de la coordination territoriale pour mieux agir (articulation des GPO avec les cellules de veille du CSLPD)
- le développement de l'aller vers et la médiation sociale pour mieux repérer et orienter.

Les travaux de résidentialisation devront contribuer à renforcer la sécurité des habitants à travers notamment :

- la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire,
- la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments et des parkings.

## ARTICLE 4 - ENGAGEMENT ET FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION

Les partenaires signataires de la présente convention s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle du dispositif selon les modalités figurant dans la présente convention.

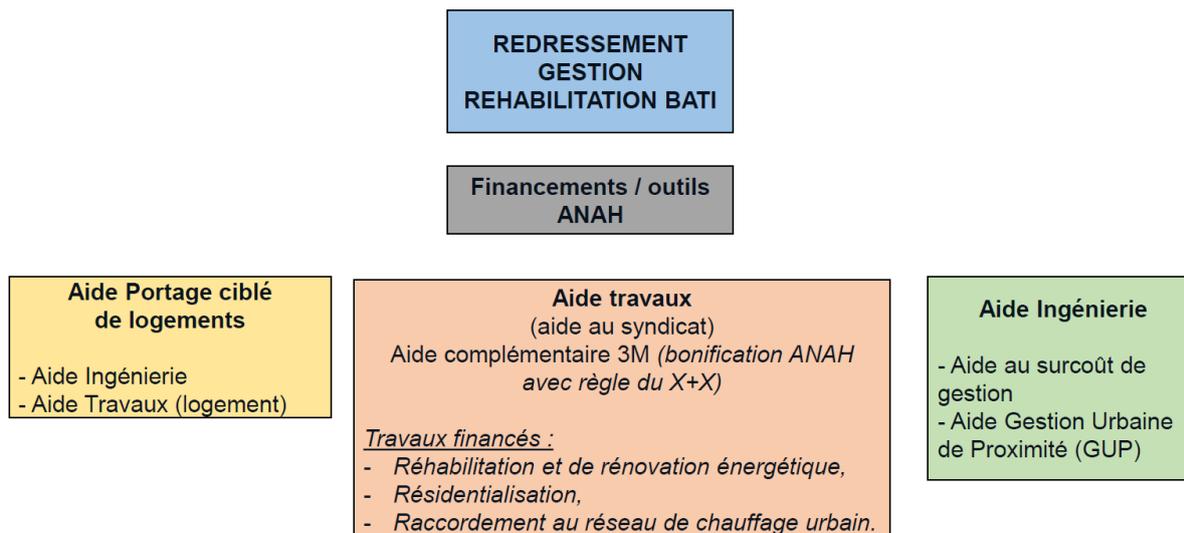
Ces engagements pris par chacun des partenaires sont des contributions que chacun peut amender de moyens complémentaires qu'il pourrait mettre à disposition de l'ORCOD du quartier de la Mosson. La convention pourra alors être complétée par voie d'avenant.

## 4.1 Financements de l'Anah

### 4.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions du directeur général de l'Anah, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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



Le régime actuel d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté prévoit :

- une aide au syndicat « socle » de 35% HT pour les copropriétés en gestion classique et une aide au syndicat « socle » majorée à 50% HT pour les copropriétés sous administration provisoire.
- une bonification « Copropriété en difficulté » : + 20 points du taux de l'aide « socle » (avec valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique générant +35% de gain énergétique.
- la majoration du taux en cas de participation d'une collectivité territoriale / EPCI à hauteur d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés (dispositif dit du « X + X »).

### 4.1.2 Montants prévisionnels

L'enveloppe ANAH au titre de l'ORCOD du quartier de la Mosson est de :

- Pour l'ingénierie d'accompagnement :

- **1 726 660 €** au titre de l'ingénierie pour le portage ciblé (sur la base de 194 logements en portage ciblé),
- **25 000 €** au titre de la GUSP (pour l'année 2025)
- **1 650 000 €** au titre de l'aide à la gestion (pour les 5 premières années)
- **625 000 €** au titre du suivi-animation de l'ORCOD (pour les 5 premières années)

- Pour les aides aux travaux sur parties communes : **42 576 750 €** dont :

- **22 976 250 €** au titre de l'aide aux syndicats
- **9 205 000 €** au titre Ma Prime Renov Copropriété en difficulté (bonification de 20 points du taux de l'aide « socle »)
- **1 335 000 €** au titre des primes individuelles (1 500 € / 3 000 € logement pour les copropriétaires modestes ou très modestes)

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

- **5 212 500 €** aux syndicats au titre de la majoration X+X pour compléter l'aide de Montpellier Méditerranée Métropole de 10% HT,
- **3 848 000 €** aux syndicats au titre de la majoration X+X pour compléter l'aide de Montpellier Méditerranée Métropole liés au PCAET de 2 600 € par logement pour les travaux de rénovation énergétique occasionnant 40% de gain énergétique

- Estimation des subventions mobilisées pour les travaux en parties privatives des logements relevant du portage ciblé : **529 200 €**.

## **4.2 Financement de Montpellier Méditerranée Métropole**

### **4.2.1 Aides mobilisables et règles d'application**

La décision n° MD2021-516 du 9 juin 2021 avait validé l'attribution d'une aide complémentaire de Montpellier Méditerranée Métropole à l'aide au syndicat de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH « Copropriétés dégradées » du quartier de la Mosson.

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), la délibération n°M2021-203 du 7 juin 2021 a instauré une aide financière, d'un montant de 1 300 €, attribuée aux propriétaires et copropriétaires sur le territoire de la Métropole, sans conditions de ressources, pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, permettant d'atteindre le seuil de 40 % d'économie d'énergie.

La délibération N°M2023-333 du 3 octobre 2023 a doublé l'aide pour un passage à 2 600 € par logement avec le maintien du même seuil d'économie d'énergie.

Ces aides au syndicat complémentaire mises en place par Montpellier Méditerranée Métropole sont maintenues dans le cadre de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes (aides au syndicat et aides individuelles), ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du :

- Règlement attributif des subventions de Montpellier Méditerranée Métropole pour la requalification du parc de logements privés,
- Règlement d'attribution d'aides à la rénovation énergétique de logements privés.

