



**ETAT
ANAH
EST ENSEMBLE
Ville de BAGNOLET
Ville de MONTREUIL**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT – COPROPRIETES**

MONTREUIL-BAGNOLET

2015 - 2020

OPAH CD N°

Date de signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Gérard Cosme, son Président,

L'État, représenté par Monsieur Philippe GALLI, Préfet de Seine-Saint-Denis,

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

la Ville de Montreuil, représentée par son maire, Patrice Bessac,

et la Ville de Bagnolet, représentée par son maire, Tony Di Martino,

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées adopté par le conseil départemental de Seine-Saint-Denis et le Préfet le 26 février 2014,

Vu le protocole de coopération de lutte contre l'habitat indigne à Montreuil du 28 janvier 2013 signé entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la ville de Montreuil,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 30 juin 2015, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de Montreuil du 25 juin 2015 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de Bagnolet du 25 juin 2015 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du Délégué régional de l'Anah en date du 28 mai 2015

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 la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriété du 2 juin au 30 juin 2015 à Romainville 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

PREAMBULE	6
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....	8
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE, CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX ET NATURE DES COPROPRIETES	8
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....	8
ARTICLE 2 – ENJEUX.....	8
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS QUALITATIFS DE L'OPERATION.....	9
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION DE L'OPAH	9
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	14
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.	16
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION	16
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	21
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	21
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION	21
7.2.2. CONTENU DES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION	22
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....	25
ARTICLE 8 – COMMUNICATION	25
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.	26
ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION	26
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION	26

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION..... 26

ANNEXE 1 : LISTE DES IMMEUBLES DE L'OPAH

ANNEXE 2 : CARTOGRAPHIE DES IMMEUBLES

ANNEXE 3 : TABLEAU RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS

ANNEXE 4 : FICHES SYNTHETIQUES DES 14 COPROPRIETES

ANNEXE 5 : TABLEAU GLOBAL DE SUIVI

ANNEXE 6 : INDICATEURS DE SUIVI

Préambule

La problématique de l'habitat indigne sur le territoire d'Est Ensemble

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité pour le territoire d'Est Ensemble, actée à travers le Contrat de développement Territorial, signé le 21 février 2014. L'enjeu est non seulement d'améliorer les conditions de logement, mais aussi d'offrir la possibilité aux ménages de mener un parcours résidentiel choisi et complet, grâce à des logements de qualité qui répondent à la diversité des besoins. L'habitat privé peut répondre en partie à ces enjeux.

Sur le territoire d'Est Ensemble le parc privé, en particulier locatif, a tendance à accueillir les populations les plus modestes. En 2011, le taux de PPPI s'élevait à 9 %. Les revenus médians par unité de consommation sont proches de ceux observés dans le parc social, et les ménages les plus modestes (premiers déciles de revenus) y sont plus précarisés. Par ailleurs, le parc privé, notamment locatif, concentre les logements de petite taille, souvent mal adaptés à la taille des ménages, ou à l'autonomie des habitants à mobilité réduite, ou bien mal isolés induisant une précarité énergétique..

Les immeubles collectifs en copropriété construits avant 1949 rassemblent 18 000 résidences principales environ à l'échelle de la communauté d'agglomération, soit 22% du parc privé de plus de 15 ans. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés de moins de 20 logements, occupées par une légère majorité de locataires.

Des problématiques communes à Bagnolet et Montreuil

Bagnolet, 37 000 habitants, et Montreuil, 103 000 habitants, sont situées en première couronne de l'Est parisien. Les deux villes ont intégré en 2010 la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

Les deux villes sont particulièrement concernées par la question de l'habitat indigne. Le taux de Parc Privé Potentiellement Indigne dans les résidences principales est de 9,2 % à Montreuil et 13,5% à Bagnolet contre 9,05% dans le département, soit 1101 logements concernés à Bagnolet et 2739 à Montreuil. Le marché immobilier ne peut pas résorber à lui seul cet habitat indigne, et certains dysfonctionnements concourent même à entretenir la dégradation (suroccupation, divisions de logements, comportements de propriétaires indécents).

A ce jour, des moyens importants sont mobilisés par Est Ensemble et les Villes de Montreuil et Bagnolet sur deux quartiers, le Bas Montreuil et les Coutures, couverts par un périmètre de Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Dans ce cadre, afin de traiter efficacement l'habitat dégradé, Est Ensemble et les communes ont mis en place

- deux OPAH : celle de Montreuil démarrée en septembre 2014, et celle de Bagnolet qui débutera en octobre 2015 ;
- un programme de RHI-THIRORI : 6 immeubles ciblés à Montreuil, 4 immeubles à Bagnolet ;
- deux opérations d'aménagement : la ZAC de la Fraternité à Montreuil, démarrée en mars 2014, et une concession d'aménagement à Bagnolet, dont la signature est prévue en octobre 2015.

Cet ensemble d'interventions constitue un programme global de requalification à l'échelle d'un quartier.

L'enjeu du traitement de l'habitat indigne dans le diffus

En dehors des secteurs de faubourg à forte concentration d'habitat dégradé ou de périmètres de projet, les deux communes connaissent les mêmes phénomènes d'immeubles en difficulté dans le diffus, Cette dégradation en diffus concerne principalement de petits immeubles collectifs construits avant 1949 en copropriété, localisés dans des tissus urbains très diversifiés : secteurs d'urbanisation ancienne comme récente, pavillonnaires, mixtes, ou encore à dominante de logements sociaux.

La Ville de Montreuil a déjà identifié cet enjeu et l'a traité dans le cadre de deux MOUS Insalubrité entre

2003 et 2010. Elle est également signataire depuis 2013, au côté d'Est Ensemble et de l'Etat, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, qui prévoit, en son article 3.2, de mettre en place un dispositif de projet pour traiter l'habitat indigne dans le diffus. La Ville de Bagnolet n'a pas encore, de son côté, mis en place de dispositif spécifique sur le diffus en dehors des interventions de droit commun de ses services (SCHS et service habitat).

Afin de traiter de manière cohérente cette problématique sur les deux communes, Est Ensemble a conduit, en étroite collaboration avec les villes, une étude pré-opérationnelle sur des immeubles situés sur les deux territoires. 47 immeubles ont ainsi fait l'objet d'un diagnostic en 2014, en croisant différents critères de repérage :

- signalements des services des villes : péril, insalubrité, saturnisme ;
- enquêtes de terrain : enquête immeuble et enquête logement ;
- entretiens avec les propriétaires et gestionnaires et analyse des données gestion.

