



Convention pour la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC)

sur le territoire de la Communauté d'Agglomération

Luberon Monts de Vaucluse

2026 - 2029

La présente convention est établie entre :

- La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représentée par Gérard DAUDET, Président, dénommée ci-après « LMV Agglomération »,

et

- L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, représenté par Monsieur, Préfet de Vaucluse, délégué local de l'Anah dans le département de Vaucluse, agissant dans le cadre des articles R.321.1 à R321.22 du Code de la Construction et de l'Habitation, dénommée ci-après « l'Anah »

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Luberon Mont de Vaucluse, maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

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

Table des matières

Préambule	4
Article 1 ^{er} – Dénomination.....	5
Article 2 – Périmètre et champ d'intervention	6
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	6
Article 4 – Volets d'actions	8
1 - Mission 1 : Repérage des copropriétés fragiles et dégradées	8
2 - Mission 2 : Diagnostics multicritère	10
1. Accompagnement personnalisé	11
3 - Mission 3 (<i>transversale</i>) : Sensibilisation et accompagnement des copropriétés selon trois niveaux de spécificité (fragilités).....	12
3.1. Premier niveau (<i>file rouge</i>) : Accompagnement généraliste tout au long du POPAC.....	12
3.2. Deuxième niveau : Ateliers et/ou formations approfondies	12
3.3. Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)	13
Article 5 – Perspectives.....	13
1. Création d'un Observatoire des copropriétés.....	13
2. Penser une articulation du POPAC au nouveau PLH	14
Article 6 – Synthèse des objectifs chiffrés du programme.....	14
Article 7 – Financement du programme	15
Article 8 – Engagement spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilan à transmettre	15
Article 9 – Conduite de l'opération.....	16
1. Pilotage	16
Article 10 – Communication	17
Article 11 – Durée de la convention.....	18
Article 12 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	18
Article 13 – Transmission de la convention	18
Annexes :	20
1. Répartition des copropriétés en fonction de leur degré de fragilité.....	20
2. Données à communiquer à l'ANAH	21

Préambule

Le territoire de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse – composé de 16 communes : Cabrières d'Avignon, Cavaillon, Cheval Blanc, Gordes, Lagnes, Les Beaumettes, Les Taillades, Maubec, Mérindol, Oppède, Robion, Lauris, Lourmarin, Puget, Puyvert, Vaugines, qui rassemblent 56 000 habitants – bénéficie d'une forte attractivité grâce à la bonne notoriété résidentielle des communes.

Néanmoins, nous relevons que la dynamique de production des logements diminue. En effet, les différentes mesures législatives et réglementaires de lutte contre l'étalement urbain ont engendré une réduction des espaces constructibles et rendu le foncier constructible plus rare et plus cher. Par ailleurs, la crise du marché immobilier s'ajoute à la première problématique pour freiner davantage les projets.

Dans cette optique, le premier Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2025 prorogé d'un an) a pour ambition de programmer une offre de logements à hauteur du territoire. Il traduit une volonté d'agir sur le parc de logements existants afin d'améliorer son attractivité. Pour ce faire, l'Agglomération Luberon Mont de Vaucluse et la Commune de Cavaillon se sont investies dans plusieurs programmes ; le Programme d'Intérêt général (PIG) (2020-2023) ainsi que l'OPAH-RU (2021-2026 prorogé d'un an) qui comportent tous deux un volet copropriété. L'objectif est de remettre sur le marché des logements vacants, de résorber l'habitat indigne ou encore de lutter contre les marchands de sommeil.

Aussi, l'habitat privé constitue une priorité forte du PLH de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse. L'un des principaux objectifs est d'intervenir en faveur des copropriétés afin de leur proposer une ingénierie opérationnelle qui permettra de remédier aux difficultés qu'elles peuvent rencontrer précocement. Afin de résorber les dysfonctionnements le plus en amont possible et d'accompagner les copropriétés jusqu'à leur réhabilitation, la Communauté d'Agglomération s'engage dans un : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) comme outil de prévention (et de diagnostic). Le POPAC s'inscrit dans l'action 11 : « Améliorer la connaissance des besoins d'intervention et d'accompagnement sur les copropriétés fragiles ou dégradées » du PLH communautaire. L'objectif de la mise en place du programme est de permettre de mieux connaître le parc des copropriétés afin d'identifier des réponses préventives à apporter selon les degrés de difficulté.

Une meilleure connaissance des copropriétés permettra d'orienter les adresses ciblées vers différents niveaux de dispositifs d'accompagnements :

- Une sensibilisation au fonctionnement des copropriétés,
- Un accompagnement juridique et fonctionnel
- Un accompagnement financier incitatif à la réalisation de travaux en parties communes.

La Communauté d'Agglomération et les partenaires mobiliseront les dispositifs de l'ANAH adaptés aux différentes situations rencontrées par les copropriétés.