Dans le cadre de la mise en place de la GUSP, et plus particulièrement pour le développement de projets participatifs et expérimentaux ayant pour vocation d'améliorer la vie au quotidien des copropriétés des Cévennes, leur bon fonctionnement et la coopération des copropriétaires, Montpellier Méditerranée Métropole réservera, chaque année, sur les 5 années de l'ORCOD du quartier de la Mosson, une enveloppe financière pour financer les actions au titre de la GUSP.

La participation de l'Anah est établie à hauteur de 50 % des dépenses HT engagées par la collectivité (participation plafonnée à 900€/logement).

### **4.2.2 Montants prévisionnels**

L'enveloppe de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de l'ORCOD du quartier de la Mosson est **de** :

- **5 212 500 € au titre de l'aide aux syndicats (10%) ;**
- **3 848 000 € au titre de l'aide 3M/PCAET (aide de 2 600 € par logement).**

Pour l'ingénierie d'accompagnement, Montpellier Méditerranée Métropole prévoit une enveloppe de **1 250 000 € HT pour la mission de suivi-animation de l'ORCOD du quartier de la Mosson.**

Pour la GUSP, Montpellier Méditerranée Métropole prévoit une enveloppe de 50 000 € (pour l'année 2025).

### 4.3 Synthèse des aides Anah – Montpellier Méditerranée Métropole pour les travaux de réhabilitation des copropriétés du quartier de la Mosson

	ORCOD DU QUARTIER DE LA MOSSON			
	COPROPRIETE AVEC GESTION PAR SYNDIC (6 copropriétés)		COPROPRIETE SOUS ADMINISTRATION PROVISOIRE (5 copropriétés)	
	Gain énergétique > 35%-40%	Gain énergétique < 35%	Gain énergétique > 35%-40%	Gain énergétique < 35%
AIDE ANAH	35%	35%	50%	50%
AIDE 3M	10%	10%	10%	10%
X+X - ANAH	10%	10%	10%	10%
Aide Ma Prime Renov' Copropriété en difficulté	20%	/	20%	/
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>75%</b>	<b>55%</b>	<b>90%</b>	<b>70%</b>
AIDE 3M - PCAET	2 600 €/logement		2 600 €/logement	
X+X - ANAH	2 600 €/logement		2 600 €/logement	
<b>TOTAL (HT)</b>	<b>75% + 5 600 €/logement</b>	<b>55%</b>	<b>90% + 5 600 €/logement</b>	<b>70%</b>
Prime MPR - PO très modeste	3 000 € par copropriétaire		3 000 € par copropriétaire	
Prime MPR - PO modeste	1 500 € par copropriétaire		1 500 € par copropriétaire	

Ce tableau estimatif des montants de subventions ANAH / Montpellier Méditerranée Métropole tient compte des dernières évolutions sur les régimes d'aides, à savoir :

- l'augmentation du nombre de copropriétés sous administration provisoire (aide socle Anah bonifiée à 50% HT)
- l'aide MPR Copropriété avec le passage d'une subvention de 3 000 €/logement à une aide de 20% HT
- le doublement de l'aide 3M/PCAET (1 300 € à 2 600 €)
- le doublement des aides individuelles MPR (PO modestes et PO très modestes)

HYPOTHESE PROGRAMME REHABILITATION GLOBALE AVEC RENOVATION ENERGETIQUE (>40% de gain énergétique sauf pour copropriétés Nouveau Peyrou et Flamant Rose)												
PERIODE 2026-2029												
Nom copropriété	Nouveau Peyrou	Le Flamant Rose	Hortus	Plein Ciel	Bonnier de la Mosson	Les allées du bois	Résidence du Lac	De Surville	Del Riu	Lou Terral	Versant du Lac	TOTAL
Nombre de logements	220	140	244	182	192	232	257	160	90	81	42	1840
Montant travaux HT	4 400 000 €	700 000 €	8 540 000 €	6 370 000 €	6 720 000 €	8 120 000 €	3 220 000 €	5 600 000 €	3 150 000 €	2 835 000 €	1 470 000 €	51 125 000 €
Aide ANAH 35% ou 50% (A)	1 540 000 €	350 000 €	4 270 000 €	3 185 000 €	3 360 000 €	2 842 000 €	1 610 000 €	1 960 000 €	1 102 500 €	992 250 €	514 500 €	21 726 250 €
Aide ANAH X+X (10%)	440 000 €	70 000 €	854 000 €	637 000 €	672 000 €	812 000 €	322 000 €	560 000 €	315 000 €	283 500 €	147 000 €	5 112 500 €
Aide 3M (10%)	440 000 €	70 000 €	854 000 €	637 000 €	672 000 €	812 000 €	322 000 €	560 000 €	315 000 €	283 500 €	147 000 €	5 112 500 €
Aide PCAET (2600 €)	- €	- €	634 400 €	473 200 €	499 200 €	603 200 €	668 200 €	416 000 €	234 000 €	210 600 €	109 200 €	3 848 000 €
Aide ANAH X+X (2600€)	- €	- €	634 400 €	473 200 €	499 200 €	603 200 €	668 200 €	416 000 €	234 000 €	210 600 €	109 200 €	3 848 000 €
Aide MPR (20%)	- €	- €	1 708 000 €	1 274 000 €	1 344 000 €	1 624 000 €	644 000 €	1 120 000 €	630 000 €	567 000 €	294 000 €	9 205 000 €
<b>TOTAL AIDES AU SYNDICAT</b>	<b>2 420 000 €</b>	<b>490 000 €</b>	<b>8 954 800 €</b>	<b>6 679 400 €</b>	<b>7 046 400 €</b>	<b>7 296 400 €</b>	<b>4 234 400 €</b>	<b>5 032 000 €</b>	<b>2 830 500 €</b>	<b>2 547 450 €</b>	<b>1 320 900 €</b>	<b>48 852 250 €</b>
<b>TOTAL AIDES ANAH</b>	<b>1 980 000 €</b>	<b>420 000 €</b>	<b>7 466 400 €</b>	<b>5 569 200 €</b>	<b>5 875 200 €</b>	<b>5 881 200 €</b>	<b>3 244 200 €</b>	<b>4 056 000 €</b>	<b>2 281 500 €</b>	<b>2 053 350 €</b>	<b>1 064 700 €</b>	<b>39 891 750 €</b>
<b>TOTAL AIDE 3M</b>	<b>440 000 €</b>	<b>70 000 €</b>	<b>1 488 400 €</b>	<b>1 110 200 €</b>	<b>1 171 200 €</b>	<b>1 415 200 €</b>	<b>990 200 €</b>	<b>976 000 €</b>	<b>549 000 €</b>	<b>494 100 €</b>	<b>256 200 €</b>	<b>8 960 500 €</b>
Prime MPR - PO très modeste (3000 €)			195 000 €	63 000 €	231 000 €	150 000 €	93 000 €	171 000 €	117 000 €	60 000 €	30 000 €	1 110 000 €
Prime MPR - PO modeste (1500 €)			27 000 €	16 500 €	21 000 €	67 500 €	13 500 €	42 000 €	6 000 €	19 500 €	12 000 €	225 000 €

