

OPAH- COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

2023-2028

CONVENTION N°

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre l'Établissement Public Territorial Plaine Commune, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Mathieu Hanotin,

l'État, représenté par Monsieur le Préfet du département de Seine-Saint-Denis, Jacques Witkowski,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Jacques Witkowski, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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

Vu le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France, adopté le 20 décembre 2017,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2019-2025 de Seine-Saint-Denis, adopté par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et l'Etat, le 4 juillet 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat communautaire pour la période 2022-2027, adopté par le Conseil de territoire de Plaine Commune, le 22 juin 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Seine-Saint-Denis, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du au à la Mairie de La Courneuve en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	6
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)	6
1.1. Dénomination de l'opération	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	6
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération	7
Article 2 – Enjeux	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	8
Article 3 – Volets d'action	8
3.1. Volet Prévention	8
3.2. Volet appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	9
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradés	10
3.4. Volet énergie et précarité énergétique	12
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	13
3.6. Volet social.....	14
3.7. Volet Gestion urbaine de proximité	14
3.8. Volet Urbain	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	16
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	17
5.1. Financements de l'Anah.....	17
5.2. Financements de l'EPT Plaine Commune	18
5.3. Financements des autres partenaires.....	18
5.4. Synthèse du plan de financement prévisionnel des travaux de réhabilitation	19
Article 6 – Engagements complémentaires	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	20
Article 7 – Conduite de l'opération	20
7.1. Pilotage de l'opération.....	20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	20
7.1.2. Instances de pilotage	20
7.2. Évaluation et suivi des actions engagées	21
7.2.1. Indicateurs de suivi des objectifs	21
7.2.2. Bilans et évaluation finale	21
Chapitre VI – Communication	22
Article 8 – Communication	22
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	23
Article 9 - Durée de la convention	23
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	23
Article 11 – Transmission de la convention	23
Annexes	24

Préambule

L'Établissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune regroupe 9 communes, pour plus de 400 000 habitants. Le parc de logements du territoire est composé pour moitié de logements privés, soit environ 70 000 logements. Il se caractérise par des difficultés diverses : copropriétés dégradées, division pavillonnaire, précarité énergétique, et habitat indigne (près de 13 000 logements seraient potentiellement indignes (FILOCOM 2015).

La question des copropriétés est particulièrement présente, puisque le territoire de Plaine commune compte aujourd'hui **4 200 copropriétés**, dont la moitié a un taux d'impayés supérieur à 25 % et sont recensées comme fragiles ou très fragiles.

Face à la prégnance de ces problématiques, l'EPT s'est attaché, depuis le transfert de la compétence Habitat en 2004, à mettre en œuvre et piloter de nombreuses opérations dédiées à l'habitat privé et à la lutte contre l'habitat indigne qui est aujourd'hui une priorité, formalisée dans le nouveau Programme Local de l'Habitat 2022-2027.

Plaine Commune intervient à travers divers dispositifs incitatifs déployés à une échelle locale et intercommunale (POPAC, OPAH-CD et OPAH-RU, Plans de Sauvegarde...), ainsi qu'à travers des opérations de recyclage de copropriétés dont le redressement est compromis, dans le cadre de programme de renouvellement urbain nationaux (PNRQAD, NPNRU) ou régionaux (appel à projets régional « Sulhi). Plaine Commune développe également sa capacité de repérage précoce des copropriétés fragiles, en difficultés et dégradées via la mise en place d'un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) à l'échelle des 9 villes qui composent son territoire.

La ville de La Courneuve est fortement concernée par la question de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées : on estime que 20% des 329 copropriétés privées sont potentiellement fragiles et 13,5% des logements privés potentiellement indignes. Le parc privé, et notamment celui en copropriété, a une fonction d'accueil des ménages précaires qui est particulièrement marquée (37% de pauvreté à l'échelle de Plaine Commune, soit 2 fois plus que la moyenne régionale).

L'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé a été soutenue depuis 20 ans, avec une succession et complémentarité de dispositifs : plusieurs générations d'Opah se sont succédées sur les quartiers Pasteur et Quatre Routes et une Opah se termine actuellement dans le quartier des Quatre Routes. La copropriété de la Fontenelle a fait l'objet d'un plan de sauvegarde suivi d'un Popac, achevé en 2018. Ponctuellement, des dispositifs renforcés (recyclage foncier) ont été mis en place pour traiter les situations les plus urgentes.

La fin simultanée de plusieurs dispositifs entre 2021 et 2022 sur le territoire d'Aubervilliers et de La Courneuve (périmètre de l'une des 4 Missions Habitat de Plaine Commune) a constitué l'opportunité de questionner les dispositifs menés jusque-là et actualiser la connaissance des besoins avant d'envisager un nouveau cadre opérationnel. Une étude a été réalisée en 2022 avec un volet diagnostic (étude préalable) et un volet évaluation ; en parallèle, une étude pré-opérationnelle a été menée sur 35 copropriétés pour optimiser le calendrier.

Le volet évaluation a mis en avant les points suivants :

- un nombre important de copropriétés restent en difficulté à la fin des Opah, avec des incertitudes sur leur capacité à entreprendre des travaux votés,
- la durée des dispositifs classiques (5 ans) est souvent trop courte pour la réalisation de travaux ambitieux et même le redressement de la gestion et de la gouvernance, qui est requis au préalable,
- les dispositifs incitent à poursuivre des accompagnements sur des copropriétés qui ne montrent aucune adhésion et aucune dynamique, et sont peu souples pour intégrer de nouvelles copropriétés qui pourraient se montrer plus mobilisées,
- l'accompagnement peut se heurter au manque d'adhésion et de mobilisation des copropriétaires,
- les attentes des copropriétaires sont focalisées sur les actions « visibles » et l'amélioration de la « vie résidentielle » (embellissement, lutte contre les incivilités,...),

- un accompagnement post-opérationnel est attendu et nécessaire après la réalisation des travaux,
- le pilotage politique et la coordination des acteurs locaux (SCHS notamment) est à renforcer, de même qu'une meilleure articulation avec les projets urbains.