Précisons les critères de l'Anah dans la catégorisation des copropriétés. En effet, l'Anah, considère une copropriété comme fragile lorsque son taux d'impayés représente + de 8 % du budget annuel. Par ailleurs, une nouvelle classification a été mise en place qui distingue les copropriétés en quatre catégories sur la base des informations du registre national des copropriétés : « sans risque », « risque faible », « risque potentiel » et « risque important ». Elle permet une meilleure visibilité de l'état du parc des copropriétés. Il est à noter cependant qu'une limite importante subsiste, seules les copropriétés qui ont renseigné leurs données sont observées. La CA LMV compte 16 copropriétés qui ne présentent « aucun risque », 37 qui présentent un « risque faible », et 61 copropriétés qui présentent des signes de fragilité en « risque potentiel » ou « risque important ».

A l'échelle du territoire de l'Agglomération, nous relevons 5 copropriétés présentant des « risques importants ». La Commune de Cavaillon en compte 4. Ces dernières se situent principalement dans le centre-ville. La cinquième copropriété se situe sur la Commune de Robion.

Détails des copropriétés qui comportent des « risque importants » :

Adresses des copropriétés fragiles à risque important à Cavaillon :

- Les Chardons, 41 avenue du général de Gaulle
- Le Galoubet, 62 rue saunerie
- 94 Cours Ernest Renan
- 89 Grand Rue.

Adresses de la copropriété fragile à risque important à Robion :

- L'impasse, impasse de La Juiverie.

Néanmoins, cette extraction est à considérer avec prudence, car un grand nombre de copropriétés n'a pas renseigné suffisamment de données.

Ainsi, d'après les remontées de terrain, trois autres copropriétés sont également identifiées comme à « risque important » compte tenu des problématiques auxquelles elles font face. Il s'agit de : La Clède, Saint Gilles et Plein-Ciel. Toutes trois situées sur la commune de Cavaillon en quartier politique de la ville.

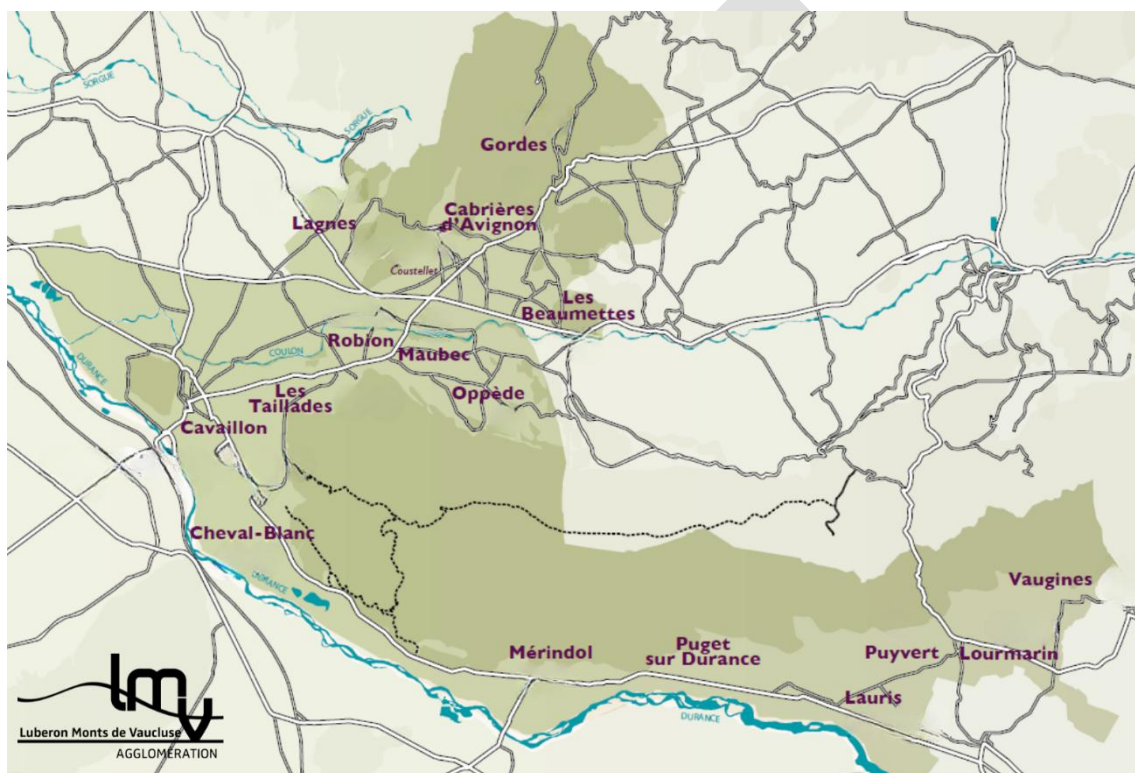
Article 1^{er} – Dénomination

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés nommé : « POPAC de LMV Agglomération »

Le POPAC sera l'outil de repérage et d'accompagnement administratif, juridique et financier des copropriétés en difficulté. Il tendra également à rendre possible la réalisation de travaux de réhabilitation (notamment énergétiques).

