



CONVENTION

d'OPAH-COPROPRIÉTÉ « Habitat Qualité » n°1

de dix copropriétés de Boulogne-Billancourt

Conclue entre

LE CONSEIL GENERAL DES HAUTS-DE-SEINE pour L'ÉTAT et l'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

et

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SEINE OUEST

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Vice-Président, Monsieur François KOSCIUSKO-MORIZET, Maire de Sèvres, Vice-Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine, habilité par délibération du Conseil de communauté du 30 juin 2011, et dénommée ci-après la communauté d'agglomération,

d'une part,

et,

L'ETAT, représenté en application de la convention de délégation de compétence en date du 28 décembre 2006 par Monsieur Patrick DEVEDJIAN, Président du Conseil général des Hauts-de-Seine,

et,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Patrick DEVEDJIAN, Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine, et dénommée ci-après « Anah ».

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

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

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

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

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'Agglomération Val de Seine le 19 octobre 2006.

Vu la convention de délégation de compétence du 28 décembre 2006 conclue entre le Département et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 9 mars 2007 conclue entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et le Conseil général des Hauts-de-Seine,

Vu l'avenant aux conventions de délégation et de gestion des aides à la pierre, signés le 27 mai 2011 entre l'Etat et le Département, et entre l'Agence Nationale de l'Habitat et le Département,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 8 juillet 2009 approuvant le dispositif d'amélioration de l'habitat dégradé, autorisant Monsieur Le Président à négocier la Convention et à solliciter les subventions pour la réalisation de cette opération,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 22 octobre 2009 approuvant le dispositif financier de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé,

Vu la délibération n° B2010/03/03 du Bureau Communautaire du 11 mars 2010, attribuant le marché de suivi-animation de l'Opération Habitat Qualité,

Vu la délibération du Conseil de Communauté, en date du 30 juin 2011, 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 des 10/12/2010 et 10/02/2011,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule :

La présente convention vise la requalification des immeubles et logements de dix copropriétés de Boulogne-Billancourt. Ce projet de requalification s'inscrit dans l'Opération Habitat Qualité, conduite par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest de 2010 à 2016, à Sèvres et à Boulogne-Billancourt

Le Programme Local de l'Habitat 2006-2012 préconise ainsi la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat privé communautaire portant sur un périmètre large et une thématique précise après la conduite, notamment, des deux précédentes OPAH de droit commun sur des secteurs ciblés à Boulogne-Billancourt. Ce dispositif vise quatre 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 et le développement de logements à loyer maîtrisé.

Sont notamment visés 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).

L'étude pré-opérationnelle préconisée dans le PLH qui a été conduite sur le territoire de Boulogne-Billancourt et Sèvres à compter de juillet 2007 (actualisation en mai 2009) a confirmé les objectifs définis dans le PLH en précisant les fragilités du territoire :

- un problème de qualité de l'offre de logements (taille, confort, hygiène et salubrité),
- des niveaux d'entretien variables selon les immeubles nécessitant la réalisation de travaux dans les parties communes,
- des dysfonctionnements dans la gestion des copropriétés (impayés, carence de syndic, logiques de certains propriétaires bailleurs ne visant que la rentabilité),
- des logements vacants déqualifiés

Au regard des difficultés et dysfonctionnements répertoriés, une liste de 79 adresses repérées sur le territoire communautaire a été arrêtée. L'étude pré-opérationnelle préconisait pour ces adresses les dispositifs de traitement suivants :

- **un Programme d'intérêt général (PIG) « Lutte contre l'habitat dégradé**», visant le traitement durable des copropriétés présentant des signes de fragilité, ainsi que les monopropriétés et les hôtels meublés.
Le PIG concerne 57 adresses repérées sur le territoire communautaire.
- **L'OPAH « Copropriétés Dégradées**» pour répondre aux copropriétés présentant plusieurs signes de dysfonctionnement. L'OPAH pourrait concerner 17 copropriétés au terme des études préalables.
- **Le Plan de Sauvegarde** pour répondre aux copropriétés fortement dégradées et présentant des dysfonctionnements importants en terme de gestion. Ce dispositif pourrait concerner 2 copropriétés en forte difficulté.
- **L'opération publique de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** pour traiter les immeubles pour lesquels la question de leur pérennité se pose.