L'étude préalable a pointé, de son côté, notamment :

- un appauvrissement important des locataires du parc privé, notamment dans celui d'avant-guerre,
- des taux de pauvreté important et des difficultés financières dans les copropriétés récentes,
- une pauvreté en forte augmentation dans les grandes copropriétés des trente glorieuses, aujourd'hui mal connues.

Ces résultats ont conduit à élaborer un dispositif destiné à mieux répondre aux limites identifiées, qui répond aux principes généraux suivants :

- accompagner au redressement les copropriétés dégradées, en proposant des accompagnements correspondants à leur situation et leurs besoins : prévention, redressement de la gestion, travaux,... ;
- traiter un plus grand nombre de copropriétés et ne prioriser celles qui se mobilisent, en permettant l'entrée de nouveaux immeubles (avec un principe de « feuille de route » à l'entrée) ;
- répondre mieux et plus vite aux attentes des habitants en proposant un volet de gestion urbaine de proximité, qui contribuera par ailleurs à leur mobilisation ;
- permettre la continuité de l'accompagnement et éviter les ruptures, en facilitant le renouvellement du dispositif à son terme, avec un engagement des partenaires fixé dans une convention-cadre ;
- garantir une approche globale et transversale sur les immeubles, en coordonnant tous les acteurs qui interviennent sur l'habitat privé (SCHS en premier lieu).

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (Opah CD) de La Courneuve sera pilotée par la Mission Habitat d'Aubervilliers-La Courneuve de Plaine Commune, dans un dispositif intercommunal comprenant l'OPAH-CD mise en œuvre à Aubervilliers, de manière à mutualiser les temps de pilotage et les dynamiques.

La présente convention concerne **l'OPAH-CD de La Courneuve**.

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 de la ou des copropriété(s)

1.1. Dénomination de l'opération

L'Établissement Public Territorial Plaine Commune, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Copropriétés Dégradées, intégré en un dispositif intercommunal couvrant les villes de La Courneuve et d'Aubervilliers.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble du territoire de la commune de La Courneuve.

Les actions mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-CD concerneront une quinzaine d'adresses¹ par an, totalisant environ 500 logements.

15 adresses ont d'ores et déjà été identifiées (voir liste en annexe X) et diagnostiquées dans l'étude pré-opérationnelle, dont :

- 2 copropriétés suivies dans l'Opah-RU des Quatre Routes (2015-2020) dont la tranche conditionnelle se termine en 2024,
- 13 copropriétés identifiées dans le diffus, qui présentent des désordres plus ou moins importants sur le plan technique, financier, social et de gestion, et qui nécessitent accompagnement fort pour leur redressement.

La liste des adresses prioritaires sera amenée à évoluer de la manière suivante :

- confirmation ou infirmation du classement en adresse prioritaire des adresses déjà identifiées, selon le respect ou non de la feuille de route transmise à la copropriété en démarrage du dispositif.
- repérages effectués par l'opérateur, à la demande de la maîtrise d'ouvrage. Pour ces adresses, l'opérateur réalisera d'abord un diagnostic succinct, à l'issue duquel, si cela apparaît nécessaire, il réalisera un diagnostic multicritères.

L'intégration d'une nouvelle adresse sera décidée en comité de suivi en fonction des résultats de diagnostic multicritères, qui intégrera, en plus des critères classiques, un critère de mobilisation des copropriétaires.

1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

Les copropriétés intégrées dans le périmètre d'intervention ont fait l'objet de diagnostics réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle.

¹ Le terme "adresse" désigne ici une monopropriété ou copropriété, pouvant regrouper éventuellement plusieurs adresses postales et plusieurs bâtiments.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux de l'OPAH-CD sont :

- Le redressement des copropriétés dégradées, pour favoriser l'amélioration du bâti et le bon fonctionnement des copropriétés, permettant de garantir leur bon entretien sur la durée,
- Le maintien des copropriétaires modestes et très modestes, par un accompagnement qualitatif et l'octroi d'aides financières publiques de l'Anah et de Plaine Commune pour le financement de travaux,
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés.

L'OPAH-CD permet d'apporter un accompagnement gratuit aux copropriétaires sur différents volets, de manière à répondre au mieux à leurs besoins, et d'octroyer des aides financières majorées de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), dans les conditions prévues par le règlement de l'agence, et des aides financières du Fonds d'Intervention Quartier (FIQ) de Plaine Commune, dans les conditions fixées par son règlement.

Le fonctionnement de ce nouveau dispositif s'appuie sur trois principes :

- **Proposer des types d'accompagnements différents**, adaptés aux besoins des copropriétés et à leur degré de « maturité » dans le redressement : prévention, redressement de la gestion, accompagnement aux travaux, accompagnement post-opérationnel,... Ainsi, l'accompagnement à la réalisation d'un programme de travaux, notamment ambitieux, ne sera pas systématiquement proposé si les conditions préalables ne sont pas réunies, à savoir une gestion assainie et des copropriétaires mobilisés. L'accompagnement sur le redressement de la gestion et/ou sur la mobilisation des copropriétaires pourra donc être proposé aussi longtemps que nécessaire pour réunir les conditions préalables à un projet de réhabilitation.
- **Conditionner l'accompagnement à la mobilisation effective des copropriétaires** : les immeubles accompagnés se verront donner des objectifs réalistes et progressifs à court terme, à travers une **feuille de route** de 12 à 18 mois renouvelables, afin de pouvoir mesurer l'adhésion à l'accompagnement et la capacité de mobilisation et de « mise en mouvement » des propriétaires sur le devenir de leur immeuble, et vers un redressement à moyen ou long terme.
- **L'entrée et sortie des immeubles accompagnés** : le dispositif vise à cibler les efforts sur les copropriétés qui se mobilisent et adhèrent à l'accompagnement, c'est pourquoi il pourra proposer la sortie ou la mise en veille d'adresses qui ne manifestent pas suffisamment leur capacité à avancer, et l'entrée de nouveaux immeubles qui n'avaient pas été repérés jusque-là mais qui nécessitent un accompagnement. La pertinence de sortir un immeuble du dispositif sera appréciée au cas par cas et validée par le comité de suivi. Ce dispositif ayant un caractère expérimental, des critères ne seront pas établis au démarrage mais pourraient être identifiés au fil de l'eau.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet Prévention

