



## CONVENTION

### **d'OPAH-COPROPRIÉTÉ « Habitat Qualité » n°2**

*de 20 copropriétés à Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves*

Conclue entre

L'ÉTAT et l'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

et

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SEINE OUEST

DATE :

## Sommaire

Préambule.....	p.5
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d’application territoriaux et nature des copropriétés ....	p.7
Article 2 – Enjeux .....	p.8
Article 3 – Volets d’action .....	p.8
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	p.13
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération.....	p.15
Article 6 – Conduite de l’opération.....	p.18
Article 7 – Communication.....	p.25
Article 8 – Durée de la convention.....	p.26
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	p.26
Article 10 - Transmission de la convention .....	p.26

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur François KOSCIUSKO-MORIZET, Vice-président chargé de l'équilibre social de l'habitat ou son représentant, habilité par délibération du Conseil de communauté du 19 décembre 2013, et dénommée ci-après la communauté d'agglomération,

d'une part,

et,

L'Etat représenté par Monsieur Yann JOUNOT, Préfet du département des Hauts-de-Seine,

et,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Yann JOUNOT, Préfet du département des Hauts-de-Seine, Délégué local de l'ANAH dans le département des Hauts-de-Seine, agissant dans le cadre des articles R.321.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

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

Vu le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du FART ;

Vu l'avenant n°1 du 26 juin 2013 à la convention du 20 juillet 2010 entre l'Etat et l'ANAH relative au programme d'investissement d'avenir ;

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le programme d'actions de l'Agence Nationale de l'Habitat dans le département des Hauts-de-Seine, adopté le 9 septembre 2013 et publié le 1<sup>er</sup> novembre 2013 au recueil des actes de la Préfecture;

Vu l'instruction 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides à l'ingénierie modifiée par l'instruction du 13 octobre 2010 relative aux financements des prestations d'ingénierie et de programme et des opérations financées par l'agence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté le 18 décembre 2009,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 9 décembre 2013 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest le 10 octobre 2013,

Vu le règlement financier des Opérations Habitat Qualité, adopté par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest le 14 décembre 2011,

Vu la délibération du Conseil de Communauté, en date du 19 décembre 2013, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Hauts-de-Seine, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 10 décembre 2013 ;

Vu la mise à disposition du public à l'accueil de GPSO du projet de convention d'OPAH pendant une durée d'un mois à compter de la transmission du projet de convention au contrôle de légalité en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il a été exposé ce qui suit :

### **Préambule :**

La présente convention vise la requalification des immeubles et logements de vingt copropriétés d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves. Ce projet de requalification s'inscrit dans l'Opération Habitat Qualité, conduite par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest à Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray depuis 2012.

Le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 préconise la poursuite du dispositif d'amélioration de l'habitat privé communautaire mis en œuvre sur le territoire. Ce dispositif vise cinq principaux volets d'actions : une veille concernant les copropriétés fragiles et un soutien aux copropriétés en difficulté, une amélioration de la qualité du parc privé et prioritairement des logements insalubres et vétustes, la résorption de la vacance structurelle, l'augmentation des performances énergétiques des habitations et le développement de logements à loyer maîtrisé.

Sont notamment concernés les copropriétés en difficulté et les immeubles et logements présentant des risques pour la santé et/ou la sécurité des occupants (copropriétés, immeubles locatifs, hôtels meublés, logements occupés par leur propriétaire).

Suite à une étude pré-opérationnelle conduite sur le territoire de Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray à compter de mai 2010, le premier dispositif lancé dans le cadre de l'Opération Habitat Qualité a été un Programme d'Intérêt Général (PIG) de « Lutte contre l'habitat dégradé » d'une durée de quatre ans (2012-2016), portant sur le traitement de 83 immeubles (copropriétés, monopropriétés) repérés.

L'étude préopérationnelle avait permis de conclure qu'une partie des adresses du PIG pourraient, sous réserve de la confirmation apportée par le diagnostic, être intégrées dans un dispositif d'OPAH-copropriété. C'est ainsi que la convention de PIG envisage la mise en place d'un dispositif renforcé pour les copropriétés les plus dégradées.

Les diagnostics d'immeubles réalisés en 2012 et 2013 sur ces copropriétés ont confirmé pour partie le repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et la nécessité d'un suivi approfondi compte tenu des dysfonctionnements qu'elles rencontrent et des besoins de travaux recensés.

Ce deuxième volet de l'opération, qui fait l'objet de la présente convention, concerne ainsi le traitement de vingt copropriétés cumulant des difficultés sociales, techniques et de gestion.

Les comités techniques de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest pour l'Opération Habitat Qualité des 26 septembre 2012, 23 octobre 2012, 27 novembre 2012, 18 décembre 2012, 22 janvier 2013, 23 avril 2013, 28 mai et le 26 novembre 2013 ont validé les stratégies de redressement dans le cadre du dispositif d'OPAH-Copropriétés pour les vingt copropriétés concernées, situées à :

### **Issy-les-Moulineaux :**

- **16 rue de La Défense** (coefficient insalubrité : 0,51. Coefficient dégradation : 0,57)
- **45, rue de La Défense** (coefficient insalubrité : bât A : 0,29 / bât B : 0,47 / bât C : 0,41. Coefficient dégradation : bât A : 0,27 / bât B : 0,56 / bât C : 0,47)
- **52, rue de Meudon** (coefficient insalubrité : 0,45. Coefficient dégradation : 0,56)
- **33, boulevard Rodin** (coefficient insalubrité : bât A : 0,45 / bât B : 0,46. Coefficient dégradation: bât A : 0,56 / bât B : 0,56)
- **14, rue Sergent** (coefficient insalubrité : bât A : 0,75 / bât B : 0,75. Coefficient dégradation: bât A : 0,58 / bât B : 0,58)
- **2 rue du Moulin de Pierre** (coefficient insalubrité : 0,40. Coefficient dégradation : 0,56)