Le premier dispositif lancé dans le cadre de cette opération est le Programme d'Intérêt Général (PIG) de « Lutte contre l'habitat dégradé » sur cinq années, portant sur le traitement de 57 immeubles (copropriétés, monopropriétés et hôtels meublés).

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

Les études préalables approfondies réalisées en 2010 sur ces copropriétés ont confirmé le repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Ces études montrent la nécessité d'un suivi rapproché compte tenu des dysfonctionnements qu'elles rencontrent et des besoins de travaux tant en parties communes que dans certains logements.

Les comités techniques de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest pour l'Opération Habitat Qualité des 18 novembre 2010 et 13 janvier 2011 ont validé les stratégies de redressement dans le cadre du dispositif d'OPAH copropriétés dégradées pour les dix copropriétés concernées, toutes situées à Boulogne-Billancourt :

- 37, avenue Jean-Baptiste Clément
- 44, rue Escudier
- 105, rue de Paris
- 33, rue d'Aguesseau
- 71, avenue Victor Hugo
- 6, rue du Dôme
- 35, rue Nationale
- 39, rue d'Aguesseau
- 93, rue Marcel Dassault
- 136-138, rue de Paris

Par la suite, les Commissions Locales pour l'Amélioration de l'Habitat (CLAH) des 10 décembre 2010 et 10 février 2011 ont validé le projet d'OPAH Copropriétés Dégradées portant sur ces dix immeubles. Cet accord aboutit à l'élaboration de cette convention entre la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest et le Conseil Général des Hauts-de-Seine, délégataire des aides à la pierre.

La présente convention a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés, afin de mettre en œuvre sur une période de cinq ans, une OPAH-Copropriété sur ces dix 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 le Département des Hauts-de-Seine, pour l'Etat, en sa qualité de délégataire de l'Anah, décide de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, OPAH-Copropriété « Habitat Qualité » portant sur dix copropriétés de Boulogne-Billancourt.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

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

- 37, avenue Jean-Baptiste Clément : 6 logements et 3 locaux d'activités
- 44, rue Escudier à Boulogne-Billancourt : 32 logements et 7 locaux d'activités
- 105, rue de Paris à Boulogne-Billancourt : 26 logements et 1 local d'activité
- 33, rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt : 14 logements et 3 locaux d'activités
- 71, avenue Victor Hugo à Boulogne-Billancourt : 17 logements et 1 local d'activités
- 6, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt : 8 logements
- 35, rue Nationale à Boulogne-Billancourt : 18 logements et 2 locaux d'activités
- 39, rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt : 25 logements et 1 local d'activités
- 93, rue Marcel Dassault à Boulogne-Billancourt : 11 logements et 3 locaux d'activités
- 136-138, rue de Paris à Boulogne-Billancourt : 26 logements et 2 locaux d'activités

Elles représentent 190 lots dont 183 lots d'habitation : 63 lots occupés par leurs propriétaires et 106 lots mis en location.

La localisation des dix 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 à la fois dans le Programme Local de l'Habitat et dans l'étude pré-opérationnelle et les études préalables réalisées sur ces immeubles.

Cette OPAH 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, ainsi que la production d'une offre à loyers maîtrisés.

Cette OPAH porte sur des copropriétés présentant un cumul de difficultés, techniques, de gestion et sociales. Elle comporte des actions préventives, curatives, incitatives, mais aussi le cas échéant coercitives.

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 ramené le niveau des impayés de charges courantes à moins de 30% du 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), 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 56% 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 16 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 10 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 bailleurs 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/m².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) lancé par l'Etat et engagé par le Département au cours du second trimestre 2011. 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 d'aide à la rénovation thermique des logements (Habiter Mieux) de 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 :

	2012	2013	2014
Objectif nombre de ménages repérés	10	1	1
Objectif nombre de logements rénovés	4	3	3

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. 123 logements répartis dans 7 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. 10 logements (4 occupés par leurs propriétaires et 6 loués) au moins sont très dégradés et seront prioritairement ciblés pour la réalisation de travaux en parties privatives.

5 logements font par ailleurs l'objet d'une interdiction à l'habitation et les arrêtés administratifs devront faire l'objet d'un suivi attentif tout au long de l'opération.