Le montant estimatif des aides aux travaux ANAH/3M s'entend pour s'étaler sur la durée de la convention de l'ORCOD du quartier de la Mosson avec un prévisionnel de dépôt de dossier de demande de subvention sur les 5 premières années (à partir de 2026) et une réalisation des travaux tout au long de la durée de l'ORCOD.

Un avenant de réajustement des enveloppes budgétaires Anah/3M est programmé pour la fin de l'année 2025 après enquête de programmation ANAH fin de gestion 2025 et pluriannuelle (2026-2028) tenant compte de l'affinage plus précis de :

- les scénarios retenus pour les études de maîtrise d'œuvre (avec un éventuel gain énergétique de 40% permettant de mobiliser l'aide 3M/PCAET de 3M bonifiée par l'Anah)
- les évolutions des situations des copropriétés en grande fragilité et leur capacité à engager des travaux de réhabilitation
- le coût des travaux de résidentialisation faisant suite aux cahiers de prescriptions des copropriétés et tenant compte du retour des copropriétaires (avec le cas particulier des 4 copropriétés bénéficiant d'un financement ANRU),
- le coût des travaux de raccordement au réseau au chauffage urbain et le reste à charge pour les copropriétaires,
- le montage opérationnel et financier sur l'opération sur la Résidence du Lac

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

Cet avenant permettra aussi de tenir compte d'éventuels ajustements des régimes d'aide.

Cet avenant sera établi en lien avec l'évolution des calendriers prévisionnels des programmes de travaux pour les copropriétés Les Cévennes relevant également du Plan Initiative Copropriété (PIC).

#### 4.4 Financements de l'ANRU

La stratégie d'intervention sur les copropriétés présentées devant le comité d'engagement de l'ANRU a permis d'acter dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain signée le 23 juillet 2021 et ses modifications ultérieures, notamment son avenant du 17 juillet 2023, un concours financier prévisionnel de l'ANRU pour le recyclage de copropriétés et les travaux de résidentialisation de résidences fortement impactées par le projet de transformation urbaine (secteur du Grand Mail et secteur Saint Paul).

Les conditions relatives aux aides de l'ANRU et les concours financiers sont susceptibles de modifications, notamment en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANRU.

COPROPRIETE	TYPE INTERVENTION	MONTANT PARTICIPATION ANRU
Pic Saint Loup/ Espérou	Recyclage	10 000 000 €
Font Del Rey / Barcelone 2000	Recyclage	10 000 000 €
Hortus (bâtiments 57/3 - 57/4)	Recyclage	6 000 000 €
Hortus	Résidentialisation	1 372 000 €
Plein Ciel	Résidentialisation	851 725 €
Allées du Bois	Résidentialisation	619 079,50 €
Del Riu	Résidentialisation	289 195,50 €
<b>TOTAL</b>		<b>29 132 000 €</b>

### ARTICLE 5 – CONDUITE DE L'OPÉRATION : PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION

#### 5.1 Pilotage de l'opération

##### 5.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le pilotage de l'ORCOD sera assuré par Montpellier Méditerranée Métropole, agissant en tant que maître d'ouvrage du dispositif. Elle veillera au respect des termes et des objectifs de la présente convention ainsi que de la bonne coordination et coopération entre les différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne réalisation et avancement de la prestation de suivi-animation du dispositif.

##### 5.1.2 Mission du chef de projet Plan Initiative Copropriété

Le Chef de projet Plan Initiative Copropriété a pour mission de veiller au bon déroulement et à la bonne exécution du programme ainsi qu'au respect de l'échéancier et des engagements de chacun des partenaires.

Il assure l'animation stratégique du projet d'ensemble et l'animation du réseau d'acteurs et de partenaires. Il met en place le calendrier des instances de pilotage décrites ci-dessous. Le Chef de projet Plan Initiative Copropriété est l'interlocuteur privilégié des partenaires et de l'opérateur de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

Toutes informations relatives à l'ORCOD du quartier de la Mosson doivent lui être communiquées.

L'opérateur de l'ORCOD rend compte au chef de projet Plan Initiative Copropriété de l'évolution de l'état de ses missions en continu, y compris en dehors de la réunion de suivi mensuelle.

Le chef de projet Plan Initiative Copropriété fait partie de l'équipe-projet territoriale Mosson et pourra s'appuyer, dans sa mission de coordination, sur les chefs de projets de la Mission : Aménagement, Commerce, participation citoyenne et GUSP, etc.

Opération de requalification des Copropriétés Dégradées du quartier de la Mosson- convention d'opération  
Septembre 2024

### 5.1.3 Instances de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objectifs d'assurer la coordination et l'animation des partenariats, et de suivre l'avancement de l'ORCOD du quartier de la Mosson et si besoin d'ajuster la stratégie et les moyens d'intervention.

- **Le comité de pilotage** : ce comité est co-présidé par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole et le Préfet de l'Hérault et réunit les collectivités territoriales concernées (Région Occitanie, Département de l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole, Ville de Montpellier), les services de l'État, les équipes de l'Anah et de l'ANRU et les partenaires (Banque des Territoire, FDI Procvivis, Action Logement, CAF, Fondation Abbé Pierre).

Les instances des copropriétés (syndic ou administrateur provisoire et représentants du conseil syndical) pourront être conviées à cette réunion du comité de pilotage en fonction de l'ordre du jour et de la nature des échanges.

Ce comité se réunit au rythme d'une fois par an au moins.