Article 2 – Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est défini sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse.



Plan – Territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse

Au sein du territoire, le « POPAC de LMV Agglomération » s'adresse en priorité aux copropriétés fragiles ou dégradées de plus de 30 logements et plus prioritairement à celles présentées comme avec de forts enjeux dans le préambule de la présente convention (« risque potentiel » et « risque important »). Une liste précise des copropriétés ciblées sera élaborée par le Comité de suivi et validé en Comité de pilotage.

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Les enjeux du programme portent sur la connaissance du parc privé de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse. Il permettra la mise en place d'une mission de suivi et

d'accompagnement des copropriétés fragiles. Il s'attachera par ailleurs, à conduire celles qui le désirent – mais dont les difficultés font obstacle aux dispositifs d'accompagnement publics – vers des démarches d'amélioration et de réhabilitation.

A l'échelle d'un territoire comme celui de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, les fragilités recensées peuvent être diverses :

- Fragilité juridique : documents inexistant ou non à jour, absence d'assemblée générale, servitudes, urbanisme, procédures, ... ;
- Fragilité de gestion : opacité de l'organisation de la copropriété, organisation complexe absence de syndic, syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou procédures de travaux inexistantes... ;
- Fragilité technique : dégradations des bâtiments par incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes, voire phénomènes d'insalubrité ou de péril ;
- Fragilité sociale et financière : part importante de propriétaires occupants impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents voire indécents ;
- Fragilité sécuritaire liée à la présence de trafic de stupéfiants.

Par ailleurs, les enjeux du POPAC sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ont été identifiés comme les suivants :

- Nécessité d'enclencher une dynamique avec les copropriétés du territoire et l'ensemble des acteurs concernés ;
- Volonté de lutter contre le mal-logement et réduire le taux d'effort énergétique des occupants ;
- Lutter contre l'enkystement du trafic de stupéfiants
- Amplifier la dynamique de rénovation des copropriétés ;
- Sécuriser juridiquement et financièrement les projets.

Globalement, les ambitions du programme visent à repérer et avoir une meilleure connaissance des copropriétés en difficulté, identifier et mesurer leurs fragilités, proposer un accompagnement qui permette de commencer à résoudre les difficultés recensées.

Aussi, l'objectif du POPAC sera double :

- Sécuriser les copropriétés dans leur environnement tant du point de vue juridique et organisationnel que du point de vue financier ;
- Amener ces copropriétés à s'inscrire dans des projets de réhabilitation.

Article 4 – Volets d’actions

Le programme à mettre en œuvre au titre du « POPAC de LMV Agglomération » se décline autour de 4 volets d’actions :

1. Etablir d’une base de données afin d’affiner le repérage des copropriétés fragiles ou dégradées ;
2. Sensibiliser toutes les copropriétés ciblées (multicritère ou non) grâce à la mise en place d’un accompagnement/suivi animation sur la base de formations et /ou ateliers selon trois niveaux de spécificité.
3. Proposer des diagnostics multicritères approfondis (et un accompagnement personnalisé) ;
4. Signaler des situations difficiles (sociales, juridiques, sécuritaires ou techniques) auprès du ou des partenaires concernés.

1 - Mission 1 : Repérage des copropriétés fragiles et dégradées

La pertinence d’une action préventive repose sur un repérage fin, exhaustif et en temps réel des copropriétés qui manifestent des signes précurseurs de fragilité. Pour ce faire, nous proposons la création d’une base de données réalisée à partir de la rédaction de « fiches flash » qui collecteront des données spécifiques relatives aux copropriétés à « risque potentiel » et « risque important » et plus particulièrement à celles qui semblent comporter des risques importants. La base de données permettra de recenser les copropriétés fragilisées et appréhender leurs degrés de fragilité comme leurs caractéristiques propres. Le but sera alors d’agir rapidement et efficacement.

Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer les signaux révélateurs de difficulté et de mobiliser des sources variées et complémentaires de repérage.