**Meudon :**

- **10-12-14, rue Maisant** (coefficient insalubrité : 0,46. Coefficient dégradation : 0,55)
- **10, rue du Val** (coefficient insalubrité : 0,46. Coefficient dégradation : 0,68)
- **13-15, rue du Val** (coefficient insalubrité : bât A : 0,39 / bât B : 0,36 / bât C : 0,45. Coefficient dégradation : bât A : 0,40 / bât B : 0,36 / bât C : 0,47)
- **18bis rue du Val** (coefficient insalubrité : bât A : 0,46 / bât B : 0,42. Coefficient dégradation : bât A : 0,47 / bât B : 0,47)
- **19, rue des Vignes** (coefficient insalubrité : bât A : 0,48 / bât B : 0,15. Coefficient dégradation : bât A : 0,60 / bât B : 0,33)
- **23, rue des Vignes** (coefficient insalubrité : bât A : 0,42 / bât B : 0,40 / bât C : 0,40. Coefficient dégradation : bât A : 0,57 / bât B : 0,51 / bât C : 0,50)
- **6/8/10 rue du Docteur Vuillième** (coefficient insalubrité : bât A : 0,40 / bât B : 0,38. Coefficient dégradation : bât A : 0,62 / bât B : 0,61)
- **12 rue du Docteur Vuillième (Bâtiment B et C)** (coefficient insalubrité : bât A : 0,40 / bât B : 0,40. Coefficient dégradation : bât A : 0,40 / bât B : 0,40)
- **12, rue du Docteur Vuillième (Bâtiment E)** (coefficient insalubrité : 0,47. Coefficient dégradation : 0,42)
- **14, rue du Docteur Vuillième** (coefficient insalubrité : bât A : 0,51 / bât B : 0,48 / bât C : 0,51. Coefficient dégradation : bât A : 0,59 / bât B : 0,58 / bât C : 0,59)

**Vanves :**

- **2, rue Gaudray** (coefficient insalubrité : 0,41. Coefficient dégradation : 0,50)
- **33, rue d'Issy** (coefficient insalubrité : bât A : 0,51 / bât B : 0,56. Coefficient dégradation : bât A : 0,74 / bât B : 0,78)
- **14, rue Louis Dardenne** (coefficient insalubrité : bât A : 0,40 / bât B : 0,38. Coefficient dégradation : bât A : 0,62 / bât B : 0,61)
- **1 rue de Solférino** (coefficient insalubrité : bât A : 0,49 / bât B : 0,30. Coefficient dégradation : bât A : 0,56 / bât B : 0,44)

Par la suite, la Commission Locale pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du 10 décembre 2013 a validé le projet d'OPAH-Copropriété portant sur ces vingt immeubles. Cet avis favorable aboutit à l'élaboration de cette convention entre la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat.

La présente convention a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés, afin de mettre en œuvre sur une période de trois ans, susceptible de prorogation pour une voire deux années, une OPAH-Copropriété sur ces vingt copropriétés.

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

## **Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application**

### **Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés**

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest et l'Etat, en sa qualité de délégataire de l'Anah, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, OPAH-Copropriété de l'Opération Habitat Qualité portant sur vingt copropriétés d'Issy-les-Moulineaux, Meudon, et Vanves.

#### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

La présente convention d'OPAH-Copropriété concerne les vingt copropriétés suivantes sises :

##### **A Issy-les-Moulineaux :**

- 16 rue de La Défense
- 45 rue de La Défense
- 52, rue de Meudon
- 33, boulevard Rodin
- 14, rue Sergent
- 2 rue du Moulin de Pierre

##### **A Meudon :**

- 10-12-14, rue Maisant
- 10, rue du Val
- 13-15, rue du Val
- 18bis rue du Val
- 19, rue des Vignes
- 23, rue des Vignes
- 6/8/10 rue du Docteur Vuillième
- 12, rue du Docteur Vuillième (Bâtiment B et C)
- 12, rue du Docteur Vuillième (Bâtiment E)
- 14, rue du Docteur Vuillième

##### **A Vanves :**

- 2, rue Gaudray
- 33, rue d'Issy
- 14, rue Louis Dardenne
- 1 rue de Solférino

Elles représentent 201 lots dont 188 lots d'habitation : 89 lots occupés par leurs propriétaires et 99 lots mis en location. La localisation des vingt copropriétés figure en annexe 1 de la présente convention.

#### **1.3. Nature, état et instance des copropriétés**

Le diagnostic de chaque copropriété figure en annexe 4 de la présente convention.

## Chapitre II – Enjeux de l’opération

### Article 2 – Enjeux

La présente OPAH-Copropriété vise à répondre aux difficultés administratives, sociales et techniques répertoriées dans les diagnostics réalisés sur ces immeubles qui cumulent des difficultés, techniques, de gestion et sociales.

Cette OPAH, qui comporte des actions préventives, curatives, incitatives et, le cas échéant, coercitives, doit permettre le traitement des situations présentant des signes de dysfonctionnements (impayés, non-respect du code de la copropriété...) et de précarisation (propriétaires impécunieux, précarité énergétique...), et notamment les difficultés de gestion des copropriétés, le traitement des situations d’habitat indigne, l’augmentation des performances énergétiques des habitations ainsi que la production d’une offre à loyers maîtrisés.

## Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

### Article 3 – Volets d’action

L’OPAH vise le redressement global et pérenne de la situation de chacune des copropriétés ciblées sur le plan de la gestion, de l’occupation et de l’état du bâti.

Elle comporte notamment un volet « amélioration énergétique des immeubles et des logements » et un volet « lutte contre l’habitat dégradé ».

#### 3.1. Volet juridique et foncier

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L’OPAH vise à améliorer la situation juridique des copropriétés, notamment par les actions suivantes :

- mettre ou remettre en place des instances de gestion (administrateur provisoire) ;
- créer un règlement de copropriété dans le cas où il n’existerait pas ;
- remédier aux incohérences du règlement des copropriétés ;
- veiller au respect du règlement des copropriétés ;
- mettre en place des recours contre les impayés ;
- clarifier les structures juridiques ;
- scinder un syndicat de copropriété pour créer des syndicats de copropriété par bâtiment ;
- mettre en place des solutions de portage de lots le cas échéant (...).

##### 3.1.2 Objectifs

L’OPAH doit permettre de pérenniser une gestion saine de ces copropriétés. L’objectif est qu’au terme de l’opération, chaque copropriété respecte les dispositions du code de la copropriété et notamment un règlement de copropriété à jour.