Ce Comité de Pilotage s'articulera étroitement avec les autres instances de gouvernance (NPNRU, Contrat de Ville, CLSPD, etc.) en place dans le cadre du projet de transformation du quartier.

Le comité de pilotage de l'ORCOD du quartier de la Mosson doit valider les orientations stratégiques et favoriser la contribution de l'ensemble des acteurs autour du projet. Il constituera également une instance d'évaluation et d'appréciation de l'avancement de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

Le comité de pilotage pourra être amené à proposer à l'ensemble des signataires un ajustement des objectifs quantitatifs ou qualitatifs qui pourra être formalisé sous la forme d'un ou plusieurs avenants.

Afin d'alimenter les échanges et d'apprécier l'état d'avancement, l'opérateur produira les rapport et bilans nécessaire à l'organisation du comité de pilotage. Les supports, rapports ou tableaux de bord seront remis à minima 15 jours avant à la maîtrise d'ouvrage pour validation puis diffusé aux équipes de l'Anah et de l'ANRU en amont du comité de pilotage.

- **Le comité de pilotage ANRU (Revue de Projet ANRU)** : co-présidé par le Préfet de Département, délégué territorial ANRU et le Président-Maire de Montpellier et associant les signataires de la convention, il se réunit une fois par an pour rendre compte de l'avancement du projet urbain.

Un comité de pilotage conjoint ANRU (revue de projet ANRU) / ORCOD du quartier de la Mosson pourra se tenir conjointement si cela est jugé opportun par le Maire Président et le Préfet de Département.

- **Le comité technique de l'ORCOD du quartier de la Mosson** : Ce groupe se réunit a minima 2 fois par an afin de faire un point sur la conduite opérationnelle de l'ORCOD du quartier de la Mosson et identifier tant les avancées que les blocages éventuels afin de définir, de façon concertée et coordonnée, les actions permettant d'y remédier.

C'est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il réunit les représentants de Montpellier Méditerranée Métropole, les services déconcentrés de l'État (DDTM), les équipes de l'Anah et de l'ANRU et l'opérateur de suivi animation. Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le groupe technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques (sur une thématique ou spécifiquement sur une copropriété).

D'autres acteurs impliqués dans le projet pourront être associés à ces réunions si la présence est jugée utile.

L'ordre du jour sera proposé par le Chef de projet du Plan Initiative Copropriété et sera communiqué huit jours à minima avant la réunion.

Le support de présentation sera établi par le Chef de projet du Plan Initiative Copropriété en lien avec l'opérateur de l'ORCOD et les équipes de la Mission Mosson Cévennes.

- **La réunion de suivi mensuelle** :

Ce groupe se réunit une fois par mois afin de faire le point sur le suivi opérationnel des actions listées dans la feuille de route établie et actualisée mensuellement.

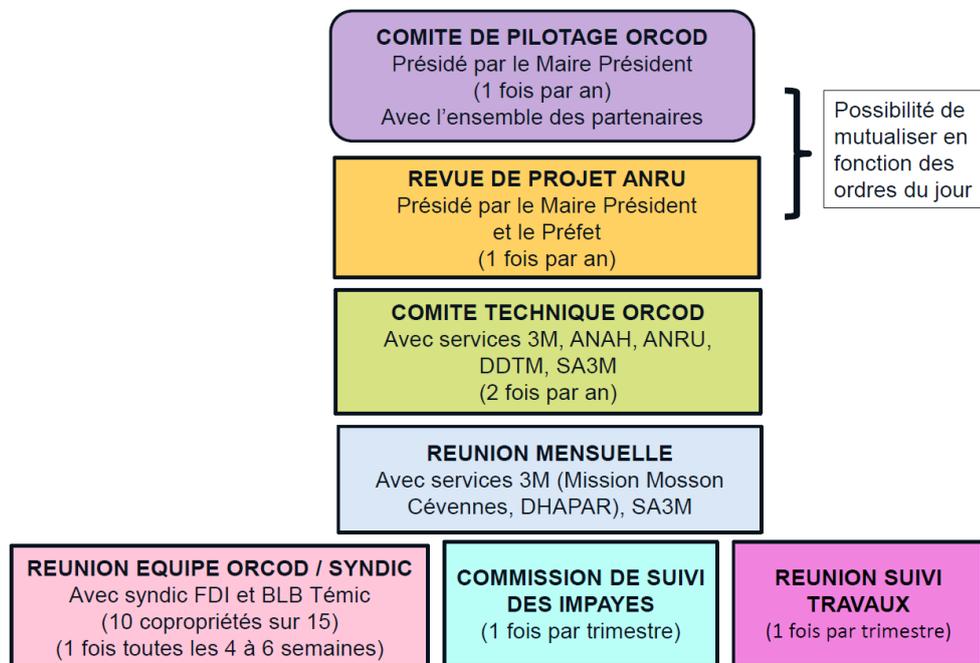
C'est l'organe opérationnel réunissant les équipes de l'opérateur en charge du suivi animation de l'ORCOD du quartier de la Mosson, du concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain et les équipes de

Montpellier Méditerranée Métropole (Mission Mosson Cévennes, Direction de l'Habitat et des Parcours résidentiels).

En parallèle, une réunion trimestrielle pourra se tenir en présence des équipes de la DDTM ou tout autre partenaire.

D'autres acteurs impliqués dans le projet pourront être associés à ces réunions si la présence est jugée utile.

L'ordre du jour sera proposé par le Chef de projet du Plan Initiative Copropriété et sera communiqué la semaine précédant la réunion.



## 5.2 Suivi-animation de l'opération

### 5.2.1. Équipe de suivi-animation

Le dispositif de l'ORCOD du quartier de la Mosson est piloté et animé par un opérateur désigné par Montpellier Méditerranée Montpellier, maître d'ouvrage de l'opération.

Au terme de ces 5 années, un nouveau cadre contractuel sera signé pour ajuster les moyens humains et financiers nécessaires à la poursuite de la mission au regard des actions achevées et du programme d'actions pour les 5 années suivantes.