Les copropriétés étudiées répondent aux caractéristiques suivantes :

- une forte dégradation en parties communes, avec un indice de dégradation du bâti élevé, compris en moyenne entre 0,50 et 0,60 ;
- de nombreux signalements au titre de l'insalubrité ou du péril, sans que ces signalements n'aient pour autant toujours débouché sur des arrêtés ;
- des immeubles énergivores, avec une étiquette de consommation énergétique G ;
- une grande majorité de propriétaires bailleurs (70%),
- une forte proportion de petits logements ;
- des impayés de charges de copropriété récurrents ;
- une difficulté des instances de gestion à mettre en place des programmes de travaux sans un accompagnement technique et financier de la collectivité ;
- des spécificités propres au bâti ancien qui rendent difficiles des travaux d'isolation thermique.

La conjonction de l'ensemble de ces facteurs justifie la mise en place d'un dispositif dédié à la requalification des copropriétés. Les services d'Est Ensemble, en étroite collaboration avec les Villes, ont sélectionné, sur la base des études préalables, 14 copropriétés dégradées pour lesquelles un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) serait pertinent.

Pour ce qui concerne les immeubles en monopropriété dégradés et repérés à l'occasion de ces études préalables, un autre dispositif global d'intervention à une échelle plus large sera étudié pour être opérationnel à partir de 2016.

Les 14 copropriétés qui comptent 194 logements feront l'objet d'une intervention globale comprenant :

- des interventions incitatives visant le redressement de la gestion et la réalisation de travaux ;
- des interventions coercitives en vue d'obliger les propriétaires récalcitrants à les faire, et le cas échéant permettre aux collectivités de se substituer ;
- des interventions sociales en vue de favoriser le maintien dans les lieux des occupants.

Au titre des compétences transférées concernant les dispositifs faisant l'objet de convention avec l'ANAH, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble est maître d'ouvrage de la mise en œuvre de l'OPAH et les interventions seront conduites en étroite articulation avec les services des Villes compétentes en matière d'hygiène et de salubrité, de droit des sols, de relogement et d'action sociale.

A l'issue de ce constat il est convenu ce qui suit :

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble, les villes de Bagnolet et de Montreuil, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Montreuil-Bagnolet ».

1.2. Champs d'application

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier les 14 copropriétés dégradées suivantes, objet de la présente convention et du suivi-animation de l'OPAH :

Adresse	Ville	Nombre de logements	Nombre de locaux d'activité	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de logements locatifs
23 rue du Capitaine Dreyfus	Montreuil	6	2	1	5
45 rue Douy Delcupe	Montreuil	19	0	4	15
155 rue Edouard Branly	Montreuil	8	0	6	2
53 rue du Midi	Montreuil	8	0	4	4
103 bis rue de Paris	Montreuil	18	2	12	6
80 rue de la Résistance	Montreuil	13	0	5	8
2 rue de la Révolution	Montreuil	5	2	3	2
162 rue de Romainville	Montreuil	32	0	5	27
14 rue du Sergent Godefroy	Montreuil	18	0	5	13
40 rue Victor Hugo	Montreuil	12	0	5	7
25 rue Louise Michel	Bagnolet	6	0	1	5
63/65 avenue République	Bagnolet	13	2	1	12
125 avenue Pasteur	Bagnolet	14	2	2	12
77 rue Sadi-Carnot	Bagnolet	22	3	4	18
14 copropriétés		194	13	58	136

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH « copropriétés » est en premier lieu un dispositif incitatif pour enrayer le processus de dévalorisation et de dégradation, qui pourrait à terme, en l'absence d'intervention, générer des interventions lourdes de la collectivité publique. L'OPAH relève également d'un enjeu sanitaire et social visant le traitement des situations d'habitat indigne. Si l'intervention reste prioritairement d'ordre incitatif, les leviers qui relèvent d'actions coercitives pourront être mobilisés en application de la police administrative au titre de la santé ou de la sécurité publique en articulation étroite avec les différents services et organismes institutionnels qui concourent à la mise en œuvre de ces mesures.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements ;
- L'amélioration du fonctionnement des copropriétés ;
- Le maintien de l'occupation sociale des logements ;
- L'éradication des situations d'habitat indigne ;
- L'amélioration des performances énergétiques des immeubles et des logements.

Article 3 – Volets d'action de l'OPAH

3.1. L'amélioration du fonctionnement des copropriétés

3.1.1. La consolidation du syndicat des copropriétaires

L'objectif de l'OPAH est de renforcer l'autonomie et la capacité de gestion des syndicats de copropriétaires. Leur accompagnement passe par la mobilisation des conseils syndicaux, grâce à des actions de conseil juridique et la mise en place d'actions de formation.

D'une façon générale, le dispositif soutient l'ensemble des démarches d'amélioration de fonctionnement, notamment :

- L'application du règlement de copropriété et son éventuelle modification aux fins d'une actualisation et/ou une mise en adéquation avec la configuration des copropriétés ;
- La bonne imputation des charges et le contrôle des contrats d'entretien ;
- La régularité des décisions prises en assemblée générale.

Des actions de médiation sont mises en place, en cas de conflits au sein des copropriétés de nature à obérer leur redressement.

3.1.2. L'amélioration de la situation comptable des copropriétés

Le redressement d'au moins 8 des 14 copropriétés ciblées passe par une amélioration de leur situation comptable, condition indispensable à un programme global de travaux. L'opérateur de suivi-animation propose au syndicat des copropriétaires un programme d'action partagé avec le conseil syndical, le syndic et l'assemblée générale des copropriétaires, en vue de traiter les impayés. Ce programme inclut notamment :

- Actions de prévention des impayés ;
- Assistance à la mise en œuvre de procédures judiciaires de recouvrement des impayés et une prévision datée de leur achèvement ;
- Aide à la mise en œuvre de plan d'apurement de dettes ;
- Mobilisation du FSL pour les propriétaires occupants endettés.

Objectifs opérationnels :

- **diminuer les impayés**
- **améliorer le fonctionnement des instances de gestion**
- **former les copropriétaires**
- **équilibrer la trésorerie**

3.2. La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements

3.2.1. Le traitement des parties communes

L'objectif est d'inciter à la réalisation des travaux de réhabilitation des parties communes des copropriétés, selon l'ordre de priorité suivant :

- Travaux d'urgence liés à la sécurité (arrêté de péril, ...) des parties communes, notamment quand ils portent sur la structure et le clos et le couvert des immeubles, ainsi que les travaux

- liés à l'insalubrité, tout particulièrement ceux d'éradication du risque saturnin ;
- Travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique ;
- Travaux de ravalement lorsqu'ils ne risquent pas d'être réalisés au détriment de travaux plus urgents.