En ce qui concerne les signaux révélateurs de difficultés :

Nous nous baserons sur les critères de l’ANAH – selon les six catégories et les points précis qu’elle préconise (*voir détails des points en annexe : Annexe n°4 : Socle minimal de données*) :

- Caractéristiques principales,
- Positionnement de la copropriété sur le marché,
- Profil socio-économique des occupants,
- Etat du bâti et gestion technique,
- Gestion financière et administrative
- Organisation et fonctionnement

Afin de compléter ses catégories nous croiserons les sources :

- Indicateurs statistiques issus de fichiers comme :
 - COPROFF, base de données mis à dispositions des acteurs concernés par le CEREMA ;
 - Le Registre National des copropriétés (RNC) ;
 - Signal logement.
- Informations relevées par les acteurs de terrain comme :
 - Les remontées de terrain réalisées par différents partenaires (consultations ADIL, communes, travailleurs sociaux, agences immobilières, notaires, guichet unique habitat indigne, France Services, forces de l'ordre, etc...
- Données qualitatives sur la vie de la copropriété :
 - Syndic ne répondant pas aux appels des copropriétaires ou défaillant,
 - Conflits entre copropriétaires,
 - Absence de décision en AG,
 - Présence de points de trafic de stupéfiants, ...

Dans un premier temps, nous renseignerons le socle minimal de données afin d'alimenter les « fiches flash » puis, dans le cas de diagnostic multicritère nous les compléterons avec données visées par l'ANAH.

*Les copropriétés repérées seront centralisées dans une « **base de suivi** » qui renseignera l'ensemble des données. Nous y joindrons les différentes actions menées pour chacune des copropriétés recensées (données et informations recueillies, moyen mis en œuvre, etc.).*

La « base de suivi » :

La « **base de suivi** » prendra la forme d'un tableau qui comprendra différents niveaux d'informations pour chacune des copropriétés faisant l'objet du programme :

- Un lien vers la « fiche flash » (informations relatives à la copropriété recueillis),
- Les éléments qui motivent la réalisation d'un éventuel diagnostic multicritère,
- Les informations issues du diagnostic multicritère et/ou de l'accompagnement
 - Les éléments des diagnostics multicritères ;
 - Les différentes étapes de l'accompagnement : présentation au conseil syndical, participation aux AG, réunion de travail avec le syndic, ... ;
 - Les conseils d'aménagement transmis par les forces de l'ordre ;
 - L'avancement éventuel du projet de réhabilitation ;
 - Les éventuelles autres aides mobilisées.

- Les informations nécessaires à la qualification des copropriétés fragiles au sens de l'Anah (étiquette énergétique, ...).

Cet outil servira de support d'orientation au comité de suivi. Annuellement, une présentation synthétique de la « base de suivi » sera faite au comité de pilotage.

2 - Mission 2 : Diagnostics multicritères

Après évaluation, le comité de suivi proposera une liste de copropriétés qui se verront proposer un diagnostic multicritère. Trois d'entre-elles auront la possibilité de bénéficier de ce dispositif dès le démarrage du programme : La Clède, Saint Gilles et Plein Ciel. Ce travail sera réservé aux copropriétés particulièrement fragiles, avec un fort enjeu pour la collectivité. Les copropriétaires devront manifester leur adhésion à la démarche. Le diagnostic aura pour objet l'analyse poussée du fonctionnement de la copropriété en vue de l'élaboration de scénarios de redressement.

Le diagnostic multicritère se basera sur la méthodologie approfondie de l'Anah, nous ajouterons les « données complémentaires » (cf. : Annexe 4 : p4/4, p21) aux éléments recueillis dans la « fiche flash » :

- Caractéristiques principales (gardien, Ascenseur, type de chauffage, espaces extérieurs, parking souterrain, catégorie cadastrale) ;
- Positionnement de la copropriété sur le marché (écart à la médiane des ventes, montant loyer relocation, nombre de ventes par an)
- Profil socio-économique des occupants (taille moyenne des ménages, revenu fiscal de référence des ménages, moyenne d'âge des ménages)
- Gestion financière et administrative (charges courantes annuelles, montant des dettes fournisseur année n-1, fond de prévoyance et montant n-1)
- Etat du bâti et gestion technique (types et montant des travaux en cours, programmation des travaux dans les années à venir (types et montants), procédures en cours)
- Organisation et fonctionnement (mandataire ad hoc).

Ainsi, le diagnostic doit permettre de :

- Définir et mesurer l'ensemble des indicateurs, exogènes et endogènes, permettant de repérer les signes de fragilité et identifier les risques d'aggravation ;
- Établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété ;
- Proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'actions préventives à mettre en place ;

- Orienter vers les dispositifs et vers les aides de droit commun mobilisables dans le cadre du POPAC, en particulier les aides à la gestion et aux expertises complémentaires de l'Anah ;
- Mesurer la motivation de la copropriété à s'engager dans un parcours d'accompagnement pour une véritable amélioration de sa situation.