L'opérateur sera chargé de l'information, l'animation opérationnelle, et du suivi de l'opération. Pour mener à terme l'ORCOD du quartier de la Mosson, l'équipe regroupera les compétences suivantes en matière de :

- Redressement et fonctionnement de copropriété en difficulté,
- Ingénierie sociale et familiale afin d'accompagner les ménages les plus en difficulté notamment à destination des copropriétaires occupants,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage privé pour la réalisation du programme de requalification / amélioration,
- Compétences techniques sur la mise en œuvre des programmes de travaux,
- Compétences en termes de projet urbain afin d'assurer la bonne cohésion entre le projet de renouvellement urbain et le redressement et la réhabilitation des copropriétés du quartier de la Mosson
- Restructuration juridique et foncière dans le cadre de projet de scission de copropriété (cas de la copropriété Hortus)
- Ingénierie financière dans le cadre du montage des dossiers de demande de subvention au titre du syndicat de copropriété ou des copropriétaires et des dossiers de prêt collectif pour les programmes de réhabilitation et de rénovation énergétique

L'opérateur n'aura pas vocation à être un interlocuteur dans le choix de l'organisme pouvant souscrire un prêt collectif mais sera par la suite un intermédiaire pour les copropriétaires pour monter les dossiers de demande.

- Ingénierie financière dans le cadre du montage des dossiers de demande de subvention pour les travaux réalisés par les copropriétaires occupants, les copropriétaires bailleurs ou locataires et des dossiers de prêt du reste à charge ou d'avance de subvention auprès de FDI Procivis ou autre organisme
- Communication, l'information et plus globalement la coopération avec les instances des copropriétés et les copropriétaires

Il est chargé de réaliser les supports de communication en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter après l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

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

Le socle minimal du contenu de la mission est défini dans la délibération n°2023-51 du conseil d'administration de l'Anah relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-16 du CCH et 24 du Règlement Général de l'Anah) et du régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

#### **- Le redressement des copropriétés :**

L'opérateur assure une mission d'accompagnement et de soutien juridique pour le redressement du fonctionnement de la copropriété :

- Soutien à l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance (actions pédagogiques, assistance au conseil syndical avec une aide le cas échéant au choix d'un nouveau syndic ou en cas de sortie d'administration provisoire...)
- Mise en œuvre, si nécessaire, d'une réorganisation juridique de la copropriété avec adaptation du règlement de copropriété et régularisation des modifications de fait (notamment dans les cas de scission de copropriété) ;
- Aide à la prise de décisions par une participation aux instances de décisions (réunion du conseil syndical, assemblées générales...)

L'opérateur assure une mission d'accompagnement dans la gestion par une aide dans les domaines suivants :

- Amélioration globale des modes de gestion (renégociation des contrats...)
- Traitement des impayés et des actions relatives à la maîtrise des charges à travers notamment la mise en place d'une commission de suivi des impayés de charges de copropriété ;
- Elaboration d'outils de gestion (mise en place de tableaux de bord et de suivi, carnet d'entretien...)

L'opérateur assure, en lien avec les services sociaux de la Collectivité et du Département, une mission d'accompagnement social sur :

- La résorption de l'endettement individuel et la solvabilisation des ménages ;
- La mise en œuvre d'actions de médiation, information sur les droits, mobilisation des associations d'accès au droit.

#### **- La requalification des copropriétés et la réalisation des programmes de travaux :**

L'opérateur assure une mission de conseil et d'assistance technique gratuite auprès des copropriétés (pour les programmes de réhabilitation et de rénovation énergétique) et des copropriétaires (pour des travaux privés) :

- L'accompagnement du conseil syndical et des copropriétaires dans la définition d'un programme de travaux,
- La détermination des audits et études préalables nécessaires à l'élaboration d'un programme précis par copropriété,
- L'assistance à la recherche et la passation de contrats de maîtrise d'œuvre,
- L'accompagnement des instances de gestion au choix des modalités de consultation des entreprises : groupement et allotissement, dialogue compétitif, les clauses spécifiques, etc....,
- La contribution à l'élaboration des pièces techniques ou administratives lors des phases de consultations pour le choix de la maîtrise d'œuvre ou par la suite lors de la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux,
- L'adéquation des programmes de travaux avec les conditions posées par les différents financeurs de l'opération (Anah, 3M, etc.), le budget des copropriétés et la capacité financière des copropriétaires,

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

- L'information concernant les qualifications des entreprises en fonction des travaux à réaliser ;
- L'analyse des devis des entreprises ;
- L'animation avec le syndic ou le conseil syndical de réunions d'information des copropriétaires hors assemblée générale pour présenter l'état d'avancement du programme et échanger sur les prises de décisions à venir ;
- La mise en œuvre des chantiers ainsi que leur préparation et la gestion des phases transitoires,
- Le suivi régulier du chantier et la bonne tenue des échéanciers de réalisation, les difficultés techniques et les impacts financiers en termes de surcoût ou de retard de remboursement des préfinancements des subventions publiques par FDI Procvivis,

L'opérateur assure une mission d'assistance administrative et financière sous la forme de conseil financier, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subventions :

- la réalisation des enquêtes sociales auprès des copropriétaires et locataires permettant de connaître l'éligibilité des copropriétaires aux aides individuelles et avoir un état de l'occupation de ces copropriétés au moment de l'examen des dossiers de demande de subvention ;
- le montage des dossiers de demande de subventions ;
- le dépôt d'un dossier complet au regard de la réglementation et échanges avec le service instructeur jusqu'à notification.
- la participation à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) pour présenter le programme de travaux et le dossier de financement devant les membres ;
- L'avancement des dépôts de demandes de subventions, des avances ou acomptes et la tenue du calendrier financier de l'opération.

L'opérateur devra alerter sans délai le chef de projet Plan Initiative Copropriété en cas de retard sur le programme de travaux et/ou des difficultés pouvant impacter l'organisation financière prévue (retard dans les calendriers financiers pour le versement d'acompte ou du solde de subvention, risque de forclusion) ;

- la recherche de solutions de financement au-delà des subventions de l'Anah et de Montpellier Méditerranée Métropole,
- La mobilisation de prêt collectif par la copropriété pour réduire les appels de travaux des copropriétaires.

