

# CONVENTION D'OPERATION PROGRAMME D'AMELIORATION DE L'HABITAT - COPROPRIETE DEGRADEES DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC

La présente convention est établie :

Entre **la Communauté d'Agglomération Est Ensemble**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Bertrand Kern, son Président,

**l'État**, représenté par Monsieur le préfet du département 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 sa directrice général, madame Isabelle Rougier, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et la ville de Noisy-le-Sec.

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 la délibération du Conseil Communautaire n° 2011\_12\_13\_25 en date du 13 décembre 2011 portant déclaration d'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération de du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 9 octobre 2012, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de Noisy-le-Sec, en date du 27 septembre 2012, 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 22 mars 2012,

Il a été exposé ce qui suit :

## Préambule

D'après le recensement de la population de 1999, le nombre total de logements à Noisy-le-Sec s'élève à 15 750 soit une augmentation de 7,6 % par rapport au dernier recensement.

Les résidences principales représentent environ 92 % du parc total de logements, et l'importance des copropriétés et la forte dominante de l'habitat collectif constituent une spécificité francilienne qui se vérifie à Noisy-le-Sec.

L'habitat ancien noiséen d'avant 1949, représente environ 27 % de l'ensemble du parc de logements et est sur représenté dans quatre quartiers :

- Merlan : la moitié des logements date d'avant 1949 soit 12 % du parc ancien noiséen.
- 
- Centre Ville – Gare : 42 % de logements anciens soit 30% du parc noiséen.
- 
- Haut Goulet : résultats similaires, représentant 15 % du parc noiséen
- 
- Petit Noisy : 33 % de logements anciens qui représente 18 % du parc ancien.

**Ces quatre quartiers concentrent à eux seuls 75 % du parc ancien noiséen. Ce parc se répartit pour moitié en habitat individuel et pour l'autre moitié en logements collectifs.**

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH portant sur 40 adresses a débuté en 2008. Menée en partenariat avec la Délégation Locale de l'ANAH, l'Unité Territoriale de la DRIHL, le Conseil Général de la Seine Saint-Denis, la Caisse des Dépôts et des Consignations et le Conseil Régional d'Ile-de-France, cette étude a permis de réaliser un diagnostic et d'affiner le nombre de copropriétés dégradées nécessitant une intervention incitative individualisée. Ces copropriétés sont au nombre de 8.

D'une façon générale, les copropriétés étudiées répondent aux caractéristiques suivantes :

- Un besoin de travaux en parties communes conséquent sans toutefois une insalubrité ou une insécurité flagrantes (à ce jour)
- Des situations d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental et d'insalubrité dans certains logements locatifs
- Une majorité de bailleurs (voir tableau ci-dessous), il s'agit de petits logements avec une rentabilité maximale pour les investisseurs
- De très forts taux d'impayés de charges de copropriété
- Une dynamique dépréciative des immeubles incapables d'engager une réhabilitation pérenne sans un accompagnement technique et financier de la collectivité
- Une réhabilitation thermique complexe à mener du fait de l'ancienneté du bâti

La conjonction de l'ensemble de ces problématiques justifie la mise en place d'un dispositif dédié à la requalification de ces copropriétés. L'étude a démontré que 8 copropriétés pouvaient être considérées dégradées et que le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ciblé sur ces immeubles était le plus adéquat pour favoriser leur redressement.

La Ville de Noisy-le-Sec, initiatrice du projet d'OPAH sur son territoire, est une des villes membres de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble (CAEE), créée le 22 décembre 2009. L'équilibre social de l'habitat est une des compétences obligatoires de la CAEE qui exerce de plein droit les missions ayant trait à l'amélioration du parc immobilier bâti (article 4.3 des statuts de la CAEE). A ce titre, elle est particulièrement déterminée à lutter contre les situations d'habitat indigne nombreuses sur son territoire.