Ces travaux doivent correspondre aux capacités financières collectives des syndicats de copropriétaires et individuelles des copropriétaires, tout en intégrant les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH.

Objectifs opérationnels :

- ***traiter les parties communes des immeubles pour une requalification globale de leur structure, de leur clos et de leur couvert***
- ***réaliser les interventions prioritaires en parties privatives pour la mise aux normes du confort intérieur des logements***
- ***réaliser des réhabilitations préservant les éléments remarquables du patrimoine bâti***

3.2.2. L'amélioration des logements

L'objectif d'amélioration des logements dans les copropriétés concernées par l'OPAH va de pair avec la réalisation de travaux dans les parties communes. L'ordre de priorité suivant est utilement respecté :

- Les logements faisant l'objet d'un arrêté municipal de péril, d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, d'une injonction préfectorale de travaux liés au risque saturnin et/ou d'une mise en demeure municipale ;
- Les travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique, plus particulièrement les travaux d'isolation thermique (fenêtres, cloisons, ...) et la recherche d'un mode de chauffage plus adapté.

Une attention particulière est portée à la réfection des installations sanitaires privatives, souvent fuyardes et engendrant des dégradations des logements et des parties communes.

3.2.3. L'adaptation des immeubles et des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite

L'OPAH s'attache à favoriser l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite via un financement dédié et une assistance technique spécifique, dans le cas où cette situation se présente. Les enquêtes pré-opérationnelles n'ont pas mis à jour cette problématique sur les immeubles de l'opération mais elle pourra se révéler dans la phase opérationnelle. Un couplage des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et des travaux liés à la rénovation énergétique sera étudié si le diagnostic technique met en lumière un cumul des problématiques.

Objectifs opérationnels :

- ***réaliser les travaux d'adaptation aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite***

3.3. La lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

Le traitement des situations d'habitat indigne constitue une priorité de l'OPAH. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH en a révélé un nombre important tant au sein des logements qu'au niveau des parties communes. L'état de plus d'un quart des logements relève d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental et la moitié d'entre eux pourraient faire l'objet d'une procédure d'arrêté préfectoral d'insalubrité.

Ce volet d'intervention, implique une coordination étroite avec les services des villes (SCHS, logement...), ainsi qu'avec l'Agence Régionale de Santé et la DRIHL. L'opérateur effectue les actions suivantes :

3.3.1. Repérage et signalement

- Visite exhaustive des parties communes et des logements ;
- Réalisation d'une fiche d'identification pour chaque situation avérée d'habitat indigne, comprenant les grilles insalubrité (DGS/ANAH) et de dégradation du logement (ANAH),

- Estimation financière des travaux et diagnostic juridique et social du ménage ;
- Signalement aux SCHS et préconisation d'une stratégie d'intervention ;

3.3.2. Suivi et traitement des situations

- Mobilisation des SCHS et de l'ARS pour la mise en œuvre des mesures à prendre ;
- Assistance aux SCHS pour la rédaction des documents liés aux injonctions et pour le suivi juridique des procédures engagées, à l'encontre des marchands de sommeil notamment ;
- Information aux propriétaires et locataires, avec travail de médiation si nécessaire ;
- Accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux de sortie d'insalubrité et de péril et la mobilisation des financements dédiés ;
- Accompagnement sanitaire et social des occupants ;
- Constat de l'exécution des travaux en cohérence avec les préconisations et/ou obligations issues des injonctions et arrêtés.

3.3.3. Situations particulières

Saturnisme

Les cas de suspicion d'accessibilité au plomb doivent systématiquement faire l'objet de repérage et de signalement au SCHS de chaque commune et à l'Agence Régionale de Santé. La lutte contre le saturnisme comprend les actions suivantes :

- Information et sensibilisation des occupants, copropriétaires, gérants et syndic des conséquences pour la santé de l'accessibilité au plomb et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Information des propriétaires sur la méthodologie des chantiers « plomb » ;
- Coordination entre les travaux « plomb » et le traitement de l'insalubrité dans son ensemble (traitement des causes de l'accessibilité au plomb) ;
- Contrôle du bon déroulement du chantier et notamment de l'éloignement des publics à risques ;
- Recherche de solutions d'éloignement (cantine, garderie) et d'hébergement (hôtel, résidence sociale, logement relais), et le cas échéant accompagnement social pendant la durée des travaux jusqu'au retour dans le logement
- .

Locaux impropres à l'habitation

Les visites exhaustives des parties privatives des immeubles portent sur l'ensemble des lots y compris les lots non affectés à l'habitation dans le règlement de copropriété, afin de repérer les situations éventuelles de locaux occupés impropres à l'habitation. Dans ce cas, l'opérateur mène les actions suivantes :

- Assistance aux SCHS pour la rédaction des documents liés aux procédures à engager et pour le suivi juridique des procédures, à l'encontre des marchands de sommeil notamment.

Objectifs opérationnels :

- **repérer les situations d'habitat indigne**
- **réaliser les travaux concernant le traitement des peintures au plomb**
- **mettre en œuvre les mesures d'accompagnement des ménages occupants**
- **réaliser les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril et permettre la levée des arrêtés**
- **réaliser les travaux (quand ils sont possibles) de mise aux normes minimales d'habitabilité**

3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé en novembre 2011 entre le Préfet de la Seine Saint-

Denis, délégué local de l'ANAH et le Président du Conseil départemental de Seine Saint-Denis. Le CLE a fait l'objet d'un avenant le 30 avril 2013 pour intégrer les participations de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et d'EDF, et le 11 mars 2014 pour prolonger le contrat sur la période 2014-2017.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont définies dans le règlement en vigueur au moment du dépôt du dossier. Lors de l'étude pré-opérationnelle, 6 ménages de propriétaires occupants ont été repérés comme étant en situation de précarité énergétique.

3.4.1. Repérage et évaluation

Les visites exhaustives des logements et les diagnostics d'occupation sociale permettent le repérage des ménages en situation de précarité énergétique. En parallèle, le partenariat avec les services des Villes est utilement sollicité en vue de compléter la localisation de ces ménages. D'une façon systématique, qu'il s'agisse des parties communes ou privatives, l'évaluation énergétique du bâti devra être réalisée de façon à estimer la consommation énergétique annuelle et globale.

3.4.2. Incitation aux travaux d'économie d'énergie

L'évaluation énergétique 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. La qualité architecturale et les caractéristiques techniques propres au bâti ancien devront impérativement être prises en compte dans l'orientation et la prise de décisions d'engager des travaux. Ces travaux auront autant que possible recours à des matériaux et des techniques visant à la qualité environnementale et au développement durable.