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le dispositif comprend un volet de prévention des difficultés qui se décline en 3 missions :

- La mise en place de formations pour informer et sensibiliser les copropriétaires et d'ateliers pour favoriser leur mobilisation sur le redressement de leur copropriété,
- Des accompagnements courts pour résoudre des difficultés ponctuelles,
- Des accompagnements après la réalisation des travaux, pour éviter l'effet de rupture de l'accompagnement qui a pu être ressenti par des copropriétaires et prévenir ainsi leur possible démobilité, mais aussi contribuer à pérenniser les bénéfices de l'accompagnement et un retour progressif à l'autonomie de la copropriété.

Sessions de formations et ateliers

Les formations seront proposées et animées par l'opérateur à l'attention des copropriétés accompagnées et ouvertes à l'ensemble des copropriétaires du territoire, avec l'objectif de sensibiliser, d'outiller, d'accompagner la réflexion des copropriétaires sur :

- le rôle et les responsabilités du copropriétaire,
- le fonctionnement de la copropriété,
- l'entretien et la réalisation de travaux,
- etc.

Des partenariats, notamment avec l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) 93 et l'ALEC Plaine Commune, seront développés afin de répondre au mieux aux besoins de formation des copropriétaires.

Ces formations pourront s'appuyer sur la remise du « guide du copropriétaire » édité par Plaine Commune présentant les droits et obligations du copropriétaire.

Les ateliers auront vocation à favoriser une démarche active des copropriétaires et occupants. Les ateliers permettront de :

- construire une feuille de route avec les copropriétaires et occupants (locataires et propriétaires) dès la validation en entrée en dispositif, de manière à impliquer ces derniers en amont de la démarche,
- recueillir leurs attentes concernant les questions de la vie quotidienne et les actions de GUP qui pourraient être engagées.

Accompagnement aux difficultés ponctuelles

Les copropriétés signalées ou d'ores et déjà identifiées qui ne connaissent pas des difficultés lourdes nécessitant un accompagnement au redressement, mais qui font face à des difficultés ponctuelles ou naissantes pourront se voir proposer un accompagnement préventif pour lever ces difficultés : un taux d'impayés qui commence à s'aggraver, un syndic bénévole rencontrant des difficultés dans sa mission, un syndic professionnel qui montre des défaillances, un besoin de médiation et facilitation entre les copropriétaires et le syndic,...

Accompagnement post-opérationnel

Un accompagnement ponctuel sera proposé aux copropriétés ayant fait l'objet de travaux ambitieux. Des réunions et/ou visites seront organisées en lien avec les copropriétaires référents de manière à apporter des conseils et répondre aux éventuelles questions.

Des formations ou ateliers pourront être proposés en cas de besoin, en lien par exemple avec l'évolution des usages suite à la réalisation de travaux de réhabilitation thermique.

3.1.2. Objectifs

L'objectif est de réaliser chaque année :

- 4 formations et ateliers,
- une moyenne de 2 ou 3 accompagnements sur des difficultés ponctuelles,
- une moyenne d'un accompagnement post-travaux par an, soit 5 sur la totalité du dispositif.

3.2. Volet appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration du fonctionnement des copropriétés est un enjeu important du dispositif. La quasi-totalité des copropriétés intégrées à l'OPAH nécessite un accompagnement préalable à la mise en œuvre de travaux (dont la durée est variable dans le temps, selon les difficultés rencontrées et selon la capacité de mobilisation des copropriétaires). L'amélioration du fonctionnement des copropriétés repose sur la capacité de mobilisation des copropriétaires.

L'opérateur aura pour mission de mener des actions pour améliorer la situation des copropriétés :

- Sur leur gestion :
 - o Accompagnement des copropriétés dont la gestion est informelle afin qu'elles retrouvent une gestion règlementaire (orientation vers des associations d'aide à la gestion, appui aux AG, cadre juridique, le cas échéant accompagnement dans la recherche de syndics professionnels...);
 - o Accompagnement des syndics bénévoles par des actions de formation si nécessaire ; Appui au CS dans la communication et sa diffusion auprès des autres copropriétaires ;
 - o Accompagnement des copropriétaires dans la formation au rôle de conseil syndical et dans la mobilisation dans la copropriété en règle générale : vérification des comptes, préparation des assemblées générales et travail de communication avec le conseil syndical en amont des assemblées ;
 - o Déclenchement le cas échéant de nouvelles procédures d'alerte ou mise sous administration provisoire et suivi des actions menées par les administrateurs provisoires, l'objectif visé étant de permettre à ces copropriétés de retrouver un fonctionnement normalisé suite à une gestion transitoire ;
- Sur le niveau des impayés :
 - o Des commissions impayés trimestrielles seront réalisées afin de caractériser les copropriétaires débiteurs et définir les stratégies de recouvrement. Dans ce cadre, les aides à la gestion de l'Anah seront mobilisées.
- Sur le plan juridique :
 - o mise en conformité ou mise à jour des règlements de copropriété par un aide à la désignation d'un notaire ou d'un géomètre

- mise en conformité réglementaires : inscription au registre des copropriétés, réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et d'un Plan Pluriannuel de travaux (PPT) dans le respect de la loi Climat et résilience, etc.