Il a donc été délibéré, le 13 décembre 2011, que l'ensemble des dispositifs relatifs aux copropriétés en difficulté, à l'habitat ancien dégradé et à la lutte contre le saturnisme, faisant spécifiquement l'objet de conventions avec l'ANAH, seraient déclarés d'intérêt communautaire, qu'ils soient engagés ou à venir. La CAEE est donc fondée à piloter et mettre en œuvre l'OPAH copropriétés dégradées de Noisy-le-Sec. Toutefois, les compétences en matière d'hygiène et de salubrité, de droit des sols et d'action sociale, pour citer les domaines les plus concernés par l'OPAH, demeurent du ressort de la ville de Noisy-le-Sec. Pour la

r  
ga

bonne réussite de l'OPAH et en vue de la nécessaire coordination à orchestrer tant au niveau du pilotage stratégique que de la collaboration entre les services de la CAEE et les services municipaux (Direction de l'Habitat et du Logement, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, CCAS), cette convention engage également la Ville de Noisy-le-Sec en tant que partenaire de l'OPAH.

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble, la ville de Noisy-le-Sec, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées de Noisy-le-Sec.

#### 1.2. Champs d'application

##### 1.2.1. Les copropriétés dégradées identifiées

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH de Noisy-le-Sec a permis d'identifier les 8 copropriétés dégradées suivantes, objet de la présente convention et du suivi-animation de l'OPAH :

COPROPRIETES	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS
99 avenue de Strasbourg	11	2	9
59 avenue de Strasbourg	7	4	3
26 allée de la Liberté	3	2	1
29 avenue Gallieni	23	10	13
233 avenue de Rosny	30	12	18
2 avenue Burger	13	6	7
54 rue Saint Denis	6	2	4
49 rue de Merlan	9	1	8
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>39</b>	<b>63</b>

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

En annexe, sont présentées les fiches de synthèse présentant succinctement chacune des copropriétés et leurs problématiques respectives.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH « copropriétés dégradées » est en premier lieu un dispositif incitatif ayant pour fonction principale d'enrayer le processus de dévalorisation et de dégradation des immeubles ciblés, qui pourrait, à terme, sans intervention, nécessiter l'emploi de la maîtrise publique et d'investissement plus conséquent par la collectivité publique. L'enjeu réside dans le redressement financier, technique et juridique des copropriétés, garant du maintien du statut privé des immeubles.

L'OPAH relève également d'un enjeu sanitaire et social. Elle vise le traitement par un suivi technique, social et juridique des situations d'habitat indigne recensées, principalement dans les logements, mais aussi, dans les parties communes des immeubles. L'intervention reste prioritairement d'ordre incitatif, mais elle pourra, selon les situations, s'articuler autour d'une procédure coercitive basée sur le respect des dispositions du Code de la Santé Publique et/ou du Code de la Construction et de l'Habitation et du Règlement Sanitaire Départemental. La résolution de ces situations appelle la mobilisation et la transversalité des différents services et organismes institutionnels concernés que l'OPAH orchestrera à travers ses instances de pilotage.

Enfin, l'OPAH se veut une opération promouvant une cohérence urbaine avec les orientations

h gc

d'aménagement définies dans le PLU arrêté et devra s'accorder avec les opérations ou réflexions en cours sur les quartiers concernés, en particulier la ZAC de l'Ourcq et l'étude menée sur le quartier Bouquet-Bergeries.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- L'amélioration du fonctionnement des copropriétés
- Le maintien de l'occupation sociale des logements
- L'éradication des situations d'habitat indigne
- La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements
- La maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique

#### **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 des syndicats de copropriétaires. L'accompagnement de ces derniers au cours de l'opération doit être l'occasion de mobiliser le conseil syndical et d'affermir sa position, en lui prodiguant a minima un conseil juridique, en mettant également en place des actions de formation.

