

AR Prefecture

047-214700692-20251210-D2025121009BIS-DE
Reçu le 05/01/2026



EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers
en exercice : 22
Présents : 15
Votants : 17

L'an deux mille vingt cinq

Le : 10 Décembre

Le Conseil Municipal de COLAYRAC-SAINT CIRQ

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire

à la Mairie, sous la présidence de Monsieur PASCAL DE SERMET

date de la convocation du Conseil Municipal : 05/12/2025

PRESENTS : MM. PASCAL DE SERMET – CLAUDE DULIN - ANNIE THEPAUT – MICHEL BAUVY –FREDERIC DUJARDIN – ~~JEAN-PIERRE ANTONIOLI~~ – NATHALIE ANZELIN – BENOIT AURICES – GILLES BALDAN – JEREMY BANOS – MAGALI CAMINADE – DOMINIQUE DECUPPER – ~~VALERIE DELBOS GREGOIRE~~ – ~~LOÏC HERVOCHE~~ – ORLANE LIRIA – ~~MARINE MAZZACATO~~ – MICHELE MICHALSKI – AUDREY MORET – PAOLA NERIA – RAOUL ROUDET – JEAN-MARIE VANZEMBERG – ~~GHISLAINE VICO~~

ABSENT : M.HERVOCHE – MME DELBOS GREGOIRE – M. ANTONIOLI – MME MAZZACATO – MME VICO

PROCURATIONS :

MME MORET AYANT DONNE POUVOIR A M. DULIN

MME NERIA AYANT DONNE POUVOIR A MME THEPAUT

Monsieur Jérémy BANOS a été élu secrétaire,

OBJET
participation à
l'étude de
faisabilité et de
redressement sur
la résidence du
Parc

L'agglomération d'Agen a lancé en janvier 2024 un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés). Il s'agit d'un dispositif d'animation, de prévention et d'accompagnement des copropriétés, en partenariat avec l'Anah.

Ce dispositif permet de mieux connaître les enjeux et les problématiques existants sur le territoire, et d'accompagner des copropriétés connaissant des premiers signes de difficultés, d'ordre technique, juridique, financier et de gestion.

Dans un premier temps, une étude de repérage a été réalisée par Urbanis, le prestataire mandaté par l'Agglomération d'Agen pour assurer l'animation du POPAC.

Dans ce cadre, la résidence du Parc, située 373 route de Bédât a été identifiée au regard de l'analyse des indicateurs de gestion figurant dans le Registre National des Copropriétés, d'un travail d'observation de terrain et des informations transmises par la commune. Afin de vérifier ces informations et préciser les problématiques de cette copropriété, le bureau d'étude URBANIS a réalisé un diagnostic multicritère (DMC) plus détaillé de la copropriété.

AR Prefecture

047-214700692-20251210-D2025121009BTS-DE
Reçu le 05/01/2026

Les principaux dysfonctionnements relevés dans le DMC sont :

- sur les volets fonctionnement et gestion :
 - Une faible implication des copropriétaires.

- La présence d'un administrateur provisoire. (M. ANDRAL Gabriel du cabinet SAVENIER et Associés)

- Une situation financière extrêmement dégradée avec un taux d'impayés supérieur à 175 %.

- sur le volet technique

Par ailleurs, la résidence devra, à court terme, engager un important programme de rénovation globale compte tenu du niveau avancé de dégradation du bâti.

- sur le volet social

La situation sociale, déjà précaire, constitue un facteur aggravant. Ainsi, plus de 70 % des copropriétaires ayant renseigné leur revenu lors de l'enquête se situent sous le plafond « modeste » ou « très modeste » fixé par l'Anah, ce qui accentue l'incertitude quant à la faisabilité du projet de réhabilitation.

Les conclusions de ce diagnostic multicritères, ont confirmé la situation dégradée de la copropriété qui cumule de nombreux facteurs de difficulté, tous prioritaires en raison de leur gravité. Une prise en charge simultanée de ces problématiques s'avère indispensable pour obtenir des résultats significatifs.

L'élaboration d'une stratégie de redressement globale paraît indispensable pour éviter l'aggravation des difficultés.