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, la Ville recherchera toute solution permettant la résolution de situations critiques.

Dans certains cas de blocage, les travaux pourront être réalisés d'office par la Ville, qui pourra également être amenée à se substituer aux propriétaires défaillants (un budget de 50 000 € est réservé à cet effet).

3.4.2.2 Objectifs

Au terme de l'opération, les 123 logements répartis dans les 7 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.

Objectif : 2 logements aménagés

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'accessibilité 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.

La remise des logements vacants sur le marché représente l'un des axes majeurs établis dans le PLH de la Communauté d'Agglomération Val de Seine. La proportion de logements vacants dans les 10 immeubles visés (14, soit près de 8% 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 cinq ans : 10 logements.

Objectif de sortie de vacance des logements sur cinq ans : 7 logements.

Article 4- Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Réhabilitation des parties communes de 10 copropriétés, correspondant à 25 bâtiments et 183 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 27 logements minimum, répartis comme suit :

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

Objectifs de réalisation de la convention

Répartition des logements par type d'intervention	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	TOTAL sans double compte
Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	45	70	43	12	13	183
<i>Dont :</i>						
• Au titre de l'habitat indigne	33	58	32	0	0	123
• Au titre de l'habitat très dégradé	12	12	12	12	12	60
<i>Répartition au titre des travaux d'accessibilité dans l'habitat indigne ou dégradé</i>	0	0	0	26	25	51
Parties privatives des logements traités dans le cadre d'aides individuelles	11	7	5	2	2	27
• Dont logements PO bénéficiant de l'aide FART	4	3	3	0	0	10
• Dont logements PO indignes	1	1	0	0	0	2
• Dont logements PO très dégradés	1	0	1	1	0	3
• Dont logements PO autonomie de la personne	1	0	0	0	1	2
• Dont logements PB indignes	3	2	0	0	0	5
• Dont logements PB très dégradés	1	1	1	1	1	5
Répartition des niveaux de loyers conventionnés						10
• Dont loyer intermédiaire	1	1	1	1	1	5
• Dont loyer conventionné social	1	1	1	1	1	5
• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	0	0	0

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 et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l’Anah et le Conseil général des Hauts-de-Seine agissant en qualité de délégataire des aides à la pierre – 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’écèlement 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 2 892 000 € HT (comprenant les honoraires subventionnables).

Les travaux nécessaires en parties privatives sont estimés à un total de 1 135 000 € HT.

En conséquence, les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’Anah pour l’opération sont de 1 271 885,66 €, dont 1 118 059 € au titre de l’aide aux travaux.

Potentiellement ces dernières aides se répartiraient entre :

- les syndicats de copropriétaires pour 885 235 €
- les propriétaires occupants à titre individuel pour 174 618 €
- les propriétaires bailleurs à titre individuel pour 58 206 €

L’échéancier prévisionnel est le suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	242 799	213 315	218 315	220 315	223 315	1 118 059
dont aides aux syndicats	187 525	174 427	174 427	174 427	17 427	885 235
dont aides individuelles	55 274	38 888	43 888	45 888	48 888	232 824
Aides à l’ingénierie	27 930	26 739	26 739	26 739	26 739	134 886
dont suivi-animation	20 280	19 089	19 089	19 089	19 089	96 636
dont aide au redressement de la gestion	7 650	7 650	7 650	7 650	7 650	38 250
autres expertises	0	0	0	0	0	0

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

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fond 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'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

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 de 21 000 € maximum correspondant à un objectif de 10 logements, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2012)	Année 2 (2013)	Année 3 (2014)	Total 1 ^{ère} phase
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide de solidarité écologique (ASE)	8 400	6 300	6 300	21 000
Dont aides à l'ingénierie	0	0	0	0

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°09/73 du Conseil de Communauté du 22 octobre 2009.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la communauté d'agglomération pour l'opération sont de 472 253, 31 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux, à la gestion et aux administrateurs	51 430	47 417	47 417	47 417	47 417	241 100
Financement de la rémunération de l'équipe de suivi-animation	48 510	45 661	45 661	45 661	45 661	231 153

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, ainsi que les prêts et avances possibles, notamment auprès des SACICAP.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

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 le Département, délégataire des aides à la pierre. 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 Copropriétés.