Le nombre de diagnostics multicritères est fixé à 8 dont 3 copropriétés ciblées par la commune de Cavaillon (La Clède, Saint Gilles et Plein Ciel), et 5 copropriétés recensées comme à « risque important » par l'ANAH. Les copropriétés concernées pourront évoluer durant la première année et selon la première phase d'analyse des copropriétés fragiles et dégradée. Trois d'entre-elles bénéficieront d'un accompagnement personnalisé. La liste des 5 copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic sera fixée le comité de pilotage. Il s'agira d'engager leur diagnostic dès la deuxième année de mise en œuvre de la présente convention.

L'Accompagnement personnalisé

Il fait suite au diagnostic multicritère

A la suite des diagnostics multicritères, le comité de suivi pourra décider d'un accompagnement adapté à la situation rencontrée. Celui-ci fera des préconisations personnalisées et ciblées pouvant aller jusqu'à l'accompagnement au montage de dossier pour la mobilisation d'aides spécifiques ou de partenaires « exceptionnels ».

A titre indicatif et en fonction des difficultés pointées, il pourra concerner tout ou partie de cinq axes d'intervention identifiés ci-dessous :

- Sur le plan du fonctionnement : appui aux instances de gestion, le cas échéant aide au choix d'un (nouveau) syndic, appui à l'organisation d'une gestion minimale et à jour ;
- Sur le plan juridique : réorganisation juridique de la copropriété (mise à jour des règlements de copropriétés, des états descriptifs de division...), recours à des mesures judiciaires. La copropriété pourra être incitée à engager des expertises spécifiques ponctuelles avec la mobilisation de l'aide au redressement de l'ANAH ;
- Sur le plan financier et de gestion : maîtrise des dépenses courantes par l'accompagnement à la renégociation des contrats (contrats d'entretiens...), aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement des dettes, prévention et traitement des impayés, appui à la création d'une avance de trésorerie permanente ... ;

- Sur le plan technique : premier chiffrage des travaux de remise à niveau technique et appui à l'élaboration d'un plan patrimonial (et sensibilisation à la tenue d'un carnet d'entretien). Le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre, pré-simulation et orientation pour la mise en place d'une AMO « copropriété dégradée » et d'un plan de financement. A noter que le diagnostic multicritère réalisé pourra valoir étude pré- opérationnelle d'un dispositif opérationnel de redressement en le complétant par la définition d'une stratégie de redressement incluant un programme de travaux indispensables ;
- Sur le plan social : orientation sociale et budgétaire individualisée de manière à prévenir la dégradation des situations et aider à leur solvabilisation : aide à l'amélioration du traitement des impayés de manière individuelle, propriétaires ou locataires dont la fragilité peut déstabiliser les copropriétés fragiles, publics spécifiques (personnes âgées, personnes très modestes...). Mise en relation avec les services compétents (services sociaux, CAF, EDeS, caisses de retraite, France services, ...).

Dans le cas où les actions préventives prévues par le POPAC seraient jugées insuffisantes ou inadaptées au regard des conclusions du diagnostic, les copropriétés concernées seront orientées vers des dispositifs adaptés à leurs problématiques (cas des copropriétés en difficulté nécessitant une intervention curative publique plus conséquente). Celles-ci devront alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet éventuel d'un dispositif de redressement à définir. Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

3 - Mission 3 (*transversale*) : Sensibilisation et accompagnement des copropriétés selon deux niveaux de spécificité (fragilités)

3.1. Premier niveau (*fil rouge*) : Accompagnement généraliste tout au long du POPAC

Il débutera après la première année de recensement des copropriétés fragiles et sera dédié à toutes les copropriétés.

- Ateliers et/ou formations généralistes selon 3/4 thématiques phares qui permettront d'éclairer les copropriétaires sur le fonctionnement des copropriétés d'un point de vue juridique dans un premier temps.
- Mise à disposition de documents informatifs consultables (support à envisager : internet, fiches, etc.).

3.2. Deuxième niveau : Ateliers et/ou formations approfondies

Elles seront davantage dédiées aux copropriétés non concernées par le diagnostic multicritère et s'adresseront en particulier aux conseils syndicaux désireux d'approfondir leurs connaissances en matière de gestion des copropriétés (juridique, financière, constructive, etc.)

A la suite du premier repérage des copropriétés privées dégradées et dans les cas où les copropriétés ne seront pas concernées par la réalisation de diagnostic approfondi. Le dispositif leur proposera néanmoins un accompagnement de sensibilisation nommé : « suivi animation du POPAC ». Il s'agira de proposer des ateliers et/ou formations avec des thématiques spécifiques et dédiés en priorité aux conseils syndicaux.

Cela pourra être complété par :

- La création d'une plateforme,
- Une assistance téléphonique,
- Des courriers à l'attention des syndicats.

Le premier contact établi lors de la réalisation des fiches flash nous aura permis de commencer à construire un premier lien de confiance, ce qui nous permettra d'orienter plus facilement les copropriétés vers les différents modes d'accompagnement.