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

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Les copropriétés de l'OPAH connaissent des difficultés de gestion et souffrent pour plusieurs d'entre elles d'un désinvestissement des propriétaires. L'OPAH a pour ambition d'apporter un soutien pour le suivi de la gestion des immeubles en copropriété.

Les copropriétés bénéficieront des règles spécifiques de financement de l'Anah en vigueur à la date de dépôt des demandes de subvention (taux, subvention directe au syndicat de copropriété notamment), conformément à l'annexe 2 de la présente convention.

Les copropriétés pourront également bénéficier des financements de la Communauté d'Agglomération : aide aux syndicats de copropriétés pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble et aide à la gestion des copropriétés en difficulté pour résorber des blocages liés à la gestion, en contrepartie d'un engagement de la copropriété à redresser la situation (signature d'une convention avec le syndicat de la copropriété ou son représentant).

L'OPAH doit permettre de pérenniser une gestion saine de ces copropriétés. Elle s'attachera notamment à :

- résoudre les problèmes d'impayés,
- assainir les dépenses en visant la maîtrise des charges,
- former et informer les copropriétaires,
- remettre en place des organes de gestion classiques,
- assister les instances de gestion et de décision.

### **3.2.2 Objectifs**

Au terme de l'OPAH, chaque copropriété aura diminué de façon significative le niveau des impayés de charges courantes par rapport au budget.

## **3.3. Volet social**

### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

La situation de certaines catégories de ménages doit être prioritairement considérée, car elles se trouvent davantage fragilisées que d'autres. L'OPAH doit contribuer à faciliter leur maintien à domicile, notamment en mobilisant les aides publiques permettant la réalisation de travaux (subventions de l'Anah, du Conseil Général et de GPSO notamment, les prêts et les avances possibles seront également mobilisés), le traitement des arriérés de charges (FSL), la prise en compte de la précarité énergétique (FSE, programme Habiter Mieux).

Ces publics spécifiques sont notamment les suivants :

- les ménages très modestes, dans l'incapacité de faire face à des dépenses de travaux. Les diagnostics de copropriétés ont montré que 43% de la population enquêtée relève de catégories sociales aux revenus modestes. L'OPAH devra notamment permettre la solvabilisation des propriétaires réalisant des travaux et l'accompagnement des ménages dans la détermination de leur capacité d'endettement, sachant qu'au moins 38 propriétaires occupants modestes ou très modestes sont présents dans ces copropriétés ;
- les personnes âgées, souvent démobilisées. Cette population est généralement peu encline à réaliser des travaux, même ceux qui pourraient pourtant s'avérer nécessaires, voire urgents. L'OPAH, qui est une opération incitative, mais aussi un temps de contact et de conseil privilégié, sera l'occasion de lever certaines situations de blocage.

### **3.3.2 Objectifs**

L'opération vise à ce que tous les ménages qui le souhaitent puissent se maintenir dans leur logement.

### **3.4 Volet technique**

L'OPAH devra permettre l'engagement de travaux en parties communes pour chacune des 20 copropriétés selon le programme de travaux et les priorités votées en assemblée générale par les copropriétaires.

Il s'agit d'inciter au vote et à la réalisation de travaux d'amélioration dans les copropriétés afin d'assurer la pérennité du bâti tout en garantissant tant que faire se peut le maintien sur place des habitants.

Ainsi, seront encouragés en priorité les travaux suivants :

- Travaux de structure ;
- Réfection et mise aux normes des réseaux ;
- Travaux liés à la salubrité et à la sécurité ;
- Travaux liés à la maîtrise des charges ;
- Travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique et thermique des bâtiments.

L'opérateur assistera également les ménages désireux d'améliorer leur logement. A cet effet, un dossier de demande de subvention sera adressé aux partenaires publics en vue d'obtenir les aides prévues dans le cadre de l'OPAH. L'opérateur veillera également à ce que l'engagement de travaux sur parties privatives n'occasionne pas de difficultés pour le financement et la réalisation de la réhabilitation sur les parties communes.

#### **3.4.1 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux**

##### **3.4.1.1 Descriptif du dispositif**

Les situations de précarité énergétique sont souvent liées à des situations d'insalubrité ou de non-décence et d'occupation par des populations modestes. Un accompagnement des propriétaires et des locataires sur la maîtrise de l'énergie permettra une amélioration de la performance énergétique des logements.

La réalisation de travaux d'économies d'énergie permet en effet de réduire la facture énergétique et d'obtenir une amélioration du confort et de la qualité de l'immeuble et du logement. L'intervention sur la maîtrise de l'énergie est donc primordiale et constitue un élément fondamental dans la réussite d'une opération.

L'octroi des subventions Anah aux propriétaires est conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kwhep/m<sup>2</sup>.an et leur « étiquette énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux. L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME.

Par ailleurs, l'OPAH contribue au programme d'aide à la rénovation thermique des logements (Habiter Mieux). Pour la réalisation de cet objectif, les ménages des immeubles seront préalablement identifiés au regard de leur situation sociale, de l'état apparent de leur logement et de leur consommation énergétique.

### 3.4.1.2 Objectifs

L'OPAH contribue au programme étatique d'aide à la rénovation thermique des logements (Habiter Mieux) mis en œuvre par l'Anah sur le territoire des Hauts-de-Seine.

Ces objectifs prévisionnels, qui constituent une déclinaison territoriale de l'objectif défini dans le cadre du contrat local d'engagement, sont répartis annuellement de la manière suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Objectif nombre de ménages repérés	10	12	12	34
Objectif nombre de logements rénovés	3	4	4	11

### 3.4.2 Volet lutte contre l'habitat indigne, non décent et l'habitat dégradé

#### 3.4.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH doit permettre de remédier aux situations d'habitat indigne. Ainsi, la levée des arrêtés de police administrative en matière d'habitat indigne est un objectif qui devra être systématiquement poursuivi dans l'opération. 30 logements répartis dans 4 copropriétés sont actuellement concernés par une procédure administrative touchant les parties communes. En fonction des évolutions de certaines situations, la prise de nouveaux arrêtés de péril ou d'insalubrité, ainsi que le recours aux injonctions visant à traiter le risque saturnin, pourra être envisagée.