En fonction des situations et du niveau de difficultés des copropriétés, l'accompagnement pourra relever de simples conseils sur des difficultés ponctuelles, d'un accompagnement intermédiaire, ou bien d'un accompagnement renforcé.

Une feuille de route sera proposée par l'opérateur aux instances de gestion et copropriétaires afin de formaliser les actions à mettre en œuvre pour le redressement des copropriétés. Le diagnostic devra permettre de :

- définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité,
- établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété,
- proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif, ou le cas échéant préconiser la mise en place d'un dispositif coercitif.

3.2.2 Objectifs

La très grande majorité des copropriétés diagnostiquées en étude pré-opérationnelle sont identifiées comme nécessitant un accompagnement à la gestion, soit 11 sur 14. Ce volume pourra évoluer au fil du dispositif, en fonction des sorties et entrées de nouvelles copropriétés.

A ce stade, le volume des accompagnements à mener sur ce volet est ainsi estimé à :

- une moyenne annuelle de 7 à 8 accompagnements intermédiaires, soit environ 37 accompagnements sur la durée du dispositif,
- une moyenne annuelle de 2 accompagnements renforcés, soit 10 sur la durée du dispositif.

3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradés

3.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet doit permettre d'aider les copropriétés dégradées nécessitant des travaux importants et/ou visées par une procédure de police administrative relevant de l'habitat indigne à réaliser des travaux.

En ce qui concerne les copropriétés frappées par un arrêté, l'action s'inscrit dans la mise en œuvre du 4e protocole de lutte contre l'habitat indigne et l'opérateur interviendra en collaboration étroite avec le service hygiène et la mission habitat de Plaine Commune.

L'opérateur aura deux missions principales sur ce volet : le repérage et l'accompagnement à la définition et réalisation de travaux en parties communes et en parties privatives.

Le repérage

L'opérateur devra permettre, en lien avec les différents partenaires (ARS, CAF, etc.), de repérer les situations de logements indignes, indécents ou de sur-occupation manifeste ainsi que les situations à risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Il devra alerter sur les bâtiments et logements de l'OPAH susceptibles de relever des différents pouvoirs de police (mise en sécurité, insalubrité, sécurité des équipements communs...).

En cas de présomptions ou de symptômes d'insalubrité, il utilisera les grilles d'évaluation de dégradation et de l'insalubrité de l'Anah et identifiera et chiffrera, le cas échéant, les missions nécessaires de maîtrise d'œuvre ou les besoins en matière de diagnostics techniques complémentaires, pour y remédier.

Accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux

L'opérateur incitera et accompagnera les copropriétaires à réaliser en priorité les travaux nécessaires ou prescrits par arrêté le cas échéant. En cas d'arrêté, il veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux. Il relayera auprès des copropriétaires, syndicats et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques pénaux pouvant être encourus dans certains cas, les droits et obligations de chacun, etc.

La mission de l'opérateur consiste en un accompagnement technique, financier et administratif auprès des instances de gestion pour faciliter l'engagement et la réalisation des programmes de travaux en parties communes. Il devra notamment :

- Examiner la soutenabilité financière, pour les propriétaires occupants, des travaux envisagés, avec une attention particulière sur la question du reste-à-charge des ménages (il devra analyser finement en amont la situation de chaque copropriétaire, en s'appuyant sur des données tangibles).
- Sur le plan technique, il présentera au syndic et au conseil syndical le programme de travaux préconisé, aider le syndicat à élaborer et prioriser son programme de travaux. Il accompagnera la copropriété dans les choix du maître d'œuvre et des entreprises, vérifiera les devis, suivra le chantier, en lien avec la maîtrise d'ouvrage et le maître d'œuvre jusqu'à son achèvement et s'assurera de la conformité des travaux réalisés, au regard notamment du projet subventionné. Il pourra aussi accompagner la réalisation de travaux en parties privatives notamment ceux destinés à supprimer les risques pour la santé et la sécurité, d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap et des travaux d'amélioration énergétique : réalisation de diagnostics techniques, évaluations sociales des ménages, étude de la faisabilité des travaux ; etc.
- Sur le plan administratif et financier, l'opérateur sera chargé d'élaborer les plans de financements pour les travaux en parties communes et privatives (estimation des subventions, calcul du reste-à-charge, etc.) et étudiera la possibilité de labellisation des copropriétés au Conseil Régional d'Ile-de-France. Il accompagnera les propriétaires concernés dans la recherche de financements des reste-à-charge. Il aura assurera les demandes, suivi et paiement des subventions collectives et individuelles auprès des financeurs (Anah, Région, Plaine Commune, etc).
- L'opérateur sera chargé de la mise en place et du suivi complet des éventuels dispositifs de préfinancement des subventions publiques allouées aux copropriétaires ainsi que des aides du Fonds d'Intervention Quartier (FIQ) de Plaine Commune.
- Si les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur :
 - estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée, leur coût prévisionnel,
 - aidera le propriétaire à rechercher des solutions,
 - veillera à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataire(s).

Pour ces travaux, l'opérateur incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre. Il procédera systématiquement au montage des dossiers de subvention et sollicitera autant que nécessaire des préfinancements.

Lutte contre les marchands de sommeil

L'opérateur signalera à la mission habitat toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, il établira ensuite un rapport succinct permettant aux services d'établir un signalement auprès du procureur de la République.