.

Objectifs opérationnels :

- **repérer les ménages en situation de précarité énergétique**
- **diminuer la consommation énergétique des copropriétés et des logements**
- **diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique**
- **favoriser la qualité environnementale des travaux de réhabilitation**

3.5. Volet Social

L'OPAH vise le maintien des occupants dans leur logement et met en œuvre les actions qui favorisent la modération des loyers et la solvabilisation des occupants pour faire face à leurs charges et travaux. Un repérage des ménages en difficulté sera réalisé et un accompagnement social proposé.

3.5.1 Maîtrise des loyers

Les logements locatifs étant largement majoritaires (70% du total), l'objectif de maîtrise des loyers pratiqués est donc prioritaire. L'étude pré-opérationnelle montre que dans certaines copropriétés les loyers pratiqués se situent en-deçà du loyer de marché pratiqué sur la commune, ou légèrement au-dessus du loyer intermédiaire de l'Anah. La réhabilitation des logements et des immeubles de l'OPAH ne devant pas être l'occasion pour les propriétaires de relever ces niveaux de loyers, l'opérateur incite systématiquement les bailleurs pratiquant un loyer modéré à s'engager dans un conventionnement de leur logement avec l'Anah. Le dispositif d'intermédiation locative SOLIBAIL, ou AIVS, baux à réhabilitation, défiscalisation... sont proposés aux propriétaires bailleurs.

3.5.2. Solvabilisation des propriétaires occupants

Pour la réalisation des travaux, l'opérateur optimise les plans de financement grâce à la mobilisation des subventions et prêts destinés à l'amélioration de l'habitat.

Pour la résorption des impayés de charges, toutes les solutions sont recherchées et mises en œuvre par l'opérateur : plan d'apurement, dossier de surendettement, mobilisation des aides financières et notamment

du FSL.

3.5.3. Accompagnement social des ménages

L'opérateur réalise, parallèlement aux visites exhaustives des logements, un diagnostic social des occupants des immeubles. Il signale les ménages en difficulté (locataires, propriétaires, occupants, autres statuts...) en vue de les orienter vers les services compétents ou de déterminer les actions à entreprendre en coordination avec les services sociaux, dans le cadre d'un accompagnement social lié au logement assuré par l'opérateur. Cet accompagnement peut porter sur la résorption des impayés, les éventuels changements de statut des propriétaires occupants, l'entretien du logement, l'ouverture des droits, les questions de santé et d'insertion. Il est également mis en œuvre pour favoriser les conditions de réussite des actions d'hébergement ou de relogement.

L'étude pré-opérationnelle a identifié des problématiques sociales importantes dans certaines copropriétés. Les besoins d'accompagnement social lié au logement sont estimés à 27 mesures (23 locataires et 4 propriétaires occupants).

Selon les cas, l'octroi de la prime « MOUS accompagnement sanitaire et social renforcé » pourra être sollicité. Le nombre de demande pourra évoluer en fonction des diagnostics approfondis réalisés par l'opérateur ou des situations nouvelles repérées en cours d'opération. Suite à l'étude pré-opérationnelle, nous pouvons en chiffrer 10.

3.5.4. Hébergement temporaire et relogement

Afin de répondre aux besoins en hébergement temporaire pendant les travaux, en cas de défaillance des propriétaires, l'opérateur estime le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et coût prévisionnel, et recherche des solutions possibles (hôtels, résidences sociales...). Un accompagnement spécifique des ménages est conduit en vue de vérifier la mise en place de l'hébergement et de les assister lors des différentes étapes de la procédure.

Une assistance est proposée aux ménages concernés par une mesure liée à l'insalubrité de leur logement engendrant leur relogement définitif dans le parc social. L'opérateur a un rôle d'information, d'orientation, d'assistance et de suivi des dossiers, en vue de faire aboutir les demandes de logement adapté aux ménages.

Ces actions sont pilotées par Est Ensemble et sont réalisées, si nécessaire, en collaboration avec les services des villes et de l'Etat (plomb).

Objectifs opérationnels :

- **augmenter et pérenniser l'offre locative à loyer modéré grâce au conventionnement**
- **solvabiliser les propriétaires occupants**
- **accompagner les ménages en difficulté**
- **favoriser la réalisation de travaux en accompagnant les dispositifs d'hébergement**
- **orienter les ménages vers des solutions de logement adaptées aux besoins**

4. , Volet urbain et immobilier

En vue d'améliorer la position des copropriétés dans leur environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, plusieurs actions doivent être menées conjointement par l'ensemble des partenaires engagés dans l'opération.

Les actions permettant d'améliorer l'insertion de la ou des copropriétés dans leur environnement urbain, ainsi que le cadre de vie des habitants peuvent prendre diverses formes et notamment :

- réhabilitation des parties communes extérieures lorsqu'elles existent,
- réaménagements ou créations d'espaces publics prenant en compte le règlement d'urbanisme (PLU) ou les servitudes particulières (PEPA à Montreuil)

- aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, accès aux transports collectifs,
- articulation avec des actions de Gestion urbaine de proximité (en cours sur toute la ville de Bagnolet et par antenne de secteur à Montreuil) : propreté, stationnement, gestion des chantiers, charte des chantiers à moindres nuisances à Montreuil...),

- traitement des nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...),
- résorption de la vacance des commerces et des logements
- dans la mesure du possible, requalification des commerces
- piétonisation et valorisation/création d'espaces verts

Par ailleurs, des actions visant à intervenir sur le marché de l'immobilier et favorisant la mixité sociale pourront être mises en place. Ce double objectif concerne aussi bien l'accession à la propriété que le marché locatif.

Pour le volet immobilier, les deux communes transmettront à Est Ensemble l'ensemble des DIA reçues sur les adresses concernées et une rencontre d'information sur les objectifs de l'OPAH Copropriétés à destination des futurs acquéreurs sera organisée par l'opérateur.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- La réhabilitation des parties communes des 14 copropriétés, correspondant à 23 bâtiments et à 194 logements ;
- La réhabilitation des parties privatives de 18 logements dont 13 logements locatifs au minimum.

Objectifs de réalisation de la convention

	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités						
· PO	/	/	2	1	2	5
· PB	/	/	/	5	5	10
· Syndicat des copropriétaires	6	28	44	51	65	194
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors Logement Habitat Indigne et Très Dégradé) (FART ou logement moyennement dégradé)	/	/	1	2	/	3
Logements de propriétaires occupants (hors Logement Habitat Indigne et Très Dégradé)	/	/	/	/	/	0
dont aide pour l'autonomie de la personne	/	/	/	/	/	0
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) (FART)	6	22	/	/	/	28
Total de PO bénéficiant de l'aide du FART	0	6	/	/	/	6
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						13
· Loyers intermédiaires	/	/	4	3	5	12
· Loyers sociaux	/	/	/	/	1	1

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.