Enfin, dans le cas de copropriétés dont un projet de travaux devrait et pourrait être engagé dans de bonnes conditions, le syndicat de copropriétaires sera orienté vers les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé existants à l'échelle du territoire.

3.3. Signalement des situations problématiques (sociales, juridiques ou techniques)

En cas de détection d'une situation de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, un signalement sera automatiquement effectué aux partenaires concernés (Communauté d'Agglomération, communes, CAF, MSA, ARS, CCAS, EDeS).

En ce qui concerne les situations d'indignité dans le logement, l'utilisation de la plateforme « signal logement », déjà largement utilisée sur le territoire, sera priorisée pour saisir l'ensemble des partenaires et faciliter les échanges d'information.

Dans le cas d'un repérage de situations problématiques, que ce soit d'ordre individuel, avec des ménages en difficultés sociales, d'ordre collectif, avec des situations de copropriétés dépassant le cadre de la prévention du POPAC, l'EPCI effectuera un signalement auprès des partenaires compétents.

Article 5 – Perspectives

1. Création d'un Observatoire des copropriétés

A la suite du POPAC, la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse envisage la création d'une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) afin d'établir un Observatoire des copropriétés. En effet, la mission de « repérage des fragilités » aura permis d'obtenir un premier niveau de connaissance des copropriétés et d'établir un premier contact avec elles. Les « fiches flash » seront la base sur laquelle se construira le VOC complétées des données plus détaillées. Nous mettrons à jour les données annuellement afin d'obtenir une base de d'informations fidèles à l'état des copropriétés à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CA LMV)

A plus long terme, la CA LMV projette l'élaboration d'une cartographie des données à partir de la retranscription en plan des informations obtenues par l'observatoire. Une démarche SIG sera pensée à l'échelle de l'Agglomération.

2. Penser une articulation du POPAC le PLH 2027-2032

Les informations recueillies dans le cadre du POPAC enrichiront le diagnostic du futur PLH et contribueront à la définition des nouvelles orientations en matière de stratégie d'intervention à l'attention des copropriétés privées dégradées. Cela permettra également une analyse plus fine des outils à convoquer.

3. Alimenter une étude de préfiguration d'un troisième programme nation de renouvellement urbain.

Le 23 avril 2026 le Premier Ministre a annoncé que le Gouvernement engagera un 3ème programme national de renouvellement urbain. Le Maire de Cavaillon a fait connaitre son souhait que la copropriété « la Clède » puisse être accompagnée dans ce cadre. Le POPAC sera alors aussi l'occasion d'alimenter l'étude de préfiguration.

Article 6 – Synthèse des objectifs chiffrés du programme

Les objectifs chiffrés élaborés au regard des éléments de contexte connus et décrits en article 3 sont synthétisés ci-dessous. Ils pourront être réajustés par le comité de pilotage au fil du programme.

	Repérages (Fiches Flash)	Diagnostic multicritère	Mission de sensibilisation	Accompagnement personnalisé
Nombre de copropriétés (sur 3 ans)	≈ 20	8 3 (+5)	≈ 100	3

Nombre de réunions d'information par an (<i>sur 3 ans</i>)			4	
Nombre de réunions spécifiques aux conseils syndicaux par ans (<i>sur 3 ans</i>) (<i>Risques potentiel et risques importants</i>)			6	

Article 7 – Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage par année de mise en œuvre du POPAC s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût prévisionnels (HT)	30 000 €	30 000 €	30 000 €	90 000 €
<i>Financement Anah prévisionnel</i>	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €
<i>Reste à la charge du maître d'ouvrage (HT)</i>	15 000 €	15 000 €	15 000 €	45 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 90 000 € HT.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

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

Article 8 – Engagement spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilan à transmettre

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

- Transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété ;
- Transmettre une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation à la suite des actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage.
- Communiquer les exploitations et publications réalisées en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr,
- Faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 9 – Conduite de l'opération

1. Pilotage

L'opération est pilotée par la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, maître d'ouvrage.

Comité de pilotage :

Le COPIL sera composé à minima du Président de LMV et de représentants élus de la Communauté d'Agglomération, du Préfet de Vaucluse, de la délégation territoriale de l'ANAH, de la direction du développement urbain et de l'inclusion sociale, de la Ville Cavaillon – porteuse d'un programme Action Cœur de Ville, des communes concernées par des copropriété bénéficiaires du POPAC, de l'opérateur en charge de la mission de repérage des copropriétés fragiles ou dégradées et de leur accompagnement, de l'Espace Conseil France Rénov', et de tout autre organisation associée en tant que de besoin.

Le COPIL permettra de :

- Cibler les copropriétés bénéficiaires de diagnostic multicritère ;
- Suivre la mise en œuvre du programme ;
- Arbitrer d'éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou permettant de remédier à des difficultés pouvant apparaître en cours d'opération ;
- Prendre connaissance du bilan du programme.