L'OPAH devra permettre d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux permettant de rendre les logements conformes au décret relatif au logement décent et d'améliorer le confort des logements (notamment les problèmes d'humidité, d'isolation thermique insuffisante, d'installations électriques vétustes ou dangereuses, de menuiseries extérieures défectueuses, d'inadaptation des logements au handicap ou au vieillissement) dans une démarche qualitative visant à améliorer la qualité de l'habitat. 16 logements (6 occupés par leurs propriétaires et 10 loués) au moins sont très dégradés et seront prioritairement ciblés pour la réalisation de travaux en parties privatives.

Pour toute situation d'indignité repérée en cours d'OPAH, les propriétaires concernés seront encouragés à réaliser les travaux nécessaires au moyen des aides spécifiques réservées à cet effet. Une attention particulière sera portée au respect du droit des occupants. En cas de nécessité de relogement ou d'hébergement des occupants, les communes rechercheront toute solution permettant la résolution de situations critiques.

Dans certains cas de blocage, les travaux pourront être réalisés d'office par les communes, qui pourront également être amenées à se substituer aux propriétaires défaillants.

#### 3.4.2.2 Objectifs

Au terme de l'opération, 140 logements et 13 copropriétés seront sortis d'indignité.

### 3.4.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'OPAH doit contribuer à faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. L'opérateur de l'OPAH devra donc être en contact régulier avec les différentes instances publiques et associatives du champ social (CCAS, CVS, MDPH, ...).

L'opérateur de l'OPAH devra déterminer les possibilités d'amélioration de l'adaptation des logements au handicap et à l'âge afin de favoriser le maintien à domicile des personnes. L'OPAH doit être l'occasion pour elles d'effectuer des travaux, grâce notamment à l'aide de la communauté d'agglomération (aide financière, technique et administrative pour l'adaptation de leur logement).

De manière générale, la prise en compte de l'accessibilité de ces personnes aux parties communes des immeubles, lorsqu'elle est techniquement possible, devra être encouragée dans la définition des programmes de réhabilitation.

GPSO a mis en place un dispositif d'aides financières et techniques à l'attention des personnes âgées et des personnes handicapées afin de les accompagner dans la réalisation de travaux d'adaptation de leur domicile. Ce dispositif prévoit le remboursement par la communauté d'agglomération du coût de la visite d'un ergothérapeute au domicile de la personne, dans la limite d'un plafond de 250 € ainsi que l'octroi d'une subvention d'un montant maximal de 3 000 € pour la réalisation des travaux d'adaptation. La liste des travaux éligibles à l'aide de la communauté d'agglomération est déterminée au regard des préconisations de l'ergothérapeute.

### **3.4.4 Volet production d'une offre de logements à loyers maîtrisés et sortie de vacance**

#### **3.4.4.1 Descriptif du dispositif**

L'accès des logements aux ménages aux ressources modestes et moyennes est un objectif fondamental de l'Opération Habitat Qualité. L'OPAH doit contribuer à cet objectif en permettant le maintien à domicile des occupants après réalisation des travaux et une meilleure adaptation du parc privé aux besoins de la population.

L'Anah subventionne les propriétaires bailleurs réalisant des travaux et s'engageant à produire des logements à loyer maîtrisé, soit au niveau intermédiaire, soit niveau social ou très social.

L'engagement du bailleur est repris dans une convention. La signature de cette convention permet de bénéficier d'avantages fiscaux consistant en une déduction spécifique sur les revenus fonciers bruts du logement, et ce pendant toute la durée de la convention.

La déduction s'élève à :

- 30% pour les conventions à loyer intermédiaire;
- 60% pour les conventions à loyer social ou très social;
- 70% lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, ou pour un hébergement de ces personnes.

Par ailleurs, en complément de la subvention octroyée au titre de la réalisation des travaux, une prime de réduction de loyer peut être attribuée dès lors que le logement concerné par les travaux fait l'objet d'un conventionnement à loyer social et que le bailleur bénéficie d'une aide attribuée par une collectivité locale pour ce même projet.

La remise des logements vacants sur le marché représente l'un des axes majeurs établis dans le PLH de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest. La proportion de logements vacants dans les 20 immeubles visés (22, soit près de 11% des logements) atteste de la nécessité de proposer un accompagnement des propriétaires visant à la sortie de vacance des logements.

### **3.4.4.2 Objectifs**

Objectif de production de loyers maîtrisés sur trois ans, prorogeable jusqu'à deux années supplémentaires: 10 logements.

Objectif de sortie de vacance des logements sur trois ans, prorogeable jusqu'à deux années supplémentaires : 7 logements.

### **Article 4- Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

L'OPAH vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Réhabilitation des parties communes de 18 copropriétés, correspondant à 39 bâtiments et 140 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 53 logements minimum, répartis comme suit :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

## Objectifs de réalisation de la convention

Nombre de logements aidés	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL sans double compte
<b>Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>28</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>140</b>
<i>Dont :</i>				
• Au titre de l'habitat indigne	8	17	17	42
• Au titre de l'habitat très dégradé	6	11	11	28
• Au titre des travaux d'accessibilité	0	0	0	0
	14	28	28	70
• Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aide au SDC (hors LHI et TD)				
<b>Logements traités dans le cadre d'aides individuelles</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>53</b>
• Dont logements PO indignes	4	7	6	17
• Dont logements PO très dégradés	2	5	5	12
• Dont logements PO (hors LHI et TD) PO énergie ou autonomie	4	5	5	14
• Dont logements PB indignes	0	2	2	4
• Dont logements PB très dégradés	1	1	1	3
• Dont logements PB (hors LHI et TD) PB énergie ou autonomie ou moyennement dégradé	1	1	1	3
<b>Répartition des niveaux de loyers conventionnés</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>10</b>
• Dont loyer intermédiaire	2	3	3	8
• Dont loyer conventionné social	0	1	1	2
• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	0
<b>Logements PO bénéficiant de l'aide FART</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>11</b>

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de 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 (CCH), du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'action en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

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.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les travaux nécessaires en parties communes sont estimés à un total de 6 318 346 HT (comprenant les honoraires subventionnables). Les travaux nécessaires en parties privatives sont estimés à un total de 1 766 441 € HT.