3.3.2 Objectifs

4 copropriétés diagnostiquées en étude pré-opérationnelle sont identifiées comme nécessitant un accompagnement aux travaux. Il s'agit de deux copropriétés situées dans le périmètre du NPNRU (Croix-Blanche) qui connaissent une situation de dégradation modérée mais avérée, ainsi que 2 copropriétés qui ont fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre de la précédente OPAH (Quatre routes).

Par ailleurs, une copropriété non prioritaire de l'OPAH-RU des Quatre routes s'est engagée dans un programme ambitieux de travaux, mais plusieurs facteurs ne lui ont pas permis de démarrer les travaux (dont l'augmentation du coût des matériaux et la difficulté à rechercher de nouvelles entreprises RGE). L'inscription de cette copropriété dans l'OPAH-CD permettra d'apporter un appui renforcé, nécessaire à l'aboutissement de son projet.

En fonction de l'évolution des situations des copropriétés et l'entrée de nouvelles copropriétés chaque année, le volume des copropriétés à accompagner sur ce volet est estimé à :

- une moyenne annuelle de 4 ou 5 accompagnements classiques (copropriétés de taille moyenne et/ou situation ne présentant pas de difficultés particulières), soit 20 à 25 accompagnements sur la durée du dispositif,
- une moyenne annuelle d'1 accompagnement sur une situation complexe ou une copropriété de grande taille, soit un total de 5 au total sur la durée du dispositif,
- 1 accompagnement pour un projet déjà engagé sur la durée du dispositif (copropriété issue de l'OPAH-RU).

3.4. Volet énergie et précarité énergétique

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'engagement de travaux de réhabilitation sur les copropriétés de l'OPAH-CD permet d'agir sur le volet énergie et la précarité énergétique des occupants.

Les copropriétés du territoire sont pour la plupart des immeubles énergivores :

- immeubles de faubourg, anciens, dont les logements sont de petite taille,
- immeubles dont la facture est parfois médiocre (murs peu épais,...),
- prédominance de chauffage individuel électrique.

La rénovation énergétique de ces bâtiments se heurte à l'étroitesse des logements qui implique de privilégier une isolation thermique par l'extérieur, peu compatible avec l'architecture de certains bâtiments et les moyens limités des copropriétaires. Pour favoriser la réussite des travaux de rénovation énergétique, les adresses labélisées « copropriétés dégradées » pourront bénéficier du financement à hauteur de 35% du montant HT des travaux.

Au vu de leurs difficultés et si le programme de travaux permet un gain énergétique d'au moins 35%, les copropriétés pourront prétendre à la prime prévue par « Ma Prime Rénov' copropriété » pour les plus en difficultés. Les primes individuelles pour les propriétaires modestes et très modestes pourront également être mobilisées.

La mission de l'opérateur sera de donner des conseils techniques aux propriétaires dans les domaines suivants :

- Recherche d'économies de charges (mise en place de chauffage plus adapté, réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels, ...),
- Travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique des bâtiments et logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble, remplacement des installations de chauffage électriques vétustes ou obsolètes,

L'opérateur incitera les copropriétés à réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) permettant d'évaluer la consommation d'énergie et l'impact en émissions de gaz à effet de serre. Ce DPE constituera un premier indicateur qui pourra donner lieu, si nécessaire, à la réalisation dans un 2ème temps d'un audit thermique afin d'évaluer précisément les déperditions. Cette étude thermique permettra de connaître pièce par pièce la consommation en énergie et les déperditions énergétiques, en tenant compte de l'ensemble des éléments constitutifs du bâtiment (par paroi et mur par mur), des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude, du type de ventilation existante et des spécificités comme l'exposition au vent etc. Cette étude thermique permettra d'identifier les points à traiter en priorité, et donnera lieu à plusieurs scénarii de rénovation thermique comportant chacun un bouquet de travaux plus ou moins important.

L'opérateur informera locataires et propriétaires sur les différents paramètres pesant sur le niveau de consommation d'énergie : les caractéristiques techniques du bâti, l'état des équipements, l'environnement du logement, les « modes d'habiter » des habitants, les énergies utilisées. Il pourra solliciter un appui technique notamment de l'ALEC de Plaine Commune et/ou de l'ADEME.

Une information/sensibilisation sera plus particulièrement développée auprès des propriétaires occupants sur les coûts des travaux envisageables, les retours attendus sur investissement - dont les réductions de charges.

Pour les propriétaires bailleurs, la stratégie énergétique devra être basée sur le couple investissement-loyer/charges.

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie seront envisagés, l'opérateur devra conseiller dans le choix des diagnostiqueurs (méthode utilisée en fonction de l'âge du bâti, ...), des thermiciens (nécessité d'une assurance responsabilité civile et décennale délivrées au titre de bureau d'études thermiques, méthode utilisée, ...), des artisans (qui doivent être capables de mettre en œuvre les préconisations de l'ingénieur thermicien) des certifications requises par certains financeurs. Il incitera à privilégier les travaux permettant d'obtenir un gain énergétique conséquent pour un coût de travaux maîtrisé. Par ailleurs, il veillera à ce que les économies d'énergie réellement réalisées soient mesurées (par la comparaison des étiquettes énergétiques avant et après travaux), ainsi que les économies de charges réalisées pour tous les immeubles concernés.

Le recours à des matériaux et des techniques adaptés aux caractéristiques du bâti, visant à la qualité environnementale des logements et au développement durable, sera encouragée.

3.4.2 Objectifs

Au démarrage du dispositif, seules les deux copropriétés de la Croix Blanche devraient pouvoir se projeter sur un programme de rénovation énergétique.

Le volume de 15 copropriétés accompagnées chaque année, dont 2 à 3 nouvelles, devrait permettre de voir émerger des projets de travaux de rénovation thermique au fil du dispositif afin de renforcer l'atteinte de cet objectif.