D'une façon générale, l'OPAH devra permettre un soutien pour l'ensemble des démarches juridiques que le syndicat des copropriétaires doit entreprendre, surtout celles qui sont de nature à améliorer leur fonctionnement, notamment (la liste n'est pas exhaustive) :

- 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
- la régularité des décisions prises en Assemblées Générales
- le contrôle des contrats d'entretien

Enfin, en cas de conflits existants au sein des copropriétés de nature à obérer le redressement de la situation de celles-ci, il pourra être demandé d'aider à la résolution de ces conflits par une action de médiation par exemple.

###### **3.1.2. L'amélioration de la situation comptable des copropriétés**

Les copropriétés ciblées par l'OPAH présentent dans la majorité d'entre elles un fort taux d'impayés de charges de copropriété. Leur redressement passe inévitablement par une amélioration sensible de leur situation comptable, condition indispensable pour envisager une campagne de travaux la plus exhaustive possible.

Il s'agira alors de proposer au syndicat des copropriétaires un programme d'action partagé avec le conseil syndical, le syndic et l'assemblée générale des copropriétaires, visant cette diminution des impayés. Ce programme inclura notamment :

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

#### **Objectifs opérationnels :**

- **diminuer les impayés**
- **améliorer le fonctionnement des organes de gestion**

- **former les copropriétaires**
- **équilibrer la trésorerie**

### 3.2. Le maintien de l'occupation sociale des logements

L'OPAH vise en premier lieu le maintien des occupants. En vue de déterminer si certains ménages, du fait de leurs difficultés, peuvent être sous la menace de ne pas conserver leur logement, il convient, parallèlement aux visites exhaustives des logements, d'opérer un diagnostic social fin des occupants des immeubles. Le repérage opéré, il sera demandé de signaler les ménages souffrant d'une précarité plus ou moins avancée en vue de déterminer collégialement l'action à entreprendre, celle-ci pouvant être dévolue exclusivement à l'opérateur en cas d'absence de suivi préalable par un travailleur social. Cette action diffère notamment selon le statut d'occupation de ces derniers.

#### 3.2.1. Les locataires

Les locataires sont majoritaires dans les copropriétés concernées, l'objectif de maîtrise des loyers pratiqués est de ce fait d'autant plus prégnant pour l'OPAH copropriétés dégradées de Noisy-le-Sec.

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, une incitation financière en direction des bailleurs pratiquant un loyer modéré et, d'autant plus, en direction de ceux s'engageant dans un conventionnement de leur logement avec l'ANAH, sera opérée. Le dispositif d'intermédiation locative SOLIBAIL sera également systématiquement proposé aux propriétaires d'un logement vacant.

#### 3.2.2. Les propriétaires occupants

La solvabilisation des propriétaires occupants sera particulièrement recherchée au travers des aides financières qui pourront leur être proposées. Il sera demandé de s'appliquer à rechercher le meilleur plan de financement en faveur de ces propriétaires grâce :

- aux subventions de l'ANAH
- aux subventions complémentaires du fonds d'intervention de la CAEE
- aux subventions d'autres organismes financeurs selon leur éligibilité (Conseil Régional d'Ile-de-France, ACGPO, ...)
- aux prêts mobilisables selon les situations auprès notamment de la CAF, des collecteurs du 1% patronal, des SACICAP, ...

#### 3.2.3. Le Fonds de Solidarité Logements

Il sera spécifiquement mobilisé pour les locataires en difficultés, ainsi que pour les propriétaires occupants en cas d'impayés de charges de copropriété.

#### 3.2.4. Hébergement temporaire et relogement

Afin de répondre aux besoins en hébergement temporaire, en cas notamment de défaillance des propriétaires, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel, et recherchera des solutions possibles (hôtels, foyers) en lien avec les services de l'Etat. Un accompagnement spécifique des familles sera mis en place en vue de vérifier la mise en place de l'hébergement et d'assister les familles lors des différentes étapes de la procédure.