En conséquence, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 137 302 €, dont 1 023 572 € au titre de l'aide aux travaux et 113 730 € au titre de la maîtrise d'œuvre.

Cependant, au vu des capacités financières des copropriétaires identifiées lors de diagnostics et de l'ampleur des travaux nécessaires, un objectif de 6 000 000 € HT de travaux générés semble réalisable (soit 75% des besoins recensés). Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'Anah est alors de 852 977 €.

Potentiellement, ces dernières aides se répartiraient entre :

- les syndicats de copropriétaires pour 554 435 €
- les propriétaires occupants à titre individuel pour 214 952 €
- les propriétaires bailleurs à titre individuel pour 83 590 €

L'échéancier prévisionnel est le suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>Aides aux travaux et maîtrise d'œuvre</b>	<b>127 947</b>	<b>341 190</b>	<b>383 840</b>	<b>852 977</b>
dont aides aux syndicats	83 168	221 773	249 494	554 435
dont aides individuelles	44 779	119 417	134 346	298 542
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>87 500</b>	<b>87 500</b>	<b>87 500</b>	<b>262 500</b>

## 5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux »

### 5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'annexe au décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du FART.

#### 1. Pour les PO sous plafonds de ressources de l'Anah :

Le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE) est fixé à 3 000 €. Dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique ou d'un protocole en tenant lieu, si une ou des collectivités accordent une aide dans les mêmes conditions, le montant de l'ASE est alors augmenté du montant de la ou des aides octroyées par la ou les collectivités. Le montant de l'ASE ainsi majorée ne peut toutefois pas dépasser 3 500 €.

Étant donné la participation financière du Conseil Régional, l'ASE est automatiquement majorée du même montant, et atteint donc 3 500 €.

#### 2. Pour les propriétaires bailleurs :

ASE d'un montant de 2 000 € par logement si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie.

L'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle de l'Anah octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

#### 3. Pour les syndicats de copropriétaires :

ASE d'un montant de 1 500 € par lot si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont pour la première phase d'application du programme Habiter Mieux 2014-2016 de 46 559 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en € 11 439	Montant en € 15 565	Montant en € 15 565	Montant en € 46 559
Dont ASE PO	10 500	14 000	14 000	38 500
Dont ASE PB	-	2 000	2 000	4 000
Dont aides à l'ingénierie	939	1 565	1 565	4 069

## 5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest

### 5.3.1 Règles d'application

Les financements de la communauté d'agglomération sont détaillés en annexe 3 de la présente convention. La communauté d'agglomération s'engage à réserver dans son budget les sommes nécessaires pour assurer les actions décrites dans la présente convention conformément au

règlement financier adopté par délibération n°2011/12/13 du Conseil de Communauté du 14 décembre 2011.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la communauté d'agglomération pour l'opération sont de 516 558 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<b>Aides aux travaux et à la gestion</b>	46 000	92 000	92 000	<b>230 000 €</b>
<b>Financement de la rémunération de l'équipe de suivi-animation</b>	92 842	92 842	100 874	<b>286 558 €</b>

### 5.4. Financements des autres partenaires

L'opérateur sollicitera au titre de l'OPAH toute autre source de financement possible afin d'aider au redressement de ces copropriétés, notamment auprès du Conseil général des Hauts-de-Seine et du Conseil Régional d'Ile-de-France.

La Région Ile-de-France, consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engager des travaux de rénovation thermique, participe financièrement au programme Habiter Mieux selon les modalités suivantes, conformément au Contrat Régional d'Engagement contre la précarité énergétique et la convention qu'elle a signée le 21 mars 2013 avec l'Etat et l'ANAH :

- aide forfaitaire de 500€ par ménage bénéficiaire du programme, occupant un territoire de la Région Ile de France couvert par un Contrat Local d'Engagement (CLE) ou un protocole territorial ;

- aide complémentaire attribuée selon les conditions suivantes :

- 500 € pour tout ménage situé dans une collectivité qui délivre une aide financière strictement inférieure à 500 € dans le cadre d'un CLE ou d'un protocole territorial en tenant lieu,
- 300 € pour tout ménage situé dans une collectivité qui délivre une aide financière supérieure ou égale à 500 € dans le cadre d'un CLE d'un protocole territorial en tenant lieu

○ Dans le cadre de cette OPAH, la participation du Conseil Régional d'Ile de France s'élèvera donc à : 500 €+300 €=800 € par propriétaire occupant éligible aux aides du programme Habiter Mieux.

Financement du Conseil Général

Compte tenu des taux en vigueur et des travaux éligibles dans le dispositif départemental, et comme cela est précisé dans le Contrat local d'Engagement signé le 1<sup>er</sup> juin 2011, les interventions du Département permettent d'accorder une aide aux propriétaires à hauteur de 500 euros ou plus dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

## Article 6 – Conduite de l’opération

### 6.1. Pilotage de l’opération

#### 6.1.1. Mission du maître d’ouvrage

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

#### 6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l’animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la communauté d’agglomération, maître d’ouvrage de l’opération.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l’opération et de permettre la rencontre de l’ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité de pilotage est réuni sous l’autorité de la communauté d’agglomération, en partenariat avec l’Anah. Il est présidé par le Président de la communauté d’agglomération ou son représentant. Il est composé :

- du Président du Conseil général des Hauts-de-Seine ou de son représentant,
- de membres du conseil communautaire,
- de membres des conseils municipaux,
- de représentants des services communautaires et municipaux,
- du représentant de la DRIHL,
- du délégué de l’Anah dans le département, ou de son représentant,
- du Président du Conseil régional d’Ile-de-France ou de son représentant,
- d’un représentant de l’ARS,
- d’un représentant de la Circonscription de la Vie Sociale,
- d’un représentant de la Caisse des Dépôts,
- tout partenaire en tant que de besoin.

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins deux fois par an.

Le comité technique réunit l’opérateur et la communauté d’agglomération, ainsi que les différents partenaires concernés par la mise en œuvre de l’OPAH-Copropriété.