3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les enquêtes d'occupation réalisées pendant l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence un besoin ponctuel de travaux d'adaptation pour quelques ménages au sein de leurs logements : propriétaires occupants de 75 ans, ménages en situations de handicap.

L'opérateur devra se rapprocher des ménages repérés et selon leur statut (propriétaires occupants ou locataires) proposer des solutions adaptées pour répondre aux besoins exprimés et mobiliser les aides individuelles de l'Anah à ce titre. D'une manière générale, il sera attentif à toute demande de cette nature dont il aurait connaissance afin d'accompagner les ménages dans la réalisation de leur projet.

3.6. Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH permettra de favoriser le maintien de propriétaires dans leur logement et le financement des travaux de réhabilitation des copropriétés par la mise en place d'un accompagnement social adapté aux situations individuelles permettant de faciliter le paiement des restes-à-charges pour les ménages les plus fragiles.

Il s'agira de favoriser le maintien des occupants par les mesures suivantes :

- Dans le cadre de travaux, la solvabilisation des propriétaires occupants par le biais des différentes aides financières pouvant être sollicitées ;
- L'accompagnement des occupants de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité et/ou de péril : l'opérateur sera chargé de veiller au respect du droit des occupants et de les orienter, au besoin, vers les services compétents ;
- L'incitation des propriétaires bailleurs à des engagements de modération de loyers, loyers conventionnés ou loyers intermédiaires ;
- La sollicitation du FSL par l'opérateur pour favoriser le maintien dans les lieux de locataires ou de propriétaires occupants en difficulté ;
- Un suivi social rapproché des familles en difficultés (tant propriétaires occupants que locataires).

L'opérateur entrera en contact avec les propriétaires occupants les plus endettés vis-à-vis du syndicat des copropriétaires afin d'évaluer leur situation socio-économique. A l'issue de cette évaluation, le suivi social proposé aura principalement pour objectif de favoriser le maintien des occupants par :

- Un accompagnement dans la recherche de financements pour faire face au paiement des charges et des quotes-parts travaux.
- La mobilisation des aides sociales,
- Un accompagnement des familles en difficulté vers d'éventuels changements de statut,
- Un accompagnement des occupants et un appui aux propriétaires bailleurs et ou aux services compétents en cas de défaillance des bailleurs quand un hébergement temporaire est rendu nécessaire par des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril,
- La médiation entre propriétaires et locataires, et entre occupants...
- Un accompagnement des occupants après travaux notamment si le volet thermique implique des usages spécifiques.

L'opérateur assurera le suivi social en coordination avec les services présents sur la ville (Service social municipal, CCAS, associations, Service municipal du Logement,...) qui seront sollicités dès que la situation des ménages le nécessite.

3.7. Volet Gestion urbaine de proximité

3.7.1. Descriptif du dispositif

Un grand nombre des copropriétés ciblées sont confrontées à des problématiques de gestion des espaces communs et de sécurité sur lesquelles les copropriétaires sont en attente de solutions (squats des parties communes, incivilités, dégradations,...). Pour favoriser une bonne adhésion des copropriétaires au dispositif, dont les résultats nécessitent un temps long, des actions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) seront

mises en place par l'opérateur.

Les actions de GUSP seront adossées à la stratégie globale de redressement de la copropriété et doivent contribuer à favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de redressement. Elles ont vocation à apporter des réponses pour :

- permettre de gérer l'attente durant le dispositif,
- favoriser l'acceptation des travaux,
- anticiper l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

Plusieurs actions peuvent être envisagées et s'appuieront notamment sur la participation des habitants ou d'habitants relais identifiés : elles porteront sur l'entretien de la copropriété et la maîtrise des usages, la prévention, la sécurité et tranquillité publique, les conflits de voisinages,...

- sensibilisation et accompagnement des occupants aux comportements et usages pour garantir des conditions de vie convenables et agréables,
- médiation entre les occupants, notamment en cas de conflit d'usage,...
- amélioration de la propreté dans les parties communes et espaces extérieurs,
- actions de « bas d'immeuble » (fleurissement, animations,...).

L'articulation avec des actions existantes et les services des villes et de l'EPT intervenant sur le sujet devra être assurée. Le recours à des structures proposant sur le territoire des actions de GUSP pourra par ailleurs être envisagé (à ce titre, un partenariat avec les Compagnons Bâisseurs d'Ile de France est actuellement en réflexion sur la ville de La Courneuve).

Le diagnostic préalable à l'entrée des adresses en dispositif prévoira les actions à mener en matière de GUSP.

3.7.2 Objectifs

Au regard des résultats de l'étude pré-opérationnelle, le volume de copropriétaires concernées par des actions de GUSP sera d'une vingtaine sur le dispositif, soit en moyenne 4 par an.

3.8. Volet Urbain

3.8.1 Descriptif du dispositif

Les copropriétés de l'OPAH-CD sont pour certaines intégrées au sein de projets urbains et/ou des Quartiers Prioritaires politique de la Ville qui contribuent à créer des dynamiques de requalification globale.

C'est le cas des deux copropriétés de la rue de la Croix Blanche à La Courneuve (n°2-10 et n°14-20) qui sont intégrées au périmètre NPNRU du secteur Convention, dont la convention pluriannuelle a été signée le 10 juillet 2022. Contrairement à d'autres secteurs de la Ville, ce secteur n'a jusqu'à présent, pas bénéficié de projet de renouvellement urbain d'ampleur.

Outre l'ambition d'améliorer la qualité de l'offre commerciale, les déplacements et de favoriser la réussite éducative par de nouveaux équipements scolaires, le NPNRU du secteur convention porte comme objectif l'amélioration de l'habitat. Cet objectif se décline par :

- une stratégie de réhabilitation du parc de logements,
- la construction de 35 nouveaux logements,
- l'accompagnement de deux copropriétés du quartier.