Une assistance pourra de même être proposée aux ménages concernés par une mesure liée à l'insalubrité de leur logement engendrant leur relogement définitif dans le parc social. Un lien sera opéré entre le ménage et les administrations concernées, la DRIHL notamment, en vue de la transmission des caractéristiques du ménage et d'une proposition de logement adaptée aux ménages.

#### Objectifs opérationnels :

- **augmenter l'offre locative à loyer modéré et la pérenniser grâce au conventionnement ANAH**
- **solvabiliser les propriétaires occupants**
- **aider les ménages en difficulté**
- **favoriser la réalisation de travaux en assistant les dispositifs d'hébergement**
- **proposer des solutions de logement adaptées aux ménages**

h  
pc

### 3.3. Volet technique

#### 3.3.1. 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 a pu démontrer que 3 copropriétés (233 avenue de Rosny, 49 rue de Merlan et 99 avenue de Strasbourg) faisaient l'objet de signalements de locataires pour des cas d'habitat insalubre. En revanche, aucune adresse retenue ne fait l'objet d'arrêté d'insalubrité en vigueur.

L'étude pré opérationnelle a montré que ces situations se retrouvent tant en parties communes qu'en parties privatives.

Ce volet implique une coordination étroite avec la direction de l'habitat et du logement de Noisy-le-Sec, ainsi qu'avec l'unité territoriale de l'Agence Régionale de Santé et de la DRIHL.

#### *Repérage et signalement*

- Visite exhaustive des parties communes et des logements;
- Réalisation d'une fiche d'identification des situations relevant d'une situation avérée d'habitat indigne, comprenant les grilles insalubrité (DGS/ANAH) et de dégradation du logement (ANAH), estimation financière et diagnostic juridique et social du ménage ;
- Signalement et préconisation d'une stratégie d'action partagée visant la résolution de la situation ;

#### *Suivi et traitement des situations*

- Mobilisation, à travers les instances de pilotage dédiées, de la direction de l'habitat et du logement de la ville de Noisy-le-Sec et de l'Agence Régionale de Santé pour l'emploi des mesures décidées ;
- Assistance aux administrations 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, travail de médiation si nécessaire ;
- Incitation à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité et de péril grâce aux aides dédiées ;
- Accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux et la mobilisation des financements dédiés ;
- Accompagnement sanitaire et social des occupants
- Constat de l'exécution effective des travaux en cohérence avec les préconisations et/ou obligations issues des injonctions et arrêtés

#### *Situations particulières*

##### *Saturnisme*

Les cas de suspicion d'accessibilité au plomb devront systématiquement faire l'objet de repérage et de signalement à la direction de l'habitat et du logement de la ville de Noisy-le-Sec et à l'Agence Régionale de Santé pour l'emploi des procédures dédiées.

La lutte contre le saturnisme comprend les actions suivantes, à entreprendre notamment en cas de réalisation des travaux par les propriétaires :

- Information des accédants, copropriétaires, gérants et syndic des conséquences pour la santé de l'accessibilité au plomb et sur leurs droits et responsabilités pénales ;
- Exécution des diagnostics plomb avant toute réalisation de travaux ;
- Information des propriétaires sur la méthodologie des chantiers « plomb »
- Coordination entre les travaux « plomb » et le traitement de l'insalubrité dans son ensemble (traitement causes de l'accessibilité au plomb) ;
- Contrôle du bon déroulement du chantier et notamment de l'éloignement des enfants et des femmes enceintes ;
- Incitation des occupants des immeubles à risques, au dépistage sanguin des enfants en bas âge.