- **Les missions liées au traitement de l'habitat indigne et des situations de mal logement :**

- signalement au Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé (SIHS) de Montpellier Méditerranée Métropole de tout logement non connu des services relevant d'une police administrative en matière d'habitat ou de situation d'indécence ;
- appui au SIHS pour la réalisation des enquêtes préalables en cas de difficultés d'accès ;
- suivi des procédures en appui éventuel du SIHS ;
- information et assistance juridique sur les droits et les devoirs des occupants ;
- information des propriétaires relatives aux responsabilités encourues, leurs devoirs et les actions à engager ;
- médiation entre propriétaires et locataires ;

## 5.3 Évaluation et suivi des actions engagées

### 5.3.1. Bilan et tableau de bord

L'état d'avancement de l'ORCOD du quartier de la Mosson sera évalué lors des comités de pilotages annuels et des comités techniques, sur la base des éléments de suivi produits par l'opérateur de l'ORCOD :

- le bilan de l'année écoulée concernant le suivi et l'animation des dispositifs prévus dans le cadre de l'ORCOD ainsi que le programme prévisionnel de l'année suivante
- le tableau de bord recueillant les indicateurs de suivi précisé ci-dessous (mise à jour semestriellement et à transmettre au chef de projet PIC)

- l'état d'avancement du plan d'action de chaque copropriété (mise à jour semestriellement et à transmettre au chef de projet PIC)

Un suivi continu sera assuré mensuellement lors des réunions de suivi, sur la base des éléments produits par l'opérateur.

Le formalisme et le contenu des indicateurs du tableau de bord et de l'état d'avancement du plan d'action de chaque copropriété seront soumis pour avis par l'opérateur à l'ensemble des partenaires dans les 3 mois suivant la signature de présente convention.

Les indicateurs de suivi seront établis en lien avec ceux mis en place pour le plan de sauvegarde Les Cévennes pour assurer une cohérence pour les deux sites relevant du Plan Initiative Copropriété.

### 5.3.2. Indicateurs de suivi des objectifs

#### - Le volet financement :

- Tableau de suivi des dossiers de subvention :

Mise en place d'un tableau de suivi actualisé et partagé avec les équipes de 3M permettant d'assurer au quotidien des dossiers de subvention et les mouvements budgétaires.

Il devra permettre de suivre le suivi budgétaire par copropriété avec :

- état d'avancement des dossiers de demande de subvention (dossier en cours de montage, dossier déposé et en cours d'instruction, dossier engagé, dossier soldé)
- nature des aides mobilisées (aide ingénierie, aide aux travaux)
- type d'aide et organismes (Anah, aide au syndicat complémentaire 3M, aide propre 3M, aide 3M/PCAET, aides individuelles, aide FAP, aide Caisse de retraite...)
- état, suivi et perspective des paiements (avance, acompte, solde réalisés ou à venir)
- perspectives de dépôt de dossiers pour les programmes de réhabilitation

Le tableau de suivi sera validé collectivement (opérateur, services Instructeurs, Chef de projet Plan Initiative Copropriété) au début du lancement de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

Ce tableau de suivi essentiel vise à pouvoir répondre rapidement aux sollicitations des services de l'Anah et des services déconcentrés de l'Anah pour les enquêtes de programmation (sur l'état des consommations des crédits pour l'année en cours) et pour les services des Finances de Montpellier Méditerranée Métropole sur le suivi et les perspectives de versement des subventions Anah et 3M (en tant que délégataire des aides Anah).

Il doit aussi permettre de répondre aux sollicitations des services des Finances sur les perspectives de paiement d'ici la fin de l'exercice comptable de l'année en cours.

- Tableau prospectif des programmations de réhabilitation

Cet autre tableau vise à assurer un suivi des programmes de réhabilitation par copropriété et d'assurer un suivi des perspectives de demandes de subvention et des paiements (Anah, 3M, bonification Anah, aide PCAET).

Il doit être actualisé au fil des analyses financières obtenues (chiffrage en phase audit, rendu de l'appel d'offres...)

Il doit permettre d'assurer un suivi des perspectives globales de demande de subvention pour les années à venir dans le cadre des démarches de planification budgétaire de l'Anah et 3M.

Il doit permettre aussi d'identifier les périodes de demandes de versement de subventions Anah / 3M à différent stade (avance, acompte, solde).

Ce tableau permettra également de juger de la capacité de mobiliser le préfinancement des subventions publiques auprès de FDI Procvivis.

Il doit permettre d'alerter les organismes financeurs pour s'assurer de leur capacité à pouvoir répondre positivement à l'ensemble des demandes pour les années à venir.

#### - Le volet programme de requalification des copropriétés :

- Taux de réponse des copropriétaires aux enquêtes sociales réalisés pour les élaborations des plans de financement
- Élaboration des plans de financement prévisionnel par poste (aides mobilisables par organismes financeurs ainsi que des restes à charge copropriétaires après subventions),

Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

- **Le volet résorption des impayés et accompagnement social :**
  - Indicateur de l'évolution des impayés et des taux d'impayés (par copropriété, par profil de propriétaire par seuil de niveau d'impayés),
  - Focus précis sur les copropriétaires en impayés de + 5 000 € (profil propriétaire, ancienneté de la dette, historique des actions engagées, état des procédures, évaluation du risque de créances irrécouvrables, appréciation sur les actions à engager)
  - Nombre de commissions « impayés », participation, nombre de dossiers étudiés, relevés de situation – décisions,
  - Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'action) engagées et abouties par bâtiment,
  - Nombre de saisies immobilières engagées et abouties, montant de la dette recouverte et de la dette irrécouvrable, notamment via portage ciblé
  - Nombre de plans d'apurement mis en place et leur avancé / respect,
  - Nombre de copropriétaires contactés et nombre de diagnostics réalisés dans le cadre de l'accompagnement social, pourcentage par rapport au nombre total de copropriétaires, situation socio-économique et familiale des copropriétaires, identification de besoins spécifiques liés au logement,
  - Nombre d'actions sociales réalisées et service accompagnateur, nombre de ménages suivis, nature des actions (relogement, FSL...),
  