Il se réunira à minima une fois par an pour établir un bilan annuel du dispositif et les perspectives à venir.

Comité de suivi :

Le comité de suivi sera composé de techniciens de la Communauté d'Agglomération, de la délégation territoriale de l'ANAH, des communes concernées par des copropriétés bénéficiaires du programme, de l'opérateur chargé du repérage et de l'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées. Il pourra associer les syndics et/ ou acteurs concernés en tant que de besoin.

Le Comité de Suivi permettra de :

- Établir l'état d'avancement du programme sur l'ensemble de ses volets d'actions ;
- Constater le degré de fragilité des copropriétés et définir les copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement multicritère ;
- Rendre compte des difficultés rencontrées et des solutions pour y remédier ;
- Rendre un avis ou un arbitrage concernant différents points spécifiques.

Il se réunira autant que de besoin et à minima tous les semestres.

Article 10 – Communication

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

- Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.
- Le logo de l'Anah et le logo de LMV Agglomération en quadrichromie et la mention du site anah.fr et du site de LMV devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.
- Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

- L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Article 11 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date du 1er ordre de service adressé à l'attributaire du marché de suivi-animation.

Article 12 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant. Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

Article 13 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux signataires.

Fait en 2 exemplaires à Cavaillon, le

Pour l'Anah,
M. le Préfet, délégué local de l'Anah
dans le département de Vaucluse,
Monsieur Thierry SUQUET

Pour la Communauté
d'Agglomération
Luberon Monts de Vaucluse,
le Président,
Monsieur Gérard DAUDET

PROJET

Annexes :

1. Répartition des copropriétés en fonction de leur degré de fragilité

Commune	Nombre de copropriétés classées en...				En %
	Famille D	Famille C	Famille B	Total B à D	
Cabrières-d'Avignon	4	2	1	7	1,8%
Cavaillon	96	87	121	304	76,8%
Cheval-Blanc	2	2	4	8	2,0%
Gordes	1	3	5	9	2,3%
Lagnes	2	3	1	6	1,5%
Lauris	13	8	14	35	8,8%
Maubec	5	0	1	6	1,5%
Oppède	3	1	3	7	1,8%
Puyvert	0	0	1	1	0,3%
Robion	5	5	2	12	3,0%
Taillades	0	1	0	1	0,3%
CA LMV	131	112	153	396	

Source : Observatoire des copropriétés 2013 (ANAH)

2. Données à communiquer à l'ANAH

Annexe n° 4 à l'instruction du 7 mars 2016 relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

Données à communiquer dans le cas d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC) ou d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

1/4

PROJET

Le présent document précise les indicateurs permettant la collecte puis la transmission à l'Anah (autorité ayant attribué la subvention) de données requises ou optionnelles. Le type de donnée recueillie doit être conforme aux indications de la présente annexe.

Les indicateurs sont classés ci-après par axe d'observation, en précisant les sources de recueil des données :

- caractéristiques principales ;
- positionnement de la copropriété sur le marché local du logement ;
- profil socio-économique des occupants ;
- état du bâti et gestion technique ;
- gestion financière et administrative ;
- organisation et fonctionnement de la copropriété.

Il est possible que certaines sources soient difficiles à exploiter ou à recueillir sur certains territoires ; le maître d'ouvrage devra donc trouver une source différente. Il est rappelé, enfin, que dans le cadre de la mise en place du registre d'immatriculation des copropriétés, certains indicateurs pourront être obtenus par ce registre.

Dans le cadre d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC), le bilan nécessaire au paiement de la subvention (cf. annexe n°3) doit comporter le socle minimal des données (cf. § 1. ci-dessous) concernant la dernière année du dispositif ainsi que l'indication de l'évolution de chacune des données sur la durée de l'observation. Si elles ont été recueillies, les données complémentaires (cf. § 2. ci-dessous) doivent également être fournies.

Dans le cadre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), les données suivantes doivent être communiquées à l'appui du bilan annuel à fournir préalablement au paiement du solde de la subvention annuelle :

- les données correspondant au socle minimal des indicateurs (cf. § 1. ci-dessous) pour toutes les copropriétés identifiées à la suite des actions de repérage (les données jointes au bilan de la dernière année du dispositif devront comprendre en outre l'indication de l'évolution de chacune des données sur la durée du dispositif) ;
- ainsi que les données complémentaires (cf. § 2. ci-dessous) pour les seules copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères et/ou d'un accompagnement renforcé par une ou des missions d'aide à la résolution des premières difficultés, et celles accompagnées au titre de la sortie d'un dispositif opérationnel de redressement.