##### *Locaux impropres à l'habitation*

Les visites exhaustives des parties privatives des immeubles porteront sur l'ensemble des lots y compris les lots non affectés à l'habitation dans le règlement de copropriété. L'objectif est de repérer les situations éventuelles de locaux occupés impropres à l'habitation en rapport aux normes d'habitabilité minimales. Si ces situations se présentaient, les actions suivantes seraient à entreprendre :

- Mobilisation, à travers les instances de pilotage dédiées, du service habitat de la ville de Noisy-le-Sec et de l'Agence Régionale de Santé pour l'emploi des mesures décidées ;
- Assistance aux administrations pour la rédaction des documents liés aux procédures à engager et pour le suivi juridique des procédures engagées, à l'encontre des marchands de sommeil notamment ;
- Accompagnement sanitaire et social des occupants

**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 mises aux normes minimales d'habitabilité**
- **Réaliser les travaux de mise aux normes dans les parties communes**

**3.3.2. 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 pour les copropriétés inscrites dans l'OPAH, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue 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 Général de Seine Saint-Denis. Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). La communauté d'agglomération Est Ensemble souhaite abonder les aides de l'ANAH par le fonds communautaire (soit une aide maximale de 2600€ par bénéficiaire dont 500€ apportés par Est Ensemble).

**Repérage et évaluation**

Les visites exhaustives des logements et la rencontre des occupants doivent permettre le repérage des ménages en situation de précarité énergétique. En parallèle, le partenariat avec le CCAS et la direction de l'habitat et du logement de la Ville de Noisy-le-Sec ainsi que la Caisse d'Allocations Familiales sera utilement sollicité en vue de compléter la localisation de ces ménages.

D'une façon systématique, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives des immeubles concernés, l'évaluation énergétique du bâti devra être réalisée de façon à estimer la consommation énergétique annuelle et globale, à émettre différents scénarii de travaux chiffrés en vue de faire baisser la facture énergétique.

**L'incitation aux travaux d'économie d'énergies**

Dans les cas où cela s'avère pertinent, principalement pour les parties communes des copropriétés et pour les ménages en situation de précarité énergétique, il s'agira de fortement inciter à la réalisation d'un audit thermique aux fins d'évaluer précisément les déperditions d'énergie tenu compte de l'ensemble des éléments constitutifs du bâtiment, des systèmes de production d'eau chaude et de chauffage, du type de ventilation existante et d'autres spécificités. Cette étude 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. Il est essentiel de noter que la qualité architecturale de même que les caractéristiques techniques du bâti ancien de faubourg propres aux copropriétés de l'OPAH devront impérativement être prises en compte dans l'orientation dans la prise de décisions d'engager des travaux.

Les travaux d'économie d'énergie seront donc recherchés de façon prioritaire, au même titre que le recours à des matériaux et des techniques visant à la qualité environnementale et au développement durable sera encouragée.

L'incitation aux travaux d'économie d'énergie portera notamment sur l'aspect financier des travaux. En cas d'éligibilité au Programme Habiter Mieux, les propriétaires occupants pourraient être destinataires de l'aide de solidarité écologique en sus d'aides individuelles de l'ANAH.

W  
JC

**Objectifs opérationnels :**

- **Diminuer la consommation énergétique des copropriétés et des logements**
- **Doter les copropriétés des audits énergétiques rendus obligatoires par le décret n°2012-2011**
- **Diminuer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique**
- **Favoriser la qualité environnementale des travaux de réhabilitation**

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

**Le traitement des parties communes des copropriétés**

L'objectif est d'inciter et d'aboutir au vote, puis 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, la mise aux normes des réseaux communs 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 : la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'isolation thermique et/ou acoustique et, d'une façon générale, les travaux visant à la diminution de la facture énergétique (réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels) ; démarche durable à allier à la préservation du patrimoine, notamment concernant les ravalements de façades ;
- Travaux de ravalement des façades à entreprendre lorsqu'ils ne risquent pas d'être réalisés au détriment de travaux plus urgents ; une attention particulière à la mise en valeur de la qualité architecturale des façades devra être apportée.

Ces travaux seront à entreprendre de façon cohérente avec les capacités financières collectives des syndicats de copropriétaires et individuelles des copropriétaires, tout en prenant en compte les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH.