- **Indicateurs sur l'évolution des copropriétés**
  - Indicateurs sur l'évolution de la composition de la copropriété (PO/PB avec un focus potentiel par bâtiment pour des copropriétés en grande fragilité dont le niveau de portage ciblé pourrait être jugé insuffisant)
  - Indicateurs sur la gouvernance (mobilisation des copropriétaires) : composition des nouveaux conseils syndicaux suite à la scission de la copropriété Hortus et Résidence du Lac, nombre de conseillers, taux de renouvellement des membres.
  - Indicateurs liés à la mobilisation des copropriétaires : participation aux AG (nombre de copropriétaires, % des tantièmes présents ou représentés),
  - Indicateurs budgétaires : évolution du budget prévisionnel, nécessité de régularisation budgétaire et pourcentage par rapport au budget prévisionnel, évolution des appels de charges par copropriété, évolution de la trésorerie, évolution des charges fluides, évolution des dettes fournisseurs, suivi des plans d'apurement mis en place avec les fournisseurs, évolution du montant global des impayés par copropriété, suivi de la situation financière des copropriétés par rapport aux critères de fragilité (Anah, organismes bancaires pour la souscription de prêt collectif,...), montant des créances irrécouvrables à répartir
  
- **Indicateurs sur le portage ciblé et le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier**
  - Suivi des DIA : nombre de mutations, montant, sens des mutations en termes de statut d'occupation (évolution de l'équilibre occupants / bailleurs, et type de bailleurs – personnes morales, SCI, particuliers, résidents du quartier de la Mosson, etc.),
  - Évolution pluriannuelle des niveaux de marché à la transaction et à la location (par copropriété, sous-quartier, quartier Mosson),
  - Portage ciblé :
    - nombre de logements (par copropriété, global)
    - mode d'acquisition (voie amiable ou par préemption)
    - motif d'acquisition
    - tableau de suivi des dossiers de demande de subvention Anah (ingénierie, travaux)
    - information sur l'état d'occupation des logements en portage ciblé
    - tableau de perspective de remise sur le marché des logements en portage ciblé

## **6.1 Établissement et mise en œuvre d'un plan de communication**

En lien avec la Mission Mosson Cévennes qui coordonne la communication sur le projet urbain et l'ORCOD du quartier de la Mosson, et dans la continuité des actions déjà menées (réunion auprès des copropriétaires, commerçants, réunions publiques, etc.), l'opérateur, en partenariat avec le service communication de Montpellier Méditerranée Métropole, élaborera un plan de communication qui suivra la signature de la présente convention.

La communication doit permettre d'associer et d'informer autant de copropriétaires que possible, les conseils syndicaux et partenaires associés de la reconduction du dispositif opérationnel Anah sur les copropriétés du quartier de la Mosson et l'inscription dans la durée avec la signature de cette convention d'ORCOD du quartier de la Mosson.

Il sera mis en œuvre sur toute la durée des 10 ans de l'ORCOD du quartier de la Mosson. Le plan de communication devra bien figurer l'articulation entre le projet de renouvellement urbain et l'ORCOD de droit commun à destination des copropriétés.

Un comité technique sera chargé de travailler sur le contenu du plan de communication.

A minima, la lettre du projet Mosson devra être permettre d'informer chacun sur l'avancée du programme et les temps forts de l'ORCOD du quartier de la Mosson (grandes décisions, démarrage de travaux, manifestations et événements...).

Le plan de communication à destination des copropriétés devra être, au préalable, validé par la maîtrise d'ouvrage.

## **6.2 Les modalités de mise en œuvre de la 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 (Anah) sur l'ensemble des documents, et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le plan de sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs: articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro gris et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre de l'ORCOD du quartier de la Mosson, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du Ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la Métropole, délégataire des aides à la pierre et/ou la DDTM qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre Opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier de la Mosson - convention d'opération

de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'ORCOD, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

De la même manière, l'opérateur respectera les modalités d'utilisation du nom, logo type et toute signature visuelle se référant à l'Agglomération Montpellier Méditerranée Métropole.

#### **ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter de la date de signature de la présente convention de l'ORCOD de droit commun du quartier de la Mosson.

Un bilan global sera réalisé à mi-étape 6 mois avant l'échéance de la 5ème année afin de :

- établir un point précis de l'état d'avancement des actions de redressement et de réhabilitation, mais également de recyclage (total et partiel) sur chacune des copropriétés, en articulation avec les réalisations dans le cadre du projet de renouvellement urbain (cf. bilan d'OPAH « Copropriétés dégradées »),

- déterminer le plan d'actions pour les 5 années suivantes pour poursuivre les objectifs fixés dans la présente convention en tenant compte des calendriers et échéanciers prévus pour le programme de renouvellement urbain.

Ce bilan permettra de déterminer les missions à confier pour les 5 années suivantes et les moyens humains et financiers à mobiliser pour l'opérateur en charge du suivi-animation de l'ORCOD du quartier de la Mosson.

#### **ARTICLE 8 – RÉVISION ET/OU RÉSILIATION DE LA CONVENTION**

Le programme d'intervention sur les copropriétés de la Mosson repose sur des dispositions opérationnelles, réglementaires et financières susceptibles d'évoluer dans le temps ; l'implication des partenaires peut relever des compétences de droit commun de chacun ou d'engagements exceptionnels dédiés au cadre spécifique d'une ORCOD de droit commun.

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

La présente ORCOD de droit commun du quartier de la Mosson pourra être résiliée à la demande du maître d'ouvrage ou de l'ANAH, 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 9 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de l'ORCOD de droit commun du quartier de la Mosson signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'à l'Anah centrale en version PDF.

### **Pour l'Anah**

Le Président de Montpellier  
Méditerranée Métropole  
délégué

### **Pour l'Etat**

Le Préfet du département  
de l'Hérault

### **Pour la Métropole**

La Vice-Présidente à l'Habitat  
et aux Parcours Résidentiels

### **Pour l'ANRU**

## ANNEXES

### Annexe 1 – les partenaires opérationnels et financiers de l'ORCOD du quartier de la Mosson

- **L'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie**

Cadre contractuel :

Convention pré-opérationnelle pour le traitement des copropriétés dégradées Espérou et Pic Saint-Loup (25 février 2022) et son avenant n°1 (8 août 2024) entre Montpellier Méditerranée Métropole, l'EPF Occitanie et la SA3M

- Montage opérationnel et financier pour l'opération de recyclage des copropriétés Espérou et Pic Saint Loup

- **La Banque des Territoires**

Cadre contractuel :

*Convention en cours de finalisation*

- Financement de l'ingénierie de projet pour le suivi animation de l'ORCOD du quartier de la Mosson

- **FDI Procivis**

Cadre contractuel :

Convention nationale entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS) et l'État (24 juin 2023)