Il aura pour missions, sur la base des éléments présentés par l’opérateur, de :

- suivre l’avancement du redressement de chaque copropriété,
- déterminer les actions appropriées de la part de chaque partenaire,
- étudier l’opportunité de mettre en œuvre les actions coercitives, s’il y a lieu,
- recueillir les difficultés rencontrées sur le terrain,
- faciliter la mise en œuvre des différents dispositifs incitatifs ou coercitifs.

L’opérateur propose au comité technique des scénarios de stratégie d’intervention sur les immeubles et logements, au cas par cas. Chaque stratégie proposée associera les considérations à caractère technique, énergétique, social, financier, de gestion, voire juridique ou foncier.

L’opérateur présente la liste des travaux nécessaires, estime leur coût et les hiérarchise. Un ordre de priorité préférentiel distinguant le court, moyen et long terme sera proposé. Sont également identifiées les missions complémentaires nécessaires de maîtrise d’œuvre et de diagnostics techniques complémentaires, ainsi que les besoins en relogement temporaire (tiroirs) et/ou définitif et les solutions proposées. Il sera mis en évidence les besoins de mise en œuvre de procédures coercitives,

ainsi que tout besoin particulier pour atteindre plus efficacement les objectifs fixés et/ou aplanir toutes difficultés pouvant compromettre le succès de l'opération. L'opérateur met en évidence les problèmes rencontrés, ainsi que les risques qui apparaissent.

Le **comité de pilotage technique** est composé :

- de membres du conseil communautaire,
- de membres des conseils municipaux,
- des services du Conseil général des Hauts-de-Seine
- des services de la DRIHL,
- des services communautaires et municipaux,
- tout partenaire en tant que de besoin.

Des **comités techniques spécifiques** pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social,...).

Le **comité d'examen des aides de la communauté d'agglomération** analyse les demandes de subvention présentées par l'opérateur et propose le montant des subventions qui seront approuvées par le Bureau communautaire.

Présidé par un élu de la communauté d'agglomération, le comité contrôle l'état d'avancement des opérations financées par la communauté d'agglomération. Il se réunit autant que nécessaire, en fonction de la montée en puissance du dispositif.

## **6.2. Suivi-animation de l'opération**

### **6.2.1. Equipe de suivi-animation**

La communauté d'agglomération a désigné la société PACT Paris-Hauts de Seine, comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, par délibération du Bureau Communautaire du 4 novembre 2011.

L'équipe opérationnelle est composée a minima d'un chef de projet, d'un architecte, d'un chargé d'opération, d'un conseiller technique et d'un chargé de missions sociales.

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

#### Information/mobilisation et dynamisation autour de l'OPAH

De façon générale, l'opérateur organisera toutes les actions susceptibles d'informer et de mobiliser tous les habitants et les acteurs concernés sur le dispositif d'OPAH.

L'opérateur aura les missions suivantes :

- informer les propriétaires, les occupants des immeubles, ainsi que les organismes partenaires concernés sur les actions entreprises (objectifs, financements mobilisables...) par tous moyens appropriés (lors des assemblées générales de copropriétés, réunions, bulletins municipaux et communautaires...). Ce travail nécessite un contact régulier avec les propriétaires, syndicats et autres partenaires.
- proposer un plan de communication adaptée aux objectifs de l'opération et à ses différentes phases et réaliser pour le compte de la communauté d'agglomération dans la production de supports d'information (plaquettes...).

- informer les acquéreurs : les villes dotés du droit de préemption urbain peuvent transmettre les DIA à l'opérateur afin qu'il rencontre les futurs acquéreurs dans les immeubles concernés par l'OPAH.
- assurer des permanences auprès de la population.
- assister la maîtrise d'ouvrage dans l'organisation d'événements publics (réunions, expositions...).

Enfin, dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur poursuivra l'information et l'assistance aux occupants sur leurs droits et devoirs, notamment en lien avec les services de l'ADIL. Cette action s'adresse aux copropriétaires en place ainsi qu'aux futurs acquéreurs.

#### Conseil et assistance aux copropriétés

L'opérateur organisera les missions d'information et d'assistance gratuites tant auprès des particuliers que des conseils syndicaux et syndicats dans toutes leurs démarches juridiques et financières (droits et obligations des copropriétaires et des occupants, mobilisation sur la gestion de la copropriété, droit de la copropriété, préparation des assemblées générales, conseil et assistance dans la tenue des comptes, proposition de solutions d'assainissement des difficultés financières - procédures contre les débiteurs, négociations de plans d'apurement de dettes..., formations, etc.).

Cette assistance se fera lors des réunions régulières avec les conseils syndicaux et syndicats, des permanences où pourront se rendre l'ensemble des habitants, des assemblées générales et à l'aide de supports de communication.

L'opérateur mettra en place des actions incitatives pour la maîtrise de l'énergie et des charges en particulier.

L'opérateur définira les programmes de réhabilitation adaptés à la situation de chaque copropriété. L'opérateur assistera le syndic et le conseil syndical dans la phase de montage et de suivi des travaux prévus pour la réhabilitation des immeubles.

L'opérateur aura aussi une mission spécifique de conseil et d'assistance en matière de gestion des copropriétés en difficulté. Il se chargera de :

- repérer et diagnostiquer précisément les dysfonctionnements ;
- mettre en place les outils opérationnels pour aider au règlement des dysfonctionnements repérés ;
- définir des programmes de réhabilitation adaptés à la situation de la copropriété ;
- constituer les dossiers relatifs au préfinancement des subventions publiques

#### Veille des copropriétés

Durant toute la durée de l'OPAH, l'opérateur devra procéder au suivi et à l'analyse de certains indicateurs permettant de suivre l'évolution socio-économique, technique et urbaine des copropriétés.

L'opérateur procédera notamment au :

- suivi de l'évolution du marché local du logement,
- suivi de l'état des parties communes et des logements ayant besoin de travaux (visites régulières des immeubles et logements, diagnostics techniques nécessaires, etc.),
- suivi des documents de gestion et comptables des 20 copropriétés.

Ces éléments doivent permettre, d'une part d'évaluer l'adaptation de l'OPAH aux difficultés des copropriétés et d'autre part, de faire des propositions d'actions actualisées en fonction de l'évolution de chaque copropriété.