**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 desdits immeubles. Le cas échéant, il s'agira de veiller à la bonne coordination des chantiers. L'ordre de priorité suivant sera utilement respecté :

- L'OPAH devra s'attacher à ce que les logements concernés soient réhabilités en cohérence avec les normes édictées par les règlements sanitaires et par le décret 2002-120 du 20 janvier 2002 sur la décence des logements ;
- 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 devra être portée à la réfection des installations sanitaires des logements, souvent fuyardes et engendrant des dégradations des logements et des parties communes des immeubles.

**L'adaptation des immeubles et des logements aux personnes à mobilité réduite**

L'OPAH s'attachera à favoriser l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes à mobilité réduite au travers d'un financement dédié et d'une assistance technique spécifique.

**Objectifs opérationnels :**

- **Traiter les parties communes des immeubles pour une requalification globale de leur structure, de leur clos et de leur couvert**

u

pc

- *Réaliser les interventions prioritaires en parties privatives pour la mise aux normes de confort intérieur des logements*
- *Réaliser le ravalement des façades lorsque les travaux prioritaires ont été exécutés*
- *Réaliser des réhabilitations préservant les éléments remarquables du patrimoine bâti*
- *Réaliser les travaux d'adaptation aux personnes à mobilité réduite*

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

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

##### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Réhabilitation des parties communes des 8 copropriétés, correspondant à 102 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 102 logements maximum, répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire
- 63 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

*n* *gc*

Nombre de logements aidés	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		2	4	2		8
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	8	20	27	34	13	102
• Dont logements PO bénéficiant de l'aide du FART	1	3	5	7	4	20
• Dont logements PO indignes ou très dégradés	4	6	11	12	6	39
• Dont logements PO autonomie de la personne			1			1
• Dont logements PB indignes ou très dégradés	5	12	16	21	9	63
Logements conventionnés à terme	5	12	16	21	9	63

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 547 996 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux syndicats	0 €	87 312 €	174 626 €	87 312 €	0 €	349 250 €
Aides individuelles	1 654 €	3 308 €	4 962 €	6 039 €	2 783 €	18 746 €
<b>Aides aux travaux totales</b>						<b>367 996 €</b>
Aide à l'ingénierie de suivi animation	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	180 000 €
<b>Aides totales</b>						<b>547 996 €</b>

#### 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 celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont pour la première phase d'application du programme Habiter Mieux (2010-2013) de 3800€ maximum correspondant à un objectif de 2 logements, selon l'échéancier suivant :

	Année 2 (2012)	Année 3 (2013)	Total 1 <sup>ère</sup> phase (2010-2013)
AE prévisionnels	0	3800	3800
dont aide de solidarité écologique (ASE)	0	3200	3200
dont aides à l'ingénierie	0	600	600

### 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

#### 5.3.1. Règles d'application

Le projet des règles d'application du fonds d'intervention de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble est annexé à la présente convention.

#### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 300 000 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €					
	15 000	30 000	65 000	90 000	100 000	300 000

### 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 délivré par la commission permanente.

#### 5.4.1. La labellisation

Le label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région (CDSR) » est octroyé sous conditions de :

- la remise et l'examen d'une étude sociale, technique et de dysfonctionnement de la copropriété,
- la remise et l'appréciation d'un plan d'action et de moyens
- une convention entre la commune, la CAEE, le syndicat des copropriétaires et la Région Ile-de-France, précisant les engagements de chacun.

*h*  
*pc*

Il sera demandé à l'opérateur, pour toutes les copropriétés susceptibles de bénéficier de ce label et de respecter les engagements requis par ladite convention, de préparer le dossier de sollicitation de ce label.