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.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

La communauté d'agglomération a désigné la société URBANIS, comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, par délibération du Bureau Communautaire du 11 mars 2010.

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

7.2.2. 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 assister la communauté d'agglomération dans la production de supports d'information (plaquettes...).
- informer systématiquement les acquéreurs : les DIA seront adressées 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 (dispositifs à préciser).

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 10 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,

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.

Par ailleurs, l'opérateur procède à une évaluation énergétique pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de subvention. L'évaluation énergétique est établie avec la méthodologie 3CL ou avec le logiciel Dialogue de l'ADEME.

L'opérateur devra inciter les propriétaires à s'engager dans des démarches qualitatives visant à améliorer la qualité de l'habitat. La présence d'un architecte ou d'un technicien du bâtiment au sein de l'équipe opérationnelle permet d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation de leurs projets et de contrôler la bonne réalisation des travaux. Les propriétaires seront incités à choisir un maître d'œuvre.

L'opérateur favorisera l'entente entre les occupants et les intervenants techniques par l'élaboration d'un protocole de réalisation des travaux en milieu occupé.

L'opérateur s'assure que les occupants et les intervenants sur le chantier respectent les mesures figurant au protocole et réalise la médiation entre les occupants et les intervenants en cours de chantier afin d'en faciliter la bonne organisation.

Incitation des propriétaires bailleurs à la production de loyers maîtrisés

Les propriétaires bailleurs seront incités à la production de loyers maîtrisés, au travers des aides propres à chaque financeur en la matière et des avantages fiscaux afférents.

L'opérateur présentera des plans de financement au propriétaire en fonction de sa situation particulière (montant des travaux à réaliser, nombre de logements concernés, avantages financiers et fiscaux en fonction du loyer pratiqué : libre, intermédiaire, social et très social,...).

L'opérateur présentera aux administrateurs de biens les opportunités offertes par l'OPAH.

Dans le cadre de l'OPAH, les partenariats avec des associations d'insertion par le logement seront favorisés. L'objectif est d'encourager l'intermédiation locative, combinant sécurisation pour le propriétaire et maîtrise des loyers.

L'opérateur pourra mettre en relation des propriétaires de logements réalisant un projet avec des associations d'insertion par le logement. L'objet de ce partenariat est de favoriser l'évolution des publics les plus défavorisés dans leur parcours résidentiel, leur accès à un logement nécessitant un accompagnement social.

Assistance à l'hébergement temporaire ou au relogement définitif

La réalisation des diagnostics d'immeubles a permis d'identifier les besoins en éloignement pendant la durée des travaux ou encore les situations de suroccupation qui devront être résolues par un relogement définitif.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur réalisera une assistance à l'hébergement temporaire ou au relogement définitif.

Ce volet comprend la recherche de solutions d'hébergement temporaire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leurs droits, ainsi que l'accompagnement social des ménages.

L'opérateur procédera à la définition du besoin des ménages au cas par cas et développera un partenariat avec le réseau d'acteurs locaux (CAF, ADIL, CVS, travailleurs sociaux, etc.), lui permettant de coordonner les actions.

Le plan d'hébergement ou de relogement pour chaque immeuble, dans lequel ce type de besoin aura été identifié, sera validé par le Comité technique.

A titre prévisionnel, un objectif de relogement de cinq ménages et d'hébergement de cinq autres ménages est fixé.

Mise en œuvre de mesures coercitives si nécessaires

L'équipe opérationnelle assistera les services compétents pour la mise en œuvre des mesures coercitives.

Il s'agira notamment de :

- signaler les situations nécessitant la mise en œuvre de mesures coercitives,
- évaluer la nécessité à réaliser des travaux d'office,
- étudier l'opportunité de se substituer aux propriétaires défaillants (notamment procédure de substitution partielle en coordination avec les syndicats de copropriété) et la faisabilité de cette procédure pour la commune,
- assister la commune dans le montage des dossiers de financement Anah pour substitution et dans le recouvrement auprès des propriétaires défaillants des sommes engagées,
- informer les propriétaires et occupants visés sur leurs droits et devoirs.