1. Socle minimal de données

Date de mise à jour :

DONNEES	SOURCES
Caractéristiques principales :	
Adresse - code FANTOIR	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Identifiant cadastral	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Date de construction	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Nombre et destination des lots principaux	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Contexte urbain : quartier ancien / quartier politique de la Ville ; contexte réglementaire ou contractuel spécifique : PSMV, CUCS, ZUS, PRU...	recueil données de la politique locale
Composition de l'ensemble immobilier : nombre de bâtiments, pour chaque bâtiment nombre d'étages	visite

Organisation juridique de l'ensemble immobilier : présence de syndicats secondaires (oui/non - nombre), présence d'une ASL (oui/non) , présence d'une AFUL (oui/non)	contact instance de gestion
Nombre de logements et part PO/PB/HLM	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Positionnement de la copropriété sur le marché :	
Nombre et dates des ventes ; prix de vente et prix de vente au m ² en moyenne par an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Écart aux moyennes des ventes du quartier en €/m ² /an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Profil socio-économique des occupants :	
Statut d'occupation : nombre de PO, nombre de locataires, nombre de locataires HLM, logement vacant	fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain
Exonération à la taxe d'habitation	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Nombre de bénéficiaires des minima sociaux CAF	fichiers CAF (seuil minimal de 100 allocataires)
Nombre de demandeurs de logements sociaux	données détenues par les services locaux (collectivités ou État) ou les bailleurs sociaux
État du bâti et gestion technique :	
Procédures administratives (ex : Infractions au RSD, péril, insalubrité, saturnisme, sécurité des équipements communs) : nombre de procédures parties communes, nombre de procédures parties privatives, nombre de logements concernés	données détenues par les services locaux (collectivités ou État)
État général parties communes par catégorie : état réseaux / état clos / état couvert / état équipements / état menuiseries extérieures / état ascenseur	visite - cotation simplifiée Bon/Moyen/Mauvais ou indicateurs de dégradation Anah ou coefficient d'insalubrité
Travaux au cours des 10, 15, 20 dernières années : gros œuvre (oui/non), étanchéité/isolation (oui/non/sans objet), réseaux (oui/non), autres équipements communs (oui/non/sans objet)	contact instance de gestion
Gestion financière et administrative :	
Montant du budget année N-1	contact instance de gestion
Montant des charges au m ² année N-1	contact instance de gestion
Montant des impayés de charge année N-1	contact instance de gestion
Taux d'impayés de charge / budget annuel année N-1	contact instance de gestion
Nombre de copropriétaires débiteurs année N-1	contact instance de gestion
Organisation et fonctionnement :	
Existence d'un règlement de copropriété (oui/non)	contact instance de gestion
Taux de participation aux AG	contact instance de gestion
Gestion : syndic (oui/non), si oui : syndic professionnel / bénévole / autre administrateur provisoire (oui/non)	contact instance de gestion

2. Données complémentaires

NB : ces données sont facultatives dans le cadre d'un dispositif de VOC. Elles sont obligatoires dans le cadre d'un POPAC pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères et/ou d'un accompagnement renforcé ou d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif opérationnel de redressement – cf. paragraphe introductif).

DONNEES	SOURCES
Caractéristiques principales :	
Gardien (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Ascenseur (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Chauffage collectif (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Espaces extérieurs (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Parking souterrain (oui/non)	contact instances de gestion ou visite
Catégories cadastrales des logements (1 à 8) [attention à la faible pertinence de cette donnée sur certains territoires]	fichiers fiscaux locaux (Majic II)
Positionnement de la copropriété sur le marché :	
Écart à la médiane des ventes de la commune ou de l'EPCI : en €/m ² /an	fichiers fonciers locaux (DVF)
Montant du loyer à la relocation en €/m ²	OLAP ou études loyers locaux lorsque ces outils existent
Nombre de ventes par an : taux de rotation copropriétaires (sur 1 an, 2 ans, 5 ans)	fichiers fonciers locaux (DVF ou Majic II)
Profil socio-économique des occupants :	
Taille moyenne des ménages (données terrain)	donnée terrain
Revenu fiscal de référence des ménages	donnée terrain
Moyenne d'âge des ménages	donnée terrain
Gestion financière et administrative :	
Charges courantes annuelles par poste en €/m ² année N-1: chauffage, eau, entretien, honoraires syndic	contact instance de gestion
Montant des dettes fournisseurs année N-1	contact instance de gestion
Fonds de prévoyance (oui/non) et montant N-1	contact instance de gestion
Etat du bâti et gestion technique :	
Types et montants des travaux en cours (Décisions de travaux des 5 dernières années)	contact instance de gestion
Programmation de travaux dans les années à venir (oui/non) si oui, types et montants des travaux	contact instance de gestion
Procédures en cours (garantie décennale, sinistres, difficultés d'assurance...)	contact instance de gestion
Organisation et fonctionnement :	
Mandataire ad hoc (oui/non)	données détenues par les services locaux