La copropriété du 2-10 passage de la Croix Blanche est une copropriété de 100 appartements construite en 1982. L'étude pré-opérationnelle fait état d'un bâti moyennement dégradé, mais préconise des travaux de ravalement

avec isolation par l'extérieur (et VMC) après traitement des fissures et maçonneries abimées. La réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse et son isolation seront également nécessaires. D'autres postes et notamment les réseaux (électricité, chauffage) ne devront pas être négligés.

La copropriété du 14-20 est quant à elle composée de 74 logements. Elle comporte à la fois les mêmes caractéristiques bâti et les mêmes désordres que la copropriété du 2-10 passage de la Croix Blanche, c'est pourquoi les travaux à réaliser sont similaires sur les deux copropriétés.

Elles se rejoignent également par deux aspects : ce sont les deux copropriétés de l'étude pré-opérationnelle qui paraissent suffisamment mûres à la fois financièrement et dans leurs dynamiques collectives pour envisager rapidement un programme de travaux ambitieux.

3.8.2 Objectifs

Les deux copropriétés de la Croix Blanche seront concernées par ce volet.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-Copropriétés dégradées vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

- Le redressement, par l'amélioration de la gestion et/ou la réhabilitation des parties communes de 25 à 30 copropriétés (15 issues du « stock » de l'étude pré-opérationnelle et 2 à 3 nouvelles à intégrer, possiblement dès la 1^{ère} année), correspondant à 500 à 750 logements (500 logements sur le stock, et une moyenne de 16 logements par nouvelle copropriété).
- La réhabilitation des parties privatives de 175 logements minimum, répartis comme suit :
 - 125 logements occupés par leur propriétaire
 - 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

Nombre de logements aidés	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Parties communes - aides au SDC	31	101	75	40	148	351
Au titre de l'habitat dégradé et indigne	31	101	75	25	119	351
Au titre de la rénovation énergétique (MPR Copropriété)		101	75	15	29	220
Logements traités - aides individuelles				176		176
Dont logements PO bénéficiant de MPR		73	52	6	9	140

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, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **5 849 054 €**, 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	250 368 €	1 419 926 €	1 041 889 €	582 670 €	974 201 €	4 269 054 €
dont aides aux syndicats	250 368 €	1 310 426 €	963 889 €	456 170 €	886 451 €	3 867 304 €
dont aides individuelles	0 €	109 500 €	78 000 €	126 500 €	87 750 €	401 750 €
Aides à l'ingénierie	316 000 €	316 000 €	316 000 €	316 000 €	316 000 €	1 580 000 €
dont suivi-animation	196 000 €	196 000 €	196 000 €	196 000 €	196 000 €	980 000 €
dont aide au redressement de la gestion	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	375 000 €
dont aide GUSP	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €
Autres expertises	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €

La bonification par l'Anah des aides aux syndicats des copropriétaires est calculée avec une participation de l'EPT Plaine Commune aux programmes de travaux variant entre 5% et 10% selon les copropriétés, ainsi qu'un financement du Conseil Régional d'Ile de France dans le cadre de son label « copropriétés en difficulté soutenues par la Région » (CDSR).

5.2. Financements de l'EPT Plaine Commune

5.2.1 Règles d'application

L'EPT Plaine Commune participe, en qualité de maître d'ouvrage, au financement des frais d'ingénierie du dispositif. Elle participe aux financements des travaux engagés par les propriétaires dans le cadre d'un Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ) dédié, dont les modalités d'octroi seront précisées ultérieurement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **967 134 €**, selon l'échéancier suivant:

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	76 983 €	129 000 €	129 000 €	296 653 €	335 498 €	967 134 €
dont aides aux travaux	22 983 €	75 000 €	75 000 €	242 653 €	281 498 €	697 134 €
dont aides à l'ingénierie (dont GUSP)	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €	270 000 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1. Financements du Conseil Régional d'Ile-de-France

Le Conseil Régional peut attribuer des aides pour l'amélioration de l'habitat. Les financements seront systématiquement recherchés pour les copropriétés qui pourront concourir aux aides régionales notamment par l'obtention du label « copropriétés en difficulté soutenues par la Région » délivré en commission permanente. L'ensemble des copropriétés de l'opération peut potentiellement prétendre à ce label.

5.3.2. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignation

La Caisse des Dépôts et Consignation participe au financement de l'ingénierie des dispositifs d'amélioration de l'habitat dont les copropriétés sont situées en secteur NPNRU ou QPV. Son financement s'établit à 25% du montant HT de l'ingénierie pour les copropriétés concernées, soit 13 des 15 copropriétés ciblées, au titre desquelles Plaine Commune sollicitera un financement de la Caisse des Dépôts et Consignation.

5.3.3. Autres financements

L'ensemble des organisations et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération pourront être sollicitées, notamment la Fondation Abbé Pierre, les caisses de retraites et la Caisse d'Allocation Familiale. Le recours à des organismes de prêt aux particuliers et aux syndicats des copropriétaires (SACICAP, Caisse d'Epargne) sera plus spécifiquement recherché au cours de l'opération pour améliorer la solvabilisation des propriétaires.

Des prêts collectifs pourront également être contractés par le syndicat des copropriétaires pour le financement des restes-à-charge.

Le préfinancement des subventions notifiées aux syndicats des copropriétaires sera systématiquement proposé aux instances de gestion des copropriétés et mis en place à chaque fois que cela s'avérera possible. Le montage en question donnera lieu à la mise en place d'une convention avec les partenaires existants et notamment le réseau PROCIVIS (SACICAP).