#### Accompagnement des ménages en difficulté

L'équipe devra mettre en œuvre des mesures d'ordre social, notamment :

- identifier les ménages en difficulté, confrontés à des contraintes financières importantes, et proposer les actions appropriées à chaque situation ;
- assurer un suivi individualisé des ménages afin de traiter les difficultés qu'ils rencontrent : l'opérateur devra notamment soutenir les ménages en les orientant vers les services compétents (centre d'action sociale, circonscription de la vie sociale, caisse d'allocation familiale, etc.) ;
- mobiliser les aides du Fonds de solidarité logement (FSL) ;
- accompagner les personnes en difficulté vers d'éventuels changements de statut, l'aide à la mise en vente amiable du bien, la recherche d'un nouveau logement (aide à la constitution des dossiers de demande de logement), la sécurisation de l'accès dans le logement (APL).

Parallèlement, l'équipe devra mener les actions suivantes :

- informer les ménages sur les thématiques liées au logement (entretien et aération du logement, utilisation des fluides de manière économe, les droits et devoirs du locataire...),
- mener, le cas échéant, des actions d'éducation sanitaire pour sensibiliser les occupants aux problèmes d'intoxication posés par leur logement et les aider à adapter leur comportement,
- identifier les déperditions d'énergie liées aux bâtiments, aux équipements et aux comportements des habitants et concevoir des solutions adaptées aux familles en difficulté, afin de diminuer leur facture énergétique,
- assurer une médiation entre les propriétaires bailleurs et les locataires en tant que de besoin.

#### Montage des dossiers de financement, de préfinancement et de suivi et assistance à la réalisation de travaux

L'équipe opérationnelle doit encourager les copropriétaires à réaliser les travaux nécessaires, tant en parties communes que dans les logements. Sa mission comprend :

- l'information sur les travaux jugés prioritaires au terme des diagnostics réalisés,
- l'aide à la définition des travaux,
- l'information sur les risques pour la santé ou la sécurité,
- la sensibilisation aux questions patrimoniales et environnementales.

L'opérateur informe les porteurs de projet de toutes les possibilités de financement offertes dans le cadre de l'OPAH, de leurs modalités d'octroi, des engagements à prendre par le bénéficiaire et des contraintes en cas de vente. Il élabore et transmet systématiquement des plans de financement aux propriétaires et aux syndicats.

La mise en œuvre du programme de travaux de chaque immeuble peut nécessiter des investigations complémentaires, des modifications (type de travaux, montants, phasage...) ou la poursuite de négociations avec différents partenaires.

L'opérateur assure pour chaque copropriétaire concerné le montage et le suivi des dossiers de financement et de préfinancement auprès de tous les partenaires mobilisables :

- constitution des dossiers de demande avec les propriétaires,
- établissement de toute pièce complémentaire nécessaire à l'instruction des dossiers (grilles d'évaluation de la dégradation et évaluations énergétiques, notamment),
- dépôt des dossiers,
- constitution des demandes de paiement,
- information des bénéficiaires tout au long de la procédure.

- services instructeurs des demandes de subventions,
- services en charge des procédures coercitives,
- acteurs du secteur social,
- en fonction de thématiques spécifiques, tout autre acteur compétent.

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant chaque copropriété.

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux », l'équipe de suivi-animation sollicitera l'ensemble des acteurs techniques, sociaux et financiers compétents.

### **6.3. Evaluation et suivi des actions engagées**

#### **6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

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

#### **6.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la communauté d'agglomération en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Les différents aspects du redressement et l'amélioration de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

#### **Bilan final**

Un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ;

relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques et innovants.

- recenser les solutions mises en œuvre.
- fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 7 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr 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, 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 indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH, 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.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec l'Anah qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Tout document et/ou signalétique de communication doit être envoyé avant son édition sous forme de fichier PDF à la direction de la Communication de l'Anah qui s'engage à répondre dans les 48 heures. En cas de non réponse, l'approbation sera supposée acquise.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient à la communauté d'agglomération et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication 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'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à leur disposition libre de droits.

Enfin, la communauté d'agglomération et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé 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.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation**

### **Article 8 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans plus 2 années conditionnelles à compter de la date de sa signature.

### **Article 9 – 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 10 – Transmission de la convention**

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

Fait en trois exemplaires à Nanterre, le 13 MARS 2014

Pour la Communauté  
d'agglomération

Pour l'Etat et l'Anah

En l'absence de

Monsieur François  
KOSCIUSKO-MORIZET  
Vice-Président chargé de  
l'équilibre social de l'Habitat



**Yann JOUNOT**



Monsieur Hervé MARSEILLE  
Vice-Président  
Sénateur-Maire de Meudon





**AVENANT N°1 A LA CONVENTION  
D'OPAH-COPROPRIETE OHQ 2**

Le présent avenant est établi :

D'une part, entre l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Vice-Président, Monsieur Jean-Jacques GUILLET, habilité par délibération du Conseil de territoire du 1<sup>er</sup> février 2017, et dénommée ci-après la Grand Paris Seine Ouest,

et,

L'Etat représenté par Monsieur Pierre SOUBELET, Préfet du département des Hauts-de-Seine,

et

l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représentée par Monsieur Pierre SOUBELET, Délégué local de l'Anah dans le Département des Hauts-de-Seine, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

d'autre part.

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par l'assemblée délibérante de Grand Paris Seine Ouest, le 10 octobre 2013,

Vu la délibération du Conseil de Communauté, en date du 19 décembre 2013, approuvant le projet de convention d'OPAH-Copropriété concernant les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves,

Vu la convention d'OPAH-Copropriété « Habitat Qualité » n°2 concernant les communes d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves signée le 13 mars 2014.

Vu la délibération du Conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest, en date du 1<sup>er</sup> février 2017, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la décision de la délégation régionale de l'Anah en date du 17 janvier 2017.

Vu l'Avis de la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat des Hauts-de-Seine, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 26 janvier 2017.