Au regard des enjeux que représentent cette copropriété, située à l'entrée de la commune, identifiable en raison de la hauteur de l'immeuble qui s'élève sur 11 étages et qui rassemble 40 logements, il est proposé d'apporter un soutien pour mettre en œuvre cette stratégie.

Il convient dans un premier temps d'étudier pour chaque problématique identifiées, les différentes actions à mettre en œuvre ainsi que les moyens et outils à mobiliser.

Objectifs et contenu de l'étude de faisabilité et de redressement

L'étude apportera des précisions pour chaque thématique ;

- actions à mettre en œuvre
- indicateurs de réussite
- plan prévisionnel de travaux (simulations des travaux affinées, quotes parts, subvention, reste à charge par typologie de logement).

Elle comportera un calendrier prévisionnel portant sur : la réalisation du programme de travaux et la mise en œuvre des actions de redressement sur les aspects fonctionnement, gestion, financier

Enfin, elle déclinera un ou plusieurs scénarios opérationnels d'intervention (OPAH Copropriété Dégradées, Plan de sauvegarde...) avec chiffrage du coût prévisionnel de mise en œuvre (ingénierie et aides aux travaux, calendrier de mise en œuvre, pilotage...)

AR Prefecture

Déroulement et durée de l'étude

047-214700692-20251210-
Reçu le 05/01/2026

Pilotage de l'étude

Au-delà des échanges

réguliers entre la commune, l'Agglomération d'Agen et l'ANAH tout au long de l'étude, des temps de travail et de restitution seront organisés :

- Deux comités techniques associant le service habitat de l'agglomération d'Agen, la commune de Colayrac et l'Anah auront lieu au lancement et à mi-parcours pour valider la stratégie d'intervention.
- Un comité de pilotage associant l' élu en charge de l'habitat, le maire de la commune de Colayrac, les services de l'agglomération d'Agen, l'Anah. Ce comité de réunira à la finalisation de l'étude, afin de prendre connaissance du bilan, du calendrier prévisionnel et présenter les scénarios d'intervention opérationnel.

Une réunion publique aura lieu avec l'ensemble des copropriétaires pour identifier les copropriétaires ressources.

Financement

L'agglomération d'Agen, en tant que maître d'ouvrage, rémunère le cabinet URBANIS pour la réaliser de cette étude.

Le coût de cette prestation s'élève à 9750 € HT soit 11 700 € TTC ;

En cohérence avec les modalités de financement déjà définies dans le POPAC, l'agglomération d'Agen sollicite les partenaires suivants :

- L'ANAH à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude soit 4875 €
- La commune à hauteur de 25 % du montant HT (comme pour le diagnostic multicritères) soit un montant de 2 437,50 € HT.

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

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire C2025-02 de l'Agence nationale de l'habitat en date du 20 février 2025, fixant les orientations pour la programmation 2025 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu la circulaire en date du 7 mars 2016

Vu le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, approuvé par le Président du Conseil départemental Sénateur du Lot-et-Garonne et le préfet le 11 juillet 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération d'Agen, adopté le 22 juin 2017,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023 autorisant le lancement du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Vu la délibération du conseil municipale en date du 3 juillet 2023 autorisant la participation de la commune et acceptant sa participation financière.

AR Prefecture

Le Conseil Municipal,

047-214700692-20251210-D2025121009BIS-DE
Reçu le 05/01/2026

Après en avoir délibéré, par 0 voix contre, 1 abstention, et 16 voix pour,

Décide :

1°) D'APPROUVER la participation de la commune à l'étude faisabilité et de redressement sur la résidence « le Parc »,

2°) D'APPROUVER le financement à hauteur de 2437,50 €,

3°) D'AUTORISER le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à ce dispositif,

4°) DE PREVOIR que les crédits afférents seront inscrits au budget de l'exercice 2026.

Certifié exécutoire,

Fait et délibéré les jour, mois & an que dessus

Pour extrait conforme,

En mairie, le 10 décembre 2025.

Le Maire
Pascal de SERMET

Le secrétaire de séance
Jérémy BANOS