Convention signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et FDI SACICAP (12 mai 2024)

- Préfinancement des subventions publiques accordées aux syndicats des copropriétaires
- Prêts individuels pour le financement du reste à charge à certains propriétaires occupants

- **Le Conseil Régional Occitanie Pyrénées-Méditerranée**

- Mise à disposition des outils opérationnels et financiers proposés par l'AREC Occitanie pour les travaux de rénovation énergétique ambitieux

- **Le Département de l'Hérault**

- Accompagnement des ménages en difficultés avec les équipes de l'unité territoriale de secteur

- **La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault**

Cadre contractuel :

Convention de partenariat concernant la vérification des critères de décence du logement entre la CAF et la Ville de Montpellier (31 août 2018)

- Contrôle de la décence des logements et engagements de procédures en cas de manquements constatés
- Mise à disposition de données statistiques permettant de juger de l'évolution de l'occupation sociale de l'ensemble des copropriétés.

- **La Fondation Abbé Pierre (FAP)**

- Partenariat avec les autorités administratives compétentes permettant de faciliter les signalements de personnes vulnérables vivant dans des conditions de logement inadaptées (dans le cadre du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne)
- Aide financière dans le cadre du programme « Sos Taudis » à destination des copropriétaires occupants ayant de faibles ressources et consiste en une aide au financement du reste à charge de travaux, en complément des autres financeurs (Anah, 3M...)
- Soutenir au projet de travaux impliquant les habitants dans leur réalisation, soit faisant l'objet du dispositif d'accompagnement à l'auto-réhabilitation (ARA), soit tout autre projet participatif.

- **La Régie des Eaux de Montpellier**

- Transmission régulière des situations d'impayés des copropriétés et mise en place de plan d'apurement
- Incitation à l'individualisation des consommations d'eau

- **GRDF**
  - Contrôle et entretien des colonnes montantes
  - Communication de données sur les consommations de gaz et leur évolution
  - Accompagnement technique et financier dans les travaux de rénovation
  - Sensibilisation à la maîtrise de l'énergie (exemple : opération Civigaz)
  
- **ENEDIS/CESML**
  - Contrôle et entretien des colonnes montantes
  - Communication de données sur les consommations d'électricité et leur évolution
  
- **ALEC de Montpellier**
  - réalisation de ballade thermographique pour sensibiliser les copropriétaires aux déperditions de chaleur dans leurs résidences
  - assistance technique dans les démarches de conception des programmes de rénovation énergétique des copropriétés auprès des copropriétés et de la Collectivité
  - actions de sensibilisation aux démarches en économie d'énergie et d'eau
  - analyse des données sur l'évolution des consommations énergétique

Annexe 2 - TABLEAUX RÉCAPITULATIF DES ENGAGEMENTS PAR PARTENAIRES

• LES ENGAGEMENTS ANNUELS DE L'ANAH

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
NOMBRE DE LOGEMENTS	814	593	322	462	463	2 654
ANAH SUBVENTIONS PARTIES COMMUNES (35% ou 50% HT)	1 250 000 €	6 109 250 €	3 535 000 €	6 041 000 €	6 041 000 €	22 976 250 €
ANAH - BONIFICATION 10% HT	100 000 €	1 745 500 €	707 000 €	1 330 000 €	1 330 000 €	5 212 500 €
ANAH BONIFICATION AIDE PCAET (2 600 €/logt)	/	969 800 €	473 200 €	1 202 500 €	1 202 500 €	3 848 000 €
ANAH MPR (20% HT)	/	2 611 000 €	1 274 000 €	2 660 000 €	2 660 000 €	9 205 000 €
ANAH SUBVENTION TRAVAUX PORTAGE CIBLE	176 400 € (21 logts)	176 400 € (21 logts)	176 400 € (21 logts)	/	/	529 200 € (63 logts)
ANAH AIDE INDIVIDUELLE PO TRES MODESTES	/	378 000 €	63 000 €	334 500 €	334 500 €	1 110 000 €
ANAH AIDE INDIVIDUELLE PO MODESTES	/	79 500 €	16 500 €	64 500 €	64 500 €	225 000 €
<b>ANAH TOTAL SUBVENTIONS AUX TRAVAUX</b>	<b>1 526 400 €</b>	<b>12 069 450 €</b>	<b>6 245 100 €</b>	<b>11 632 500 €</b>	<b>11 632 500 €</b>	<b>43 105 950 €</b>
ANAH PARTICIPATION INGÉNIERIE PORTAGE CIBLÉ	774 020 €	595 400 €	357 240 €	/	/	1 726 660 €
ANAH PARTICIPATION GUSP	25 000 €	A définir				25 000 €
ANAH PARTICIPATION AIDES À LA GESTION	350 000 €	350 000 €	350 000 €	300 000 €	300 000 €	1 650 000 €
ANAH PARTICIPATION SUIVI-ANIMATION	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
<b>ANAH TOTAL PARTICIPATION INGÉNIERIE</b>	<b>1 274 020 €</b>	<b>1 070 400 €</b>	<b>832 240 €</b>	<b>425 000 €</b>	<b>425 000 €</b>	<b>4 026 660 €</b>

• LES ENGAGEMENTS ANNUELS DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
3M - BONIFICATION 10% HT	100 000 €	1 745 500 €	707 000 €	1 330 000 €	1 330 000 €	5 212 500 €
3M- BONIFICATION AIDE PCAET (2 600 €/logt)	/	969 800 €	473 200 €	1 202 500 €	1 202 500 €	3 848 000 €
<b>3M TOTAL SUBVENTIONS AUX TRAVAUX</b>	<b>100 000 €</b>	<b>2 715 300 €</b>	<b>1 180 200 €</b>	<b>2 532 500 €</b>	<b>2 532 500 €</b>	<b>9 060 200 €</b>

<b>3M PARTICIPATION GUSP</b>	50 000 €	A définir				50 000 €
<b>3M PARTICIPATION SUIVI-ANIMATION (HT)</b>	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	1 250 000 €
<b>3M TOTAL PARTICIPATION INGÉNERIE</b>	<b>300 000 €</b>	<b>250 000 €</b>	<b>250 000 €</b>	<b>250 000 €</b>	<b>250 000 €</b>	<b>1 300 000 €</b>