Il a été exposé ce qui suit :

## **Préambule :**

Une opération de lutte contre l'habitat dégradé à Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves et Ville-d'Avray, dénommée Opération Habitat Qualité (OHQ), a démarré en 2012 après la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur le territoire des cinq villes et la signature d'une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) concernant 83 immeubles repérés. L'étude avait permis de conclure qu'une partie des adresses du PIG pourrait, sous réserve de confirmation apportée par les diagnostics d'immeubles, être intégrée à une OPAH-copropriété, dispositif renforcé pour les copropriétés les plus dégradées. Les diagnostics d'immeubles réalisés en 2012 et 2013 ont confirmé pour partie le repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et la nécessité d'un suivi approfondi compte tenu des dysfonctionnements rencontrés par ces copropriétés et des besoins de travaux recensés.

La convention d'OPAH-Copropriété a été signée le 13 mars 2014 pour une durée de 3 ans plus 2 années conditionnelles. Elle vise le traitement de vingt copropriétés (227 logements) d'Issy-les-Moulineaux, Meudon et Vanves cumulant des difficultés sociales, techniques et de gestion. Au terme de presque 3 années de suivi-animation, l'OPAH-Copropriété a permis :

- le vote de 4 418 754 € de travaux dans les parties communes, dont 812 292 € d'ores et déjà réalisés ;
- l'engagement de 66 028 € de travaux privés ;
- le dépôt de demandes de subventions pour des études et des travaux dans 20 immeubles représentant près de 1 956 104 € d'aides publiques dont 499 504 € attribués par Grand Paris Seine Ouest et 1 055 114 € engagés par l'Anah ;
- le conventionnement de 8 logements, dont 7 en loyer intermédiaire et 1 en loyer très social ;
- la levée de 7 arrêtés de péril concernant 5 immeubles comptant un total de 58 logements.

Si les trois premières années de l'OPAH ont permis des avancées significatives dans la quasi-totalité des immeubles inscrits dans le dispositif, le redressement global et pérenne de l'ensemble des copropriétés nécessite un accompagnement technique, administratif et social sur une durée plus longue. La prolongation de deux ans du dispositif, prévue dans la convention d'OPAH-Copropriété, permettra la poursuite des actions mise en œuvre et la confirmation de la dynamique engagée depuis 2014.

Le présent avenant a ainsi pour objet de proroger de deux années la convention en cours, soit jusqu'au 12 mars 2019, tout en conservant le périmètre de l'opération.

Les articles inchangés de la convention ne sont pas repris dans le présent avenant et sont consultables dans la convention initiale.

## **Il est convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1 :** La durée de la convention d'OPAH-Copropriété est prorogée de 2 ans à compter du 13 mars 2017.

**ARTICLE 2** : Les objectifs de réalisation de la convention des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> années de l'OPAH-Copropriété sont les suivants :

Nombre de logements aidés	OBJECTIFS sans double compte année 1 à 3	TOTAL REALISE sans double compte année 1 à 3	Objectifs Année 4	Objectifs Année 5	TOTAL sans double compte année 1 à 5
<b>Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>140</b>	<b>198</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>227</b>
<i>Dont :</i>					
• Au titre de l'habitat indigne	42	81	7	7	95
• Au titre de l'habitat très dégradé	28	104	6	6	116
• Au titre des travaux d'accessibilité	0	0	0	0	0
• Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aide au SDC (hors LHI et TD)	70	13	2	1	16
<b>Logements traités dans le cadre d'aides individuelles</b>	<b>53</b>	<b>26</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>44</b>
• Dont logements PO indignes	17	7	4	2	13
• Dont logements PO très dégradés	12	11	3	2	16
• Dont logements PO (hors LHI et TD) PO énergie ou autonomie	14	-	1	1	2
• Dont logements PB indignes	4	1	1	1	3
• Dont logements PB très dégradés	3	7	1	1	9
• Dont logements PB (hors LHI et TD) PB énergie ou autonomie ou moyennement dégradé	3	0	1	0	1
<b>Répartition des niveaux de loyers conventionnés</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
• Dont loyer intermédiaire	8	7	3	1	11
• Dont loyer conventionné social	2	0	0	0	0
• Dont loyer conventionné très social	0	1	0	0	1
<b>Logements PO bénéficiant de l'aide FART</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

**ARTICLE 3 :**

Le montant des travaux qui seront générés par cette prolongation est estimé à 2 085 000 € TTC. Ces travaux concernent à la fois les copropriétés qui, au cours des 3 premières années de l'OPAH, n'ont pas engagé de travaux financés par l'Anah et celles qui, durant la même période, ont d'ores et déjà engagé une première phase de travaux. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> années de l'opération sont de 690 856 €.

	Total réalisé des années 1 à 3	Année 4	Année 5	Total des années 4 à 5
AE	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	1 055 114	400 000	200 000	600 000
dont aides à l'ingénierie	156 890 €	45 428	45 428	90 856
<b>Total</b>	<b>1 212 004 €</b>	<b>445 428</b>	<b>245 428</b>	<b>690 856</b>



Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement au titre du Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique (FART) pour la 4<sup>ème</sup> de l'opération sont de 7 251 €. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont fixées par le règlement des aides du FART en vigueur au moment de l'engagement des demandes de subventions.

	Total réalisé des années 1 à 3	Année 4	Année 5	Total des années 4 à 5
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	45 947	6 000	SO	6 000
dont aides à l'ingénierie	2 504 €	1 251	SO	1 251
<b>Total</b>	<b>48 451 €</b>	<b>7 251</b>	<b>SO</b>	<b>7 251</b>

**ARTICLE 4 :**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> années de l'opération sont de 458 056 €.

	Année 4	Année 5	Total
AE	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	160 000	80 000	240 000
Dont financement du suivi-animation	109 028	109 028	218 056
<b>Total</b>	<b>269 028</b>	<b>189 028</b>	<b>458 056</b>

**ARTICLE 5 :** Toutes les autres dispositions non contraires de la convention restent inchangées.

Fait à Meudon, le **07 MARS 2017**

Pour l'Établissement public territorial  
Grand Paris Seine Ouest



Jean-Jacques GUILLET  
Vice-Président chargé de l'Équilibre  
social de l'habitat

Pour l'État et pour  
L'Agence Nationale de l'Habitat

Pierre SOUBELET  
Préfet des Hauts-de-Seine  
Délégué local de l'Anah