Il est précisé que l'obtention de ce label ouvre droit :

- à des aides financières à l'ingénierie
- à des aides financières au syndicat des copropriétaires : procédures (recouvrement des impayés, procédures contentieuses), travaux sur parties communes, fonctionnement des instances de la copropriété (aides à la gestion, à la formation,)
- à des aides financières aux propriétaires occupants pour des travaux dans les parties privatives

#### **5.4.2. 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.

#### **5.5. Financements du Conseil Général de Seine Saint-Denis**

Le Conseil Général de Seine Saint-Denis sera sollicité en vue d'intégrer les institutions partenaires de l'OPAH. Plus particulièrement, l'Aide du Conseil Général aux Propriétaires Occupants (A.C.G.P.O.) pourra contribuer aux subventions attribuées aux propriétaires occupants éligibles réalisant des travaux dans leurs logements.

#### **5.6. Financements de la Caisse des Dépôts et des Consignations**

La Caisse des Dépôts et des Consignations sera sollicitée en vue d'intégrer les institutions partenaires de l'OPAH.

#### **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.

### **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

#### **Article 7 – Conduite de l'opération**

##### **7.1. Pilotage de l'opération**

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble associera la ville de Noisy-le-Sec dans l'ensemble de ces activités de pilotage.

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect des objectifs de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. La Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble s'assurera particulièrement de la bonne exécution par le prestataire de la mission de suivi-animation, elle appréciera le travail réalisé par le prestataire, la qualité de ses bilans et rapports et tiendra un rôle de facilitateur de son travail et d'appui de son action auprès des partenaires institutionnels, des services communautaires et municipaux et de la population.

### **7.1.2. Instances de pilotage**

Le pilotage technique de l'OPAH est assuré par la direction de l'Habitat et du renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble en partenariat avec la Direction de l'Habitat et du Logement de la Ville de Noisy-le-Sec

Le pilotage stratégique est assuré par un élu de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et le Maire de Noisy-le-Sec, ou son représentant.

#### ***Réunion régulière***

Elle a pour rôle d'assurer le suivi des prestations par l'opérateur désigné pour le suivi et l'animation de l'OPAH et de fournir un temps de travail et de collaboration partagés entre le maître d'ouvrage et son prestataire. 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.

#### ***Le comité technique***

Piloté par la direction de l'Habitat et du renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, le comité technique associe le prestataire, la Direction de l'Habitat et du Logement de la Ville de Noisy-le-Sec, notamment pour ses fonctions d'inspection de salubrité, les partenaires financiers et, en tant que de besoin, la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville ou le CCAS et la direction de l'aménagement de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

Le comité technique se réunit en moyenne trimestriellement.

Le prestataire informera la Communauté d'Agglomération de toute évolution dans la situation des immeubles et leur traitement par tous les moyens (copie de courrier, note, rencontre ponctuelle, participation aux réunions, ...). Le comité technique est l'instance dédiée à cette information. Il a pour fonction d'assurer la cohérence des interventions en mettant à profit la connaissance par les différents acteurs de la situation des immeubles et des occupants, ainsi que de suivre l'avancement du traitement des copropriétés à partir d'un tableau de bord fourni et actualisé par l'opérateur. Il permet également d'analyser les situations de blocage et de dégager une stratégie d'action définie grâce aux compétences de chacun des intervenants. Il a enfin pour rôle de préparer la présentation et les propositions d'actions au comité de pilotage.

#### ***Le comité de pilotage***

Le comité de pilotage est présidé par le Vice Président délégué à l'habitat de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, ou son représentant, et le Maire de Noisy-le-Sec, ou son représentant, il est composé des représentants de la DRIHL, de l'ANAH, de l'Agence Régionale de Santé, du Conseil Général de Seine Saint-Denis, du Conseil Régional d'Ile-de-France, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, des services de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et de la ville de Noisy-le-Sec associés à l'OPAH et du prestataire. Le comité de pilotage apprécie l'état d'avancement des dossiers, propose des réorientations d'action en fonction des avancées du dispositif, définit les actions opérationnelles et discute et valide, le cas échéant, les propositions stratégiