

**OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES
NORD INTERCOMMUNALE
(ÉPINAY-SUR-SEINE ; PIERREFITTE-SUR-SEINE ;
STAINS ET VILLETANEUSE)**

Etablissement Public Territorial Plaine Commune

2023 - 2028

Convention n°

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre l'Etablissement 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 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 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'Ile-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 22 mars 2023, 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 30 mars 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 16 mars 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 27 mars 2023 au 26 avril 2023 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

L'Etablissement Public Territorial (EPT) de Plaine Commune regroupe 9 communes, pour plus de 400 000 habitants. Avec le transfert de la compétence Habitat en 2004, l'EPT s'est attaché à mettre en œuvre et piloter des dispositifs programmés dédiés à l'amélioration de l'habitat privé.

En effet, le territoire est caractérisé par la prégnance de cette problématique. Son parc privé représente environ 50% du parc immobilier total, soit environ 70 000 logements. Près de 13 000 logements sont considérés comme potentiellement indignes (source FILOCOM 2015).

Le parc privé y est fragile, caractérisé par des difficultés diverses : copropriétés dégradées, division pavillonnaire, précarité énergétique, situation d'indignité (1/4 du parc de la Métropole est potentiellement indigne). 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 cette problématique et avec le transfert de la compétence Habitat en 2004, l'EPT s'est attaché à mettre en œuvre et piloter de nombreux dispositifs programmés dédiés à l'amélioration de l'habitat privé : POPAC, études, OPAH-CD et OPAH-RU, Plans de Sauvegarde ... La priorité de ce champ d'action a d'ailleurs été formalisée via l'adoption du nouveau Programme Local de l'Habitat 2022-2027.

L'émergence d'une approche intercommunale au nord : du POPAC Arc Nord à l'OPAH-CD

En 2017, Plaine Commune a mis en place pour une durée de 3 ans un POPAC intercommunal sur l'ARC Nord de son territoire (L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse), sur les copropriétés repérées comme les plus fragiles au sein de ces communes.

Ce dispositif avait pour ambition d'améliorer le fonctionnement et la gestion des copropriétés ciblées. Il se composait d'une phase de diagnostic et une phase de suivi-animation opérationnel avec pour objectif d'accompagner les copropriétés volontaires dans l'amélioration de leur gestion des parties communes, la résolution de difficultés ponctuelles et la mise en place d'une stratégie patrimoniale. Les copropriétaires ciblés ont également été invités à participer à des formations généralistes et thématiques autour de la copropriété.

Au terme du POPAC, il a été fait le constat que sur l'ensemble des copropriétés accompagnées, 12 présentaient des signes de fragilité importants, allant au-delà des situations normalement rencontrées dans un POPAC. Celles-ci cumulaient en effet des difficultés de gestion et des besoins en matière de travaux.

Ces douze copropriétés ont donc été accompagnées entre octobre 2017 et novembre 2020 et dans ce cadre, le choix a été fait de concentrer les efforts sur les leviers à actionner afin d'armer les instances de gestion pour travailler méthodiquement au redressement de la situation et préparer leur intégration dans une future OPAH.

Ainsi, bien que les situations des 12 copropriétés à la sortie du POPAC soient hétérogènes, certaines caractéristiques sont partagées par la majorité d'entre elles : une adhésion à l'accompagnement proposé dans le POPAC, des problématiques de gestion importantes,

une situation financière moyennement ou peu satisfaisante, des enjeux techniques importants et non résolus. Ces caractéristiques justifiaient le besoin d'une analyse approfondie.

A la fin du POPAC Arc Nord, une étude pré-opérationnelle portant sur ces 12 copropriétés a été réalisée en 2021-2022. L'étude a confirmé les besoins d'un accompagnement renforcé et proposé la mise en place d'une OPAH-CD comme cadre d'intervention pour 11 d'entre elles, dont les objectifs et modalités d'accompagnement sont détaillées dans la présente convention.

Chapitre I – objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

L'Etablissement Public Territorial, en partenariat avec l'Anah et les communes d'Epinay-sur-Seine, de Pierrefitte-sur-Seine, de Villetaneuse et de Stains, décide de mettre en place l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées, dénommée OPAH-CD intercommunale Nord de Plaine Commune.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le périmètre de l'opération couvre 11 copropriétés, situées sur 4 communes de l'EPT Plaine Commune et totalisant 856 logements. Cette liste est susceptible d'évoluer en cours d'opération, sans évolution du nombre de copropriétés ciblées, sur proposition de l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH, après validation par les instances de pilotage de l'opération.

Ville	Nom	Adresse	Nombre de logements	Année de construction
Villetaneuse	Les Coteaux de Villetaneuse	186-198 avenue de la Division Leclerc	120	1976
Pierrefitte-sur-Seine	Concorde	55-59 rue de Parmentier	48	1972
Pierrefitte-sur-Seine	Le Marché	26-30 rue de Paris	26	1992
Pierrefitte-sur-Seine	Péri-Libération	4 Place de la Libération	46	1976
Pierrefitte-sur-Seine	Tour M3	2 rue Paul Lafargue	96	1963
Stains	Bois de l'Aunay	74-82 rue Parmentier / 2-16 allée Saint-Exupéry	136	1964

Stains	Croix Blanche 1	169-179 boulevard Maxime Gorki	65	1957
Stains	Croix Blanche 2	137-167 boulevard Maxime Gorki	98	1957
Stains	Croix Blanche 3	95-125 boulevard Maxime Gorki	130	1958
Epinay-sur-Seine	175 avenue de la République	175 avenue de la République	17	1914
Epinay-sur-Seine	Epinay 26	3 rue Gilbert Bonnemaison	74	1976

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux

L’OPAH CD s’inscrit dans la continuité des dynamiques amorcées pendant le POPAC Arc Nord puis de l’étude pré opérationnelle qui a suivi et vise à poursuivre la stratégie de redressement global et à engager des programmes ambitieux de réhabilitation des parties communes, pour l’ensemble des copropriétés ciblées.

Celles-ci sont à des stades d’avancement variés à la fois dans le redressement de leur gestion et dans la programmation des travaux de requalification. Elles rencontrent encore pour la plupart des difficultés multiples : gestion défailante, fonctionnement difficile, lourds travaux à entreprendre, population majoritairement modeste, conditions de logements insatisfaisantes.

L’OPAH-CD devra permettre autant que possible :

- Le maintien des propriétaires occupants, à travers notamment la mise en place d’un accompagnement social adapté ;
- La mise en œuvre des travaux d’urgence pour celles qui seraient concernées ;
- La mise en œuvre de programmes de travaux ambitieux permettant une amélioration des performances énergétiques des bâtiments et contribuant à une réduction des charges afférentes;
- La revalorisation du patrimoine et de fait du positionnement des copropriétés sur le marché immobilier ;
- Le redressement durable de la gestion et du fonctionnement des copropriétés
- une réduction des charges de copropriété au travers notamment de la mise en œuvre de travaux en parties communes ; la rationalisation des dépenses du syndicat et une renégociation des contrats.

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

Article 3 – Volets d’action

L’OPAH-CD vise à développer les volets d’action présentés ci-dessous.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Description 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.

A l'échelle des 4 villes concernées par l'OPAH-CD, 6 copropriétés sont intégrées dans des périmètres opérationnels de renouvellement urbain, ayant pour objectif d'améliorer et de transformer durablement ces quartiers :

- **Epinay-sur-Seine** : NPNRU du centre-ville (Copropriété Epinay 26)
- **Villetaneuse** : NPNRU Saint-Leu / Langevin (Copropriété Les Coteaux de Villetaneuse)
- **Pierrefitte-sur-Seine** : NPNRU Lafargue / Parmentier (Copropriétés Tour M3 à Pierrefitte et Bois de l'Aunay à Stains) ; Projet de revitalisation du centre-ville (Copropriétés Le Marché et Péri-Libération)

De manière générale et au-delà des quartiers ciblés par le NPNRU, la réhabilitation des copropriétés participera à la redynamisation globale des quartiers au sein desquels elles s'intègrent. Les copropriétés Croix Blanche à Stains, situées en entrée de ville, ont, par exemple, un positionnement stratégique qui implique un enjeu fort de réhabilitation. Ces dynamiques de revalorisation devraient permettre un effet d'entraînement en termes de positionnement sur le marché immobilier.

3.1.2. Objectifs

Accompagner, dans la durée, les volets urbains, fonciers, patrimonial, environnemental, économique et de développement territorial, en s'inscrivant notamment dans les objectifs des différents projets urbains et NPNRU en cours sur les quartiers où sont présentes les copropriétés de l'OPAH-CD.

3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.2.1. Description du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue l'un des enjeux du dispositif d'OPAH-CD. L'opérateur de suivi-animation devra permettre, en lien avec les différents partenaires (communes/SCHS, ARS, CAF, etc.), de repérer les situations de logements indignes, indécents ou de sur-occupation manifeste.

L'opérateur en charge du suivi animation repèrera les situations à risques pour la santé ou la sécurité des occupants. 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.

Pour celles qui seraient visées par des procédures coercitives, liées à l'état du bâti (plomb, insalubrité et péril) un accompagnement dans la prise en compte et dans la mise en œuvre de leurs obligations sera proposé (mise en œuvre des travaux prescrits par arrêté notamment). Dans ce cas de figure, il assurera notamment l'articulation avec les autorités compétentes en charge des polices administratives spéciales en matière de LHI.

Certaines situations ont d'ores et déjà été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (sur-occupation dans le cadre de copropriétés des années 60/70, logements très dégradés/indignes sur la copropriété située 175 avenue de la République à Epinay-sur-Seine).

Les ménages repérés dans le cadre du dispositif bénéficieront d'un suivi social renforcé assuré par un travailleur social de l'équipe en charge du suivi animation, celui-ci pouvant aller jusqu'à un accompagnement à l'hébergement ou au relogement le cas échéant.

L'opérateur sera en charge de la coordination de ces actions et de l'orientation vers les autorités compétentes.

Au-delà de la prise de mesures coercitives qui s'avèreraient nécessaires, il s'agira d'inciter également les propriétaires concernés, notamment les bailleurs, à engager les travaux de résorption des désordres constatés en parties privatives, en sollicitant si besoin les aides éventuellement mobilisables. L'aide aux travaux d'urgence de l'Anah pourra également être sollicitée au besoin.

3.2.2. Objectifs

Pour la copropriété du 175 REPUBLIQUE à Epinay-sur-Seine, le travail de coordination avec le service communal d'hygiène et de santé de la ville d'Epinay-sur-Seine devra se poursuivre au démarrage du dispositif, afin d'estimer les éventuelles mesures coercitives à engager tant en parties communes que privatives.

Par ailleurs, sur 6 autres copropriétés, 11 situations de sur-occupation ont été relevées dans le cadre des enquêtes d'occupation réalisées en phase d'étude pré-opérationnelle d'OPAH-CD.

Néanmoins, ce volume qui repose sur les ménages ayant pu être rencontrés au cours des enquêtes d'occupation, devra être actualisé au regard de la veille effectuée par l'opérateur dans le cadre du dispositif et/ou des éventuels nouveaux signalements constatés au cours du dispositif.

Concernant l'engagement de travaux d'urgence, l'opérateur devra accompagner les copropriétaires dans le montage des dossiers de demande de subvention et identifier les possibilités d'un financement à hauteur de 100% HT par l'Anah si les conditions sont requises.

3.3 Volet copropriétés en difficulté

3.3.1. Description du dispositif

Parmi les 11 copropriétés, 8 ont un taux d'impayés supérieur à 40%, dont 2 supérieurs à 100%.

Un accompagnement à la **résorption des impayés** devra être engagé dès le lancement du dispositif, notamment pour les 8 copropriétés les plus endettés, dans la poursuite des actions engagées lors du POPAC.

De façon plus générale, un travail autour de la **maitrise des charges** devra être engagé pour l'ensemble des copropriétés, notamment dans la perspective du financement des travaux, afin de pouvoir alléger l'effort financier demandé auprès des copropriétaires.

Un **accompagnement du prestataire sur le plan juridique** devra aussi être mis en place pour 3 copropriétés de l'OPAH-CD, confrontées à des problèmes d'organisation et ou de gestion d'équipements communs avec d'autres entités.

Une copropriété partage un bâtiment de parking (très dégradé) avec un bailleur social dont les modalités de gestion et d'entretien ne sont, à ce jour, pas établies.

Deux autres appartiennent à une ASL qui gérait l'ancienne chaufferie collective pour 5 copropriétés, qui n'a aujourd'hui plus lieu d'être suite à leur raccordement au réseau de chauffage urbain. Un accompagnement autour de la dissolution de cette ASL devra être réalisé pour ces 2 copropriétés de l'OPAH-CD.

Enfin, pour une partie des copropriétés, il existe également un **enjeu de mobilisation et de formation des instances de gestion** afin de les outiller et les renforcer dans leur rôle respectif. Certaines de ces actions de sensibilisation pourront être mutualisées entre plusieurs copropriétés.

3.3.2. Objectifs

L'ensemble des 11 copropriétés inscrites dans le cadre de l'OPAH-CD sont concernées par ce volet, avec néanmoins des niveaux d'accompagnement différents selon la complexité des problématiques à traiter et l'importance des enjeux.

Par ailleurs, au vu de leurs fragilités notamment financières, l'ensemble de ces copropriétés est éligible à la prime complémentaire de l'ANAH « copropriété fragile » dans le cadre des projets de travaux.

D'autre part, l'aide à la gestion pourra être sollicitée auprès de l'Anah pour les copropriétés les plus en difficulté, notamment pour financer les actions de recouvrement des impayés. L'aide à la gestion est ciblée prioritairement sur les 2 copropriétés ayant un taux d'impayés supérieure à 100%.

3.4. Volet réhabilitation technique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1. Description du dispositif

Les enquêtes d'occupation réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-CD mettent en avant que 157 ménages (soit 25% des 616 ménages enquêtés), sont concernés par la précarité énergétique puisqu'ils consacrent plus de 10%, voire 15% de leurs ressources aux dépenses d'énergie.

9 des 11 copropriétés intégrées dans l'OPAH-CD ont été construites dans les années 60/70, soit avant la première réglementation thermique. Pour la grande majorité d'entre elles, elles n'ont pas effectué de travaux d'isolation thermique, expliquant aujourd'hui la forte déperdition énergétique, et les problématiques d'infiltration (façades, toitures) et d'humidité qui ont pu être relevées dans les logements. Le potentiel de gain énergétique est important sur ces copropriétés (de 35% à 55%).

En termes de réalisation de travaux énergétique, un enjeu de coordination existe entre les copropriétés Croix Blanche 1 et Croix Blanche 2 à Stains qui disposent d'un bâtiment commun mitoyen. L'opérateur devra être vigilant et prévoir une articulation entre les 2 copropriétés, au moment de la préparation du programme de travaux.

La copropriété du MARCHE à Pierrefitte-sur-Seine, plus récente (1992) est davantage concernée par des problématiques de dégradation (vandalisme, squat, etc.) mais présente toutefois, même s'il reste limité, un potentiel de gain énergétique (28%).

Enfin, la copropriété du 175 REPUBLIQUE à Epinay-sur-Seine, plus ancienne (1914), présente une très forte dégradation au niveau des parties communes et des situations d'insalubrité potentielles dans certains logements. Des travaux urgents devront être engagés prioritairement sur cette copropriété, mais un programme complet de travaux permettrait également un gain énergétique non négligeable (34%).

3.4.2. Objectifs

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

Pour favoriser la réussite de ces projets de travaux, 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 11 copropriétés pourront prétendre à la prime prévue par « Ma Prime Rénov' » pour les plus en difficultés. Une prime complémentaire (sortie de passoire énergétique) pourra être mobilisée pour une copropriété (CONCORDE). Les primes individuelles pour les propriétaires modestes et très modestes pourront également être mobilisées.

L'opérateur devra accompagner les copropriétés n'ayant pas encore engagé leur diagnostic technique global, et d'une manière générale il devra soutenir l'ensemble des copropriétés dans la définition et le suivi d'un programme de travaux complet et cohérent, en concertation avec les instances de gestion et les maîtres d'œuvre désignés par les syndicats de copropriétaires.

L'opérateur devra également encourager la réalisation de travaux en partie privative notamment ceux destinés à supprimer les risques pour la santé et la sécurité, et des travaux de mise aux normes des installations et d'amélioration des performances énergétique. Il accompagnera les ménages dans la mobilisation des aides individuelles de l'Anah destinées à financer ces travaux lorsqu'elles existent.

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

3.5.1. Description du dispositif

Les enquêtes d'occupation réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-CD ont permis de mettre en évidence des besoins d'adaptation pour certains ménages au sein de leur logement. Il s'agit de personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

41 ménages ont exprimé le souhait d'engager des travaux d'adaptation au sein de leurs logements.

3.5.2. Objectifs

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. Description du dispositif

Ce volet constitue l'un des volets essentiels de la future OPAH-CD. En effet, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence la forte fragilité des propriétaires occupants. Il s'agira globalement de permettre le maintien des 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.

10 des 11 copropriétés de l'OPAH-CD ont une part de propriétaires occupants modestes ou très modestes (éligibles aux aides individuelles de l'Anah) égale ou supérieure à 79%¹.

L'opérateur devra, en premier lieu, réaliser des évaluations sociales en direction des ménages les plus fragiles, et mettre en place le cas échéant un suivi social. Cet accompagnement permettra de favoriser le maintien dans les lieux des personnes les plus fragiles (ouvertures de droits, mobilisation d'aides ponctuelles, renégociation de crédits, mise en contact avec les services sociaux de proximité selon les besoins, etc.) mais également de les accompagner lors de la mise en œuvre des travaux et du paiement des appels de fonds. La recherche de solutions complémentaires de financement des restes-à-charges pour ces ménages permettra de les solvabiliser.

L'occupation est particulièrement fragile sur certaines copropriétés : 175 République à Epinay-sur-Seine, Le Marché, Tour M3 à Pierrefitte-sur-Seine, Bois de l'Aunay, Croix

¹ Estimation faite sur la base des déclarations des ménages lors des enquêtes réalisées

Blanche 1 et Croix Blanche 2 à Stains. Pour celles-ci, l'accompagnement social mis en place devra être renforcé pour répondre aux besoins.

Pour les situations les plus complexes (incapacité du ménage à se maintenir dans les lieux, situations d'insalubrité, etc.), un accompagnement spécifique devra être mis en place, permettant d'envisager des solutions alternatives comme le relogement si nécessaire.

3.6.2. Objectifs

Compte tenu de la difficulté à définir un objectif chiffré pour un travail qui repose avant tout sur l'adhésion des ménages concernés au suivi proposé par le travailleur social, il est convenu que le prestataire recherchera systématiquement à entrer 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 des propriétaires 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.

Le prestataire devra s'attacher à mettre en place une commission sociale réunissant les travailleurs sociaux du secteur (CCAS, Département notamment) afin de coordonner et d'assurer la continuité des actions mises en place avec les ménages pendant la durée du dispositif. Cette instance se réunira régulièrement afin de suivre l'évolution des actions engagées et d'orienter les ménages le plus efficacement possible.

3.7. Volet Gestion urbaine de proximité

3.7.1. Description du dispositif

La gestion urbaine de proximité (GUP) vise à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement de la copropriété.

Il s'agit, à travers la GUP de :

- Prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété
- Améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté en agissant sur leurs problématiques quotidiennes
- Favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de la copropriété (gestion de l'attente, acceptation des travaux, anticipation de l'usage de l'immeuble requalifié)

Elle permet de couvrir les actions de « bas d'immeuble » :

- Coordination des relations entre la copropriété, le ou les opérateur(s) et les services des collectivités locales ;
- Amélioration de la vie quotidienne des habitants (propreté et les espaces extérieurs) ;
- Concertation, sensibilisation et accompagnement des occupants pour garantir des conditions de vie convenables et agréables ;
- Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs ;
- Organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Une copropriété de l'OPAH-CD (LE MARCHE à Pierrefitte) est particulièrement concernée par des problématiques de sécurité (squat des parties communes / dégradations volontaires / incivilités) et de gestion des espaces communs (dépôts sauvages / encombrants / manque d'entretien des espaces communs, etc.)

Il est envisagé de mettre en place des actions relevant de la GUP sur cette copropriété, en articulation avec les services de la ville et notamment dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville qui prévoit un axe d'intervention en matière de sécurité. Il s'agira par exemple d'agir sur l'évacuation des encombrants et dépôts sauvages, de mettre en place une médiation en matière de tranquillité publique (squat des halls), d'engager des actions avec les habitants pour améliorer la qualité des espaces communs (particulièrement la cour, au sein de laquelle il pourrait être envisagé la création de jardins partagés).

Ces actions devront permettre également de remobiliser les habitants et notamment les copropriétaires, qui semblent particulièrement désinvestis de la vie de la copropriété.

Pour cela, une coordination étroite entre la ville et l'EPT sera mise en place dès le démarrage de l'OPAH-CD afin de préciser les modalités d'intervention (régie de quartier, association, etc.) et leur financement.

3.7.2. Objectifs

Il s'agira de prioriser les actions en matière de GUP sur la copropriété du Marché à Pierrefitte, en articulation étroite avec les services de la ville pour identifier les articulations possibles avec le projet de revitalisation du centre-ville.

La première année de la future OPAH-CD devra permettre d'affiner la programmation en matière de GUP à l'échelle de la copropriété du Marché. Il faudra en priorité étudier les possibilités de mettre en œuvre des actions de GUP déjà financés dans le cadre du contrat de ville de Plaine Commune. En cas de manquement, des actions spécifiques pourront être financées par l'aide de l'Anah.

Article 4 – Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

L'objectif visé est le vote de travaux de réhabilitation globale des parties communes et d'amélioration des performances énergétiques pour 10 copropriétés sur les 11 ciblées (hors 175 avenue de la République 4 villa du Combat à Epinay sur Seine).

L'OPAH CD devra aussi permettre la réalisation des travaux nécessaires pour remédier aux situations de danger et de sécurité des occupants pour l'ensemble des adresses intégrées à l'OPAH CD, correspondant à 856 logements au démarrage de l'opération.

En parties privatives, il s'agira de faire réaliser des travaux d'adaptation (vieillessement et handicap) et de mises aux normes (réseaux ; sanitaires ; installation électrique ; chauffage ; etc.) pour :

- 80 logements occupés par leur propriétaire
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

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 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 15 960 328 €, y compris la bonification ANAH au titre du X+X.

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Plaine Commune pour l'opération sont estimés à une enveloppe de 2 974 785 € sur 5 ans dont :

- 2 500 000 € en aide aux travaux via le fonds d'intervention quartier dont le règlement sera arrêté dans les premiers mois suivant le démarrage de l'OPAH CD.
- 474 785 € de financement du suivi-animation correspondant au reste-à-charge du coût de l'opérateur après déduction des subventions de l'Anah et de la Caisse des Dépôts et Consignation. Le reste-à-charge pour Plaine Commune représente environ 35% du montant HT auquel il faut ajouter la TVA.

5.3. 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. Dans le cas où elles seraient toutes labélisées, le montant prévisionnel des aides aux travaux sollicitées auprès de la Région serait au total de 4 200 000 € :

- Dont 910 000 € au titre de l'amélioration thermique
- Dont 3 290 000 € au titre de la réhabilitation des parties communes.

5.4. 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 7 des 11 copropriétés ciblées, au titre desquelles Plaine Commune sollicitera un financement de la Caisse des Dépôts et Consignation.

5.5. 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).

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

L'Etat s'engage à :

- Accompagner la mise en œuvre des procédures de mise en sécurité et d'insalubrité initiées par les services communaux d'hygiène et de santé
- Accompagner les communes et l'EPT dans la lutte contre les marchands de sommeil et les propriétaires bailleurs indécents

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

Comités de pilotage

Ils sont présidés par un élu de l'EPT ou son représentant. Ils sont composés a minima d'un élu des Communes concernées, 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 de l'opérateur :
 - la méthode d'intervention, le programme d'actions et le planning prévisionnel proposés par l'opérateur,
 - les indicateurs proposés par l'opérateur, permettant, dans le cadre des bilans, d'évaluer les actions menées,
- apprécier l'état d'avancement des missions,
- valider les conclusions des études, diagnostics, évaluations et propositions, notamment pour la sortie et l'intégration de nouvelles copropriétés à 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 de l'opérateur, afin d'accompagner la mise en place du dispositif, puis il se réunira une fois par an au minimum.

Comités techniques

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 à certaines adresses et de préparer les comités de pilotage.

7.3. Évaluation 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 ci-dessous :

Concernant l'animation du dispositif :

- Actions de communication et impacts
- Actions de repérage et impacts
- Difficultés rencontrées
- Présence aux assemblées générales

Concernant la réalisation de travaux :

- Nombre de copropriétés rénovées (travaux achevés/subventions versées)
- Nombre de copropriétés avec des travaux votés
- Nombre de logements rénovés (travaux de mises aux normes et d'adaptation)
- Montant des travaux votés par nature
- Nombre de dossier pour chaque type d'aides aux travaux (MPR Copropriété, autonomie, etc)
- Montant des aides aux travaux notifiés pour chaque financeur
- Montant des travaux réalisés
- Performance énergétique atteinte
- Nombre de dossier de préfinancement montés et accordés

Concernant l'amélioration de la gestion et du fonctionnement des copropriétés en difficultés :

- Nombre de contrats renégociés à la baisse
- Nombre de membres du conseil syndical dont nombre de membres actifs
- Evolution du taux de participation aux assemblées générales
- Nombre de réunions du conseil syndical
- Nombre de réunions entre conseil syndical et syndic (contrôle des comptes ; préparation BP et ordre du jour de l'AG)
- Ouverture de comptes séparés au nom du syndicat (courant et travaux notamment)
- Nombre de formations et de participants
- Nombre de groupes de travail ou commissions de gestion, d'impayés ou autre
- Evolution des impayés de charges
- Evolution des charges courantes

Concernant l'accompagnement social :

- Nombre de ménages accompagnés et type d'accompagnement
- Nombre et type d'aides sociales sollicités
- Nombre de ménages relogés

Concernant l'avancement de l'OPAH au sein de chaque copropriété :

Une fiche récapitulative des indicateurs de suivi sera mise en place par copropriété. Elle rassemblera les éléments suivants :

- Descriptif de la copropriété : caractéristique de son fonctionnement, état du bâti et sa population
- Suivi de la gestion : gouvernance, procédures, impayés, charges, etc
- Programme de redressement : accompagnement à la gestion, accompagnement social, programme de travaux et état d'avancement
- Financements mobilisés.

Des indicateurs sociologiques, financiers, immobiliers et urbains permettant d'évaluer l'impact global de l'opération pourront aussi être définis au cas par cas (insalubrité, publics et/ou thématiques particuliers, développement durable, qualité...).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final permettant de suivre l'avancement des actions engagées, au regard notamment des objectifs opérationnels, seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront communiqués aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il 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 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.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs 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

Un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

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) 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) 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 DRIHL (ou le cas échéant 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.

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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, 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 3 exemplaires à Saint-Denis, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'ANAH,

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Délégation locale de l'Anah
Le Préfet de Seine-Saint-Denis,

Monsieur Alexandre FREMIOT,

Monsieur Jacques WITKOWSKI

Montants prévisionnels des engagements de l'ANAH (Art.5.1.2)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €					
Aides aux travaux	30 000	6 938 173	3 585 161	4 271 017	-	14 824 350
dont aides au syndicat "copropriété dégradée"		3 008 737	1 702 986	2 150 750		6 862 473
dont aide au syndicat MPR Copropriété		691 843				691 843
dont bonification X+X*		1 667 599	1 175 125	1 370 807		4 213 531
dont Prime fragilité MPR Copropriété		1 311 000	582 000	624 000		2 517 000
dont Prime sortie de passoire énergétique		7 500				7 500
dont aide aux travaux d'urgence	30 000					30 000
dont aides individuelles		251 494	125 050	125 460		502 003
Aides à l'ingénierie	92 995	135 245	135 245	135 245	135 245	633 975
Aides à la gestion aux SDC		42 250	42 250	42 250	42 250	169 000
Aides pour le suivi-animation	92 995	92 995	92 995	92 995	92 995	464 975
TOTAL	122 995	7 324 911	3 845 455	4 531 722	135 245	15 960 328

Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah (Art.4)

	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	TOTAL
Logements traités dans le cadre des aides aux syndicats des copropriétaires	17	317	194	208	0	736
Au titre de l'habitat indigne	17	0	0	0	0	17
Au titre de l'habitat dégradé	0	317	194	208	0	719
Au titre de la rénovation énergétique (MPR Copropriété)	0	120	0	0	0	120
Au titre des copropriétés en difficultés (prime fragilité Anah)	0	437	194	208	0	839
Au titre de sortie de passoire énergétique	0	48	0	0	0	48
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	0	0	0	0	0	0
Primes individuelles dans le cadre MPR Copropriété pour les propriétaires modestes et très modestes	0	168	83	84	0	335
Aide pour l'autonomie à la personne	0	10	10	10	11	41
Aide pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	2	0	0	0	0	2

Tableau récapitulatif des engagements prévisionnels des différents financeurs

	ANAH	Plaine Commune	Conseil Régional d'Ile de France (aides aux travaux sous réserve de l'obtention du label régional)	Caisse des Dépôts et Consignation (aides à l'ingénierie)	TOTAL
Engagements prévisionnels (en €)	15 960 328	2 974 785	4 200 000	150 000	23 285 113