Adaptation des immeubles aux personnes à mobilité réduite

L'opérateur prendra en compte la problématique de l'adaptation des logements et immeubles aux personnes à mobilité réduite, notamment en établissant pour l'ensemble des dossiers de demande de financement un rapport sur la cohérence des travaux avec les enjeux d'accessibilité ou adaptation.

L'opérateur mobilisera les partenaires financeurs pour la réalisation des travaux d'adaptation, notamment la communauté d'agglomération dans le cadre de son aide à l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées.

Amélioration des performances énergétiques

L'opérateur procède si nécessaire à l'estimation des performances énergétiques des immeubles en monopropriété et des logements (suivant les étiquettes énergétiques des logements qui traduisent la consommation énergétique en kWh/m²/an) en les croisant avec les caractéristiques du bâti, le type d'énergie et les statuts de propriété.

Il repère les situations de précarité énergétique potentielles en vue de la réalisation de travaux permettant de réduire la facture énergétique et réalise une estimation des travaux et des coûts d'investissement pour la maîtrise de l'énergie et une estimation des gains potentiels réalisables.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). L'éligibilité des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique au programme « Habiter Mieux » de l'Anah dans le cadre de la réalisation de travaux sera systématiquement étudiée.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe opérationnelle d'URBANIS coordonnera la mise en place des actions nécessaires au redressement de chaque copropriété et établira à ce titre les partenariats nécessaires, notamment avec les acteurs suivants :

- organes de gestion de chaque copropriété (conseils syndicaux, syndic, maîtres d'œuvre...),
- services compétents de la ville de Boulogne-Billancourt et de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest,
- services instructeurs des demandes de subventions,
- services en charge des procédures coercitives,
- acteurs du secteur social,
- autant que de besoin et 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.

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

7.3.2. 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 stratégique 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 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 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et du Conseil général des Hauts-de-Seine 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 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. Il en ira de même du logo du Conseil général des Hauts-de-Seine.

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 et le Conseil général des Hauts-de-Seine.

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 » (« et du Conseil général », le cas échéant).

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des

textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, 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 (communication@cg92.fr) 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 du Conseil général des Hauts-de-Seine et les mettre à leur disposition libres 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 et le Conseil général 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. Le Conseil général fournira à l'opérateur et au maître d'ouvrage ses propres outils de communication.

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq ans à compter de la date de sa signature.

Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah duau

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés 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 le Conseil général, agissant en qualité de délégataire pour le compte de l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en trois exemplaires à Nanterre, le

09 JUL. 2012

Pour la Communauté d'agglomération
Grand Paris Seine Ouest



François Kosciusko-Morizet
Vice-Président chargé de
l'Equilibre Social de l'Habitat
Maire de Sèvres
Vice-Président
du Conseil général des Hauts-de-Seine

Pour l'Etat et l'Anah, par délégation
de compétence du 28 décembre 2006
et du 25 août 2010.

Patrick Devedjian
Président du Conseil général



Avenant n°1
à la convention d'OPAH Copropriété
« Habitat Qualité » n°1

Conclu entre

L'ETAT / L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

et

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SEINE OUEST

Le présent avenant est établi :

Entre la Communauté d'agglomération 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 communauté du 8 octobre 2014, et dénommée ci-après la Communauté d'agglomération,

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 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 tel qu'il a été modifié par la délibération du Conseil de communauté du 19 décembre 2013,

Vu la délibération du Conseil de Communauté, en date du 30 juin 2011, approuvant le projet d'OPAH-Copropriété concernant dix copropriétés de Boulogne-Billancourt,

Vu la délibération du Conseil de Communauté, en date du 15 octobre 2014, autorisant la signature du présent avenant,

Vu les décisions de l'Anah du 5 juillet 2011, du 20 février 2012 et du 31 décembre 2012 attribuant le label « copropriété dégradée » aux copropriétés sises 9, rue Victor Hugo, 52, Grande Rue et 118, Grande Rue à Sèvres et 4, rue Georges Sorel à Boulogne-Billancourt,

Vu la convention d'OPAH copropriété « Habitat Qualité » n°1 concernant dix copropriétés de Boulogne-Billancourt signée le 9 juillet 2012,

Vu l'avis de la délégation de l'Anah en région en date du 10 juin 2014 ;

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 8 juillet 2014.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule :

Une opération de lutte contre l'habitat dégradé à Boulogne-Billancourt et à Sèvres, dénommée Opération Habitat Qualité (OHQ), a démarré en 2010 suite à la signature d'une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) à la fin de l'année 2009, premier volet de l'opération qui en comprend deux autres : une OPAH-copropriété concernant dix copropriétés à Boulogne-Billancourt et un plan de sauvegarde en cours d'approbation concernant une adresse à Boulogne-Billancourt.