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 estimés à **1 697 500 €**, décomposés comme suit : **1 320 500 €** de subventions pour les aides en **parties communes**, calculées sur la base d'une subvention de l'ANAH à hauteur de **35 %** sur les travaux prioritaires de réhabilitation. **37 500 €** de subventions pour les aides en **parties privatives**, compte tenu des plafonds de ressources, ont été estimées à **15 %** du montant des besoins recensés.

- **339 500 €** de subvention **ingénierie** pour les 5 années de l'OPAH

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont programmés sur l'échéancier suivant :

Type de dépense	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Travaux HT PC	3 800 000 €	117 526 €	313 402 €	920 619 €	998 969 €	1 449 485 €
Travaux HT PP	250 000 €	7 732 €	20 619 €	60 567 €	65 722 €	95 361 €
Suivi animation HT	679 000 €	135 800 €	135 800 €	135 800 €	135 800 €	135 800 €
TOTAL PP+PC+Ingénierie	4 729 000 €	261 058 €	469 821 €	1 116 986 €	1 200 491 €	1 680 645 €

Subvention travaux PC	1 320 500 €	40 840 €	108 907 €	319 915 €	347 142 €	503 696 €
Subvention travaux PP	37 500 €	1 160 €	3 093 €	9 085 €	9 858 €	14 304 €
Subvention Ingénierie	339 500 €	67 900 €	67 900 €	67 900 €	67 900 €	67 900 €
TOTAL	1 697 500 €	109 900 €	179 900 €	396 900 €	424 900 €	585 900 €

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

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence Nationale de l'Habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont fixées par le règlement des aides du FART en vigueur au moment du dépôt des demandes de subvention.

A noter que l'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle

de l'Anah octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les objectifs de rénovation thermique de cette OPAH sont de **6 logements de propriétaires occupants**, et **28 logements en copropriétés** correspondant à **3 copropriétés** qui pourraient bénéficier de l'aide au syndicat ASE, selon l'échéancier envisagé dans le tableau ci-après.

Les montants prévisionnels sont fixés pour les deux premières années seulement (compte tenu de l'évolution prochaine du FART), à **hauteur de 56 502 €**, sur la base des objectifs figurant au volet « énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux » et repris à l'article 4 de la convention de programme.

Estimation	total	Année 1	Année 2
Dossiers Habiter Mieux PO*	6	0	6
Dossiers Habiter Mieux PB	0	0	0
Dossiers Habiter Mieux SDC	28	6	22
Aide de solidarité écologique (ASE)	54 000 €	9 000 €	45 000 €
Ingénierie FART	2 502 €	0	47 502 €
Total FART (ingénierie+Travaux)	56 502 €	9 000 €	

* les calculs de l'ASE pour les dossiers de PO ont été réalisés sur l'hypothèse de PO très modestes.

Les modalités d'octroi de **l'aide de solidarité écologique** sont celles du décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART.

- Pour les propriétaires occupants sous les plafonds de ressources de l'Anah :

Le montant de l'ASE est fixé à 2 000 € pour les PO très modestes et à 1600 € pour les PO modestes si le gain est d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie.

- Pour les syndicats de copropriétaires :

Une ASE d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie pour les travaux réalisés en parties communes.

- Pour les propriétaires bailleurs :

Une aide d'un montant de 1600 € par logement est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie et que le propriétaire s'engage sur un conventionnement de son logement.

- Pour le suivi-animation :

D'après le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), le montant de la prime est fixée à 417 € par logement occupants et bailleurs (montant 2015), en complément du financement de l'Anah à l'ingénierie de suivi-animation de l'opération programmée.

5.3. Financements de la Collectivité maître d'ouvrage

5.3.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **Communauté d'Agglomération Est Ensemble** pour l'opération sont de **674 600609 416 €** pour le sumation et l'abondement à 100% du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) initié par Est Ensemble et cofinancé avec la ville CD selon l'échéancier suivant :

Type de dépense	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Ingénierie suivi animation	206 416 €	32 592 €	32 592 €	47 077 €	47 077 €	47 077 €
FAAHP aide au syndicat	380 000 €	11 753 €	31 340 €	92 062 €	99 897 €	144 948 €
FAAHP aide individuelle	20 000 €	619 €	1 649 €	4 845 €	5 258 €	7 629 €
Total FAAHP	400 000 €	12 371 €	32 990 €	96 907 €	105 155 €	152 577 €
Complément FART *	3000 €	3 000 €				
Total général	609 416 €	44 963 €	68 582 €	143 984 €	152 232 €	199 654 €

* Est Ensemble abonde le programme Habiter Mieux à hauteur de 500€ de prime par propriétaire occupant éligible aux critères de l'Anah.

5.4. Financements de la Région Ile-de-France

La délibération du Conseil Régional du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement détaille les modalités d'aides régionales pour l'amélioration de l'habitat privé (titres III et IV). Les financements du Conseil Régional seront systématiquement recherchés pour les copropriétés qui pourront concourir aux aides régionales, notamment par l'obtention du label « copropriété en difficulté soutenue par la Région Ile-de-France » délivré par la commission permanente.

5.4.2 Montants prévisionnels

Subvention CRIF	Total	Année 1	Année 2
Subvention ingénierie	81 480 €	40 740 €	40 740 €
Subventions travaux	12 928 €	3 526 €	9 402 €
Complément Habiter Mieux*	11 400 €	0 €	11 400 €
Total	105 808 €	44 266 €	61 542 €

*Une moyenne de 1900€ est constaté sur les dossiers engagés en 2015.

5.4.3. La lutte contre le saturnisme

Les prestations et travaux liés à la lutte contre le saturnisme pourront être financés par le Conseil Régional d'Ile-de-France sous conditions de remise et examen d'une note d'opportunité présentant notamment la stratégie d'intervention définie pour la requalification de l'immeuble et de signature d'une convention entre le syndic mandataire et le Conseil Régional d'Ile-de-France. Les conditions d'éligibilité des propriétaires occupants sont celles définies par le Conseil Régional.

5.5. Financements du Conseil départemental de Seine Saint-Denis

Le Conseil départemental de Seine Saint Denis attribue, par son dispositif «Rénov' Habitat 93», des aides complémentaires à celles de l'Anah pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes et

concernant des travaux:

- d'amélioration et d'adaptation des logements en prévention de la perte d'autonomie;
- d'amélioration de la performance énergétique des logements

Ce dispositif pourra être sollicité selon son règlement en vigueur.

Il s'appliquera aux bénéficiaires éligibles, conformément au règlement du dispositif, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat."

5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

Une subvention sera sollicitée auprès de la Caisse des Dépôts à hauteur de 23 % du montant TTC des dépenses d'ingénierie.

Type de dépense	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Subvention ingénierie	187 404 €	21 728 €	21 728 €	47 983 €	47 983 €	47 983 €

5.7. Autres financements

L'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération pourront être sollicités. Le recours à des organismes de prêt aux particuliers et aux syndicats des copropriétaires (SACICAP, collecteurs du 1%) sera plus spécifiquement recherché au cours de l'opération pour améliorer l'offre de financement permise par l'OPAH.

TABLEAU RECAPITULATIF DES FINANCEMENTS :

Financeurs	Type de financement	Montant	%
ANAH	Travaux PP + PC	1 358 000 €	64%
	Suivi ingénierie	339 500 €	
	Total ANAH	1 697 500 €	
Etat FART	FART Travaux	54 000 €	2%
	FART Ingénierie	2 502 €	
	Total Etat	56 502 €	
Est Ensemble	FAAHP	403 000 €	23%
	Ingénierie	206 416 €	
	Total Est Ensemble	609 416 €	
Caisse des Dépôts	Suivi ingénierie	187 404 €	7%
Conseil régional	Travaux+Fart	24 328 €	4%
	Ingénierie	81 480 €	
	Total Conseil régional	105 808 €	
Total général		2 656 630 €	100 %

Article 6 – Engagements complémentaires

Les engagements non financiers à caractère opérationnel des différents partenaires intervenant dans l'opération sont décrits ci-après.

6.1. La Communauté d'Agglomération Est Ensemble s'engage à :

- Missionner un opérateur qui constitue une équipe opérationnelle dédiée à l'OPAH ;
- Mettre à disposition des locaux de permanences nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation ;
- Prendre les dispositions nécessaires aux relogements ou hébergements qui s'avèreraient indispensables en cas de substitution aux propriétaires défaillants.

6.2. L'Etat s'engage à :

- Accompagner la mise en œuvre des procédures d'insalubrité et de péril initiées par les SCHS des villes de Bagnolet et Montreuil ;
- Accompagner les communes dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil ;
-

6.3. Les villes de Bagnolet et Montreuil s'engagent à :

- Favoriser la collaboration entre l'opérateur de l'OPAH, Est Ensemble et les inspecteurs de salubrité de leur SCHS. La prise d'arrêté sera accompagnée et suivie par l'opérateur et Est Ensemble ;
- Inscrire dans leurs budgets les sommes nécessaires à la réalisation de travaux d'office ou de substitution au seul défaillant pour les procédures de péril et d'insalubrité.
- Contribuer au relogement et à l'hébergement sur leur contingent en priorisant les ménages signalés par l'équipe opérationnelle et le cas échéant, à recouvrer les sommes dues par les propriétaires défaillants.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'OPAH

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble pilote l'opération, en associant étroitement les villes de Bagnolet et Montreuil.

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage veille au respect des objectifs de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. La Direction de l'Habitat et du Renouveau Urbain d'Est Ensemble s'assure particulièrement de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique

Le comité de pilotage, présidé par l'élu communautaire chargé de l'habitat indigne et du renouvellement urbain d'Est Ensemble et par les maires de Montreuil et de Bagnolet ou leurs représentants, est composé des représentants des signataires de la convention.

Il apprécie l'avancement des dossiers, valide les bilans et les programmes d'action, détermine des réorientations d'action en fonction des résultats obtenus ou des difficultés rencontrées. Il se réunit au moins une fois par an.

Le comité technique

Piloté par la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain d'Est Ensemble, le comité technique réunit deux fois par an le représentant de l'ANAH, le prestataire, les services habitat, les SCHS, les services logement et urbanisme de chaque ville. L'opérateur informe de toute évolution dans la situation des immeubles et leur traitement. Le comité technique a pour fonction d'assurer la cohérence des interventions, le suivi de l'avancement du traitement des copropriétés à partir d'un tableau de bord fourni et actualisé par l'opérateur. Il analyse les situations de blocage pour proposer des stratégies d'action à soumettre au comité de pilotage stratégique.

La réunion de suivi

Pilotée par l'équipe opérationnelle de la DHRU d'Est Ensemble, la réunion de suivi associe l'opérateur et les services concernés des villes. Elle a pour but de suivre le travail de l'opérateur, de faire remonter les besoins des habitants aux services des villes. Cette réunion se tient une fois par mois et permet de suivre les étapes de traitement des immeubles, du suivi social et de mobiliser les partenaires en tant que de besoin.

Selon les besoins et sur proposition, des groupes thématiques pourront se constituer librement, en associant nécessairement le maître d'ouvrage, autour des thèmes variés tels que le suivi des impayés, le relogement/hébergement, les actions de communication, le suivi des arrêtés, la formation des conseils syndicaux, etc...

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

L'OPAH est assurée par un prestataire qualifié retenu conformément au Code des Marchés Publics. Ce prestataire doit avoir dans son équipe des compétences techniques, financières, juridiques et sociales

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'actualisation des données des copropriétés

L'étude pré-opérationnelle ayant été réalisée au second semestre 2014, le prestataire actualise et approfondit le diagnostic de chaque copropriété portant sur :

- L'état du bâtiment et des logements, intégrant une évaluation de l'insalubrité des lieux et une évaluation énergétique ;
- La situation financière (du syndicat des copropriétaires et de chaque propriétaire) fondée sur l'analyse des documents de gestion des 5 dernières années (procès-verbaux d'assemblée générales, convocations aux assemblées générales comportant les pièces comptables) ;
- L'état des procédures administratives ;
- Les blocages identifiés au redressement de la copropriété ;
- Le positionnement de la copropriété vis-à-vis de l'OPAH.

Le prestataire propose un programme d'actions adapté à chacun des immeubles en termes de nature des travaux, de niveau d'investissement et de délai de mise en œuvre.

Les missions propres à l'amélioration de la gestion des copropriétés

Un programme d'actions partagé avec les organes de gestion des copropriétés est élaboré. L'opérateur apporte information et assistance gratuite auprès des particuliers comme des conseils syndicaux et syndics,

dans leurs démarches juridiques et financières (droit de la copropriété, préparation des assemblées générales, apurement de dettes, ...). Des séances de formation pourront être réalisées.

L'opérateur assiste aussi les copropriétés dans leurs démarches d'amélioration de la gestion : procédures contre les débiteurs, négociation de plans d'apurement de dettes, examen de l'opportunité d'une individualisation des contrats d'eau, ...).

Les missions de traitement de l'habitat indigne et dégradé

L'opérateur a pour mission de diagnostiquer les bâtiments et logements relevant de l'habitat insalubre. Il incite systématiquement les propriétaires à réaliser des travaux de sortie d'insalubrité. Si les outils incitatifs sont insuffisants, une démarche coercitive est engagée, allant de la mise en demeure, à l'injonction, jusqu'à la prise d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, en accord avec le comité technique regroupant les services concernés de chaque ville.

L'opérateur informe les copropriétaires et les syndics sur les risques d'accessibilité au plomb, sur leurs droits et responsabilités pénales. Les propriétaires d'immeubles datant d'avant 1948 devront réaliser des diagnostics plomb avant de faire des travaux. En cas de diagnostic positif, l'opérateur informe les propriétaires sur les mesures de protection à prendre, donne des conseils techniques et aide au montage des dossiers de financement. Le prestataire veille à la coordination entre les travaux plomb et les travaux de sortie d'insalubrité et contrôle le bon déroulement du chantier. Il s'assure de la mise en œuvre des conditions d'éloignement et d'hébergement des publics à risque et en cas de défaillance des propriétaires, recherche les solutions en lien avec les services municipaux et préfectoraux.

Les missions d'ordre technique

L'opérateur définit des programmes de réhabilitation adaptés à la situation de chaque immeuble. Il assiste le syndic et le conseil syndical dans la phase de montage (évaluation des coûts de travaux, des aides, des prêts, autorisations administratives, esquisse de plan de financement) et de suivi des travaux (choix maître d'œuvre, sélection des entreprises, suivi des travaux, ...). Pour les interventions en parties privatives, il fournit aux propriétaires des conseils dans l'élaboration du projet, les démarches administratives éventuelles (autorisation du droit des sols, ...), le choix des entreprises, le suivi des travaux.

Sur l'ensemble de ces missions, l'opérateur doit promouvoir des travaux de nature à améliorer la performance énergétique tout en préservant la qualité architecturale et les spécificités du bâti de certains immeubles. Une évaluation de la consommation énergétique est fournie pour l'ensemble des copropriétés concernées, de même que les évaluations énergétiques prévues par le décret n°2012-111 doivent être réalisés.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Les missions d'ordre social

L'opérateur incite systématiquement les propriétaires bailleurs à passer une convention avec l'ANAH pour la maîtrise des loyers en contrepartie des financements dédiés et des dispositifs de défiscalisation existants.

L'opérateur procède :

- Au repérage des ménages en difficulté ;
- A l'orientation vers les services sociaux compétents ;
- A la médiation entre locataires et propriétaires pour faire aboutir la réalisation des travaux
- A la mobilisation des dispositifs de solvabilisation des ménages (FSL, FSE, CAF, dossier de surendettement, plan d'apurement, etc..) ;
- A l'accompagnement social renforcé pour les ménages les plus fragiles ;
- A l'élaboration des solutions permettant la redynamisation des trajectoires propres à chaque ménage dans la recherche d'un logement répondant aux besoins ;
- A l'assistance des ménages concernés par un hébergement ou un relogement définitif et à la recherche de solutions en mobilisant les acteurs du logement (service logement des villes, de l'Etat, le DALO, le 1%, les résidences sociales,...).

Les missions d'information, de conseil et d'assistance administrative et financière

Le prestataire assure des missions d'information en direction des propriétaires, locataires et syndics, notamment en début d'OPAH, mais aussi tout au long de l'opération, en vue de présenter les modalités du

dispositif.

Le prestataire informe les propriétaires sur les avantages fiscaux et des aides financières auxquels ils peuvent prétendre et il propose des plans de financement optimisés. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant le remboursement doivent également y figurer. Ces éléments d'information clairs et communicables servent de base à la prise de décision des propriétaires.

Le prestataire assure le montage des dossiers de demande de subvention auprès des différents organismes financiers, ainsi que le suivi administratif du dossier jusqu'au versement des fonds. Dans le cadre de l'attribution de subventions du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) d'Est Ensemble, le prestataire est chargé de préparer les dossiers de subvention à soumettre à l'avis de la commission FAAHP.

L'opérateur assure également l'élaboration des documents nécessaires à l'obtention de la labellisation « copropriété en difficulté soutenue par la Région Ile-de-France » pour les copropriétés qui pourraient y souscrire. De même, il prépare les dossiers de demande d'éligibilité des copropriétés aux aides du FSL auprès du Département de la Seine-Saint-Denis.

L'opérateur assiste enfin le maître d'ouvrage pour la production de l'ensemble des supports d'information nécessaires.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les conseillers syndicaux, les syndicats et les maîtres d'œuvre des copropriétés,
- Les antennes de secteurs à Montreuil
- les centres sociaux dans les deux communes
- le Service Communale d'Hygiène et de Santé
- les services logements
- le service social départemental
- le service municipal social à Bagnolet
- d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ARC, MVE...).
- les associations compétentes présentes sur le territoire,
- ...

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4.

Une fiche de synthèse par copropriété est mise en place et actualisée à l'occasion de chaque comité technique. Elle comprend les éléments suivants (liste non exhaustive) :

- Caractéristiques essentielles de la copropriété et de sa population ;
- Diagnostic pluridimensionnel ;
- Indicateurs de gestion de la copropriété (taux d'impayés de charges, budget, état des procédures administratives, ...) ;
- Programme d'action planifié dans le temps et approuvé par le comité technique ;
- Suivi de l'opération (actions engagées, propositions d'action, ...) ;
- Nature, montant, date de début et d'achèvement des travaux ;
- Montant et type des financements mobilisés.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

partenaires de l'opération.

Le bilan annuel est validé à l'occasion du comité de pilotage et doit 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 en cours d'opération, des mesures sont proposées pour atteindre les objectifs fixés par la convention et font si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

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

Ce rapport doit notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus ;
- Analyser les difficultés rencontrées lors de l'animation sur ses différentes phases et indiquer les solutions mises en œuvre ;
- Récapituler les opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;

Ce document peut 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'opérateur 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 93 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 : 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 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. Pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah, elle portera effet à partir de la date de signature apposée par le Préfet.

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 quatre exemplaires à Romainville, le

Pour le maître d'ouvrage, le président d'Est Ensemble, Monsieur Gérard COSME,

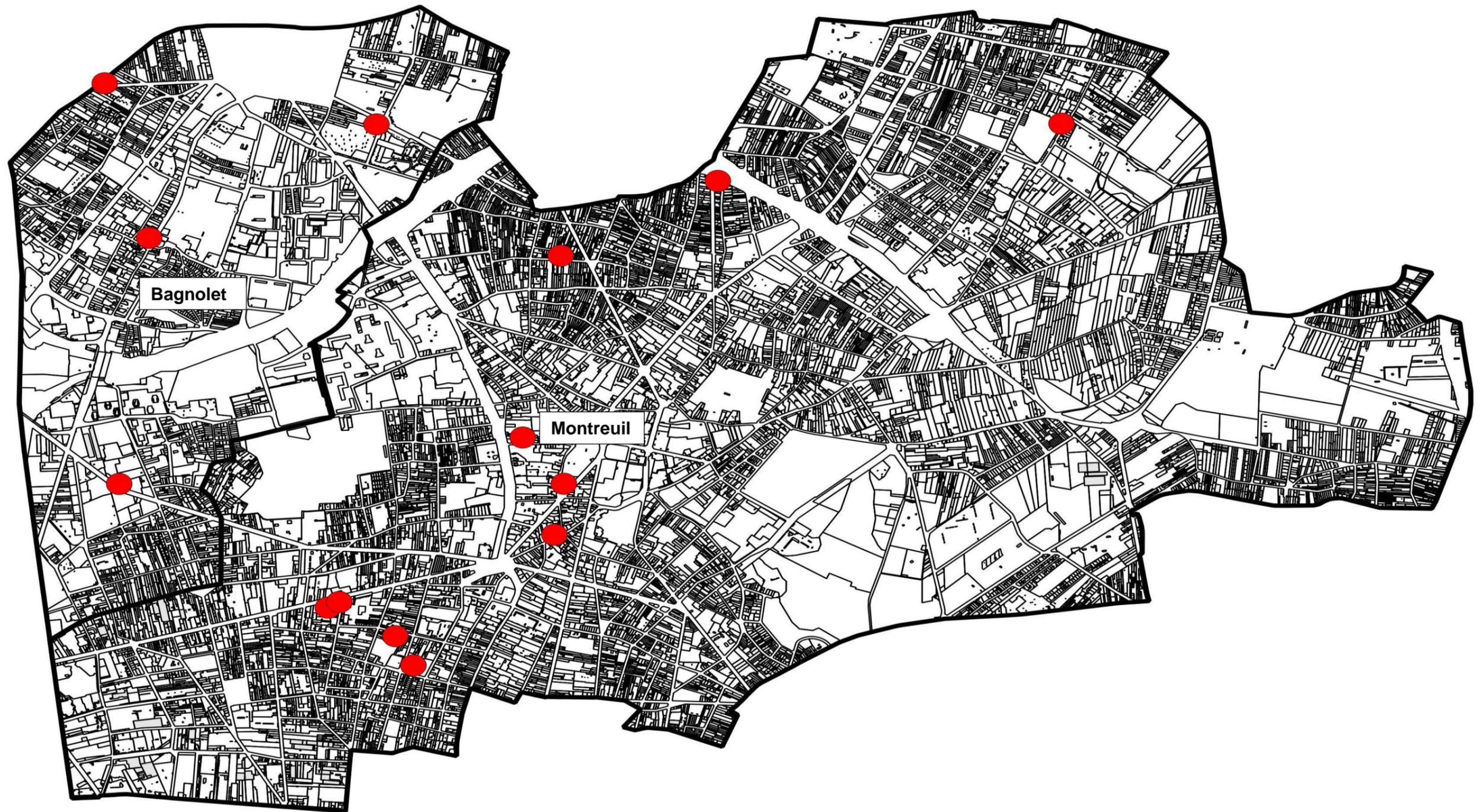
Pour la commune de Montreuil, le maire, Monsieur Patrice BESSAC,

Pour la commune de Bagnolet, le maire, Monsieur Toni Di MARTINO,

Pour l'État, le Préfet et délégué local de l'Anah, Monsieur Philippe GALLI,

ANNEXE 1 : liste des immeubles de l'OPAH

n° voie	type voie	Nom Voie	Cadastre	Ville	Nb bât	Nb logts	Nb activités	Nb logts PO	Nb logts PB
23	rue	Capitaine Dreyfus (du)	BO 47	Montreuil	1	6	2	1	5
45	rue	Douy Delcupe	BK 333	Montreuil	5	19	0	4	15
155	rue	Edouard Branly	D 120	Montreuil	1	8	0	6	2
53	rue	Midi (du)	Y 245	Montreuil	1	8	0	4	4
103 bis	rue	Paris (de)	AS 153	Montreuil	2	18	2	12	6
80	rue	Résistance (de la)	AK 89	Montreuil	2	13	0	5	8
2	rue	Révolution (de la)	AS 82	Montreuil	1	5	2	3	2
162	rue	Romainville (de)	O 116	Montreuil	2	32	0	5	27
14	rue	Sergent Godefroy (du)	BK 98	Montreuil	7	18	0	5	13
40	rue	Victor Hugo	AK 26	Montreuil	1	12	0	5	7
25	rue	Louise Michel	K11	Bagnolet	1	6	0	1	5
125	avenue	Pasteur	G 15	Bagnolet	1	14	2	2	12
63/65	avenue	République	AD 58	Bagnolet	2	13	2	1	12
77	rue	Sadi-Carnot	O 5	Bagnolet	2	22	3	4	18
TOTAUX						194	13	58	136



ANNEXE 3 : Tableau récapitulatif des financements

Financeurs	Type de financement	Montant	%
ANAH	Travaux PP + PC	1 358 000 € 689 55	64% 66%
	Suivi ingénierie	339 500 € 339	
	Total ANAH	1 697 500 € 2 029	
Etat FART	FART Travaux	54 000 € 54 000 €	2% 2%
	FART Ingénierie	2 502 €	
	Total Etat	56 502 €	
Est Ensemble	FAAHP	403 000 €	23% 25%
	Ingénierie	206 416 € 271 600 €	
	Total Est Ensemble	609 416 € 765 900 €	
Caisse des Dépôts	Suivi ingénierie	187 404 € 122 220 €	7% 4%
Conseil régional	Travaux+Fart	24 328 € 16 034 €	4% 3%
	Ingénierie	81 480 € 81 480 €	
	Total Conseil régional	105 808 € 97 514 €	
Total général		2 656 630 € 3 071 186 €	100 %

ANNEXE 4 : FICHES SYNTHESSES DES COPROPRIETES
ANNEXE 5 : TABLEAU INDICATEURS DES OBJECTIFS
ANNEXE 6 : INDICATEURS DE SUIVI