5.4. Synthèse du plan de financement prévisionnel des travaux de réhabilitation

Adresse	Travaux de copropriété									Travaux parties privatives			
	Nbre logements	Coût Travaux (HT)	ANAH travaux dégradation	ANAH Prime MPR	ANAH Prime sortie passoire thermique	ANAH prime individuelle (POM ou POTM)	ANAH x+x	FIQ PC	RAC par adresse	Coût Travaux (HT)	Dont réno thermique	Sub ANAH Energie	FIQ
2-10 pass Croix Blanche	101	2 519 789 €	881 926 €	303 000 €	50 500 €	109 500 €	75 000 €	75 000 €	1 276 842 €	738 110 €	344 000 €	86 000 €	189 200 €
14 20 pass Croix Blanche	75	1 789 683 €	626 389 €	225 000 €	37 500 €	78 000 €	75 000 €	75 000 €	851 762 €	335 900 €	177 000 €	44 250 €	97 350 €
9 pasteur	12	266 698 €	133 349 €	36 000 €	6 000 €	18 000 €	20 673 €	20 673 €	58 674 €				
46 république	15	353 849 €	176 925 €	45 000 €	7 500 €	22 500 €	29 732 €	29 732 €	77 846 €				
66 Général Leclerc	13	359 623 €	179 812 €	39 000 €	6 500 €	19 500 €	35 829 €	35 829 €	79 117 €				
91 93 Anatole France	40	462 056 €	161 719 €				75 000 €	75 000 €	196 542 €				
2 Villot	16	338 690 €	169 345 €	48 000 €	8 000 €	24 000 €	24 351 €	24 351 €	74 512 €				
20 22 Louise Michel	79	900 730 €	315 256 €				75 000 €	75 000 €	525 548 €				
1 Guilletat	20												
18bis Edgard Quinet	8												
18 Lepilleur	11												
165 PVC	31												
14 PVC	6												
31 33 Maurice Lachâtre	56												
38 Marcellin Berthelot	4												

Article 6 – Engagements complémentaires

L'EPT Plaine Commune s'engage à :

- Missionner un opérateur qui constitue une équipe opérationnelle dédiée à l'OPAH,
- Mettre à disposition des locaux nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation

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 instances de pilotage des deux OPAH-CD d'Aubervilliers et La Courneuve sont mutualisées.

Comités de pilotage

Ils sont présidés par un élu de l'EPT ou son représentant. Ils sont composés a minima d'un élu des deux communes, d'un représentant de chacun des signataires de la convention d'OPAH CD et le cas échéant, de représentants du Conseil Régional d'Ile-de-France, du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ARS, de l'ALEC de Plaine Commune et de l'opérateur, ainsi que des services intercommunaux et municipaux concernés.

Les Comités de pilotage permettent de :

- valider, dès le début de la mission des opérateurs des deux OPAH-CD :
 - o la méthode d'intervention, le programme d'actions proposé par l'opérateur,
 - o les indicateurs permettant, dans le cadre des bilans, d'évaluer les actions menées,
- apprécier l'état d'avancement de l'opération,
- proposer si nécessaire des réorientations, valider chaque étape et chaque bilan.

Un premier Comité de pilotage se réunira dès le début de la mission, afin d'accompagner la mise en place du dispositif, puis il se réunira une fois par an au minimum.

Comités de suivi

Ils sont animés conjointement par l'opérateur et la mission Habitat, et associent les différents services de l'EPT et des Communes impliqués ainsi que le représentant de la délégation locale de l'ANAH et en tant que de besoin, d'autres partenaires.

Ces comités sont chargés :

- de suivre le bon déroulement de l'OPAH CD,

- d'aider à la définition de stratégies d'intervention,
- de valider la mise en place des missions d'accompagnement,
- de valider l'entrée de nouvelles adresses dans le dispositif, ainsi que les mises en veille voire sorties.
- de préparer les comités de pilotage.

Commissions FIQ

Elles réunissent, sous la présidence de l'élu de Plaine Commune en charge de l'habitat ou de son représentant, l'opérateur et de la mission Habitat de Plaine Commune et un représentant de la ville concernée.

Sur la base de fiches synthétiques et des dossiers de demandes de subvention élaborés par l'opérateur et fournis 15 jours en amont, les commissions proposeront l'attribution de subventions qui devront être ensuite validées par les instances délibératives de Plaine Commune.

Avant la première commission, le règlement et la fiche de présentation des demandes de subvention FIQ seront validés.

7.2. Évaluation et suivi des actions engagées

7.2.1. 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.

7.2.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage fera état de l'avancement de l'opération et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les accompagnements et opérations terminés : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les accompagnements et 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 de la ou des copropriété(s) 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. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, 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 de la ou des copropriété(s) 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 (et 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 ou innovants.

- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, 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 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 municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des 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 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 la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, 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.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès 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 sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage 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 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah du _____ au _____.

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 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 exemplaires à, le

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Autres partenaires,

Annexes

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description des copropriétés

Annexe 4. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 1. Liste des immeubles adressés au démarrage de l'OPAH (susceptible de modification en cours d'opération).

- 2-10 passage Croix Blanche
- 14 20 passage Croix Blanche
- 9 Pasteur
- 46 République
- 66 Général Leclerc
- 2 Villot
- 20 22 Louise Michel
- 18bis Edgard Quinet
- 18 Lepilleur
- 165 Paul Vaillant Couturier
- 14 Paul Vaillant Couturier
- 31 33 Maurice Lachâtre
- 38 Marcellin Berthelot
- 91-93 Anatole France
- 1 Guilletat

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

	Ingénierie	Travaux	Total
ANAH	1 580 000,00 €	4 269 054,00 €	5 849 054,00 €
Plaine Commune	270 000,00 €	697 134,00€	967 134,00 €
Caisse des Dépôts et des Consignations	100 000,00 €	- €	100 000,00 €
TOTAL	1 950 000,00 €	4 966 188,00 €	6 916 188,00 €