La convention relative au PIG, signée le 28 décembre 2009 pour une durée de 5 ans, arrive à son terme alors qu'une vingtaine d'immeubles sur les 55 actuellement inscrits dans le PIG nécessiterait un accompagnement au-delà du 27 décembre 2014. Parmi ces immeubles, 4 copropriétés se sont vues attribuer le label « copropriété dégradée » et font l'objet d'un suivi-animation renforcé au même titre

que les dix copropriétés de Boulogne-Billancourt inscrites dans l'OPAH-copropriété depuis la signature, le 9 juillet 2012, de la convention d'OPAH.

La réglementation de l'Anah ne permettant pas la prolongation du PIG au-delà de 5 ans, il a été envisagé de poursuivre l'accompagnement des 4 copropriétés labellisées dans le cadre de l'OPAH-copropriété dont la convention, d'une durée de 5 ans, arrivera à son terme le 8 juillet 2017. Le présent avenant a ainsi pour objet de modifier l'article 1.2 de la convention d'OPAH relatif au périmètre de l'opération afin d'y intégrer les 4 immeubles situés 9, rue Victor Hugo, 52, Grande Rue et 118, Grande Rue à Sèvres et 4, rue Georges Sorel à Boulogne-Billancourt. Les articles inchangés de la convention ne sont pas repris dans le présent avenant et sont consultables dans la convention initiale.

Article 1 : L'article 1.2 de la convention d'OPAH copropriété « Habitat Qualité » n°1 concernant dix copropriétés de Boulogne-Billancourt signée le 9 juillet 2012 est rédigée comme suit :

« La présente convention d'OPAH-copropriété concerne les quatorze copropriétés suivantes sises :

- 37, avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt : 6 logements et 3 locaux d'activité
- 44, rue Escudier à Boulogne-Billancourt : 32 logements et 7 locaux d'activité
- 105, rue de Paris à Boulogne-Billancourt : 26 logements et 1 local d'activité
- 33, rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt : 14 logements et 3 locaux d'activité
- 71, avenue Victor Hugo à Boulogne-Billancourt : 17 logements et 1 local d'activité
- 6, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt : 8 logements
- 35, rue Nationale à Boulogne-Billancourt : 18 logements et 2 locaux d'activité
- 39, rue d'Aguesseau à Boulogne-Billancourt : 25 logements et 1 local d'activité,
- 93, rue Marcel Dassault à Boulogne-Billancourt : 11 logements et 3 locaux d'activité,
- 136-138, rue de Paris à Boulogne-Billancourt : 26 logements et 2 locaux d'activité
- 4, rue Georges Sorel à Boulogne-Billancourt : 12 logements
- 9, rue Victor Hugo à Sèvres : 21 logements et 1 local d'activité
- 52, Grande Rue à Sèvres : 19 logements et 3 locaux d'activité
- 118, Grande Rue à Sèvres : 11 logements et 2 locaux d'activité

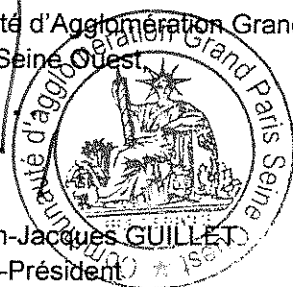
Elles représentent 259 lots dont 246 lots d'habitation : 96 lots occupés par leurs propriétaires et 136 lots mis en location.

La localisation des quatorze copropriétés figure en annexe 1 de la présente convention. »

Article 2 : Tout autre terme de la convention initiale demeure inchangé.

Fait en trois exemplaires à Nanterre, le 22 janvier 2015

Pour la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest



Monsieur Jean-Jacques GUILLET
Vice-Président

Pour l'Etat et l'Anah

Yann JOUNOT
Préfet du département des Hauts-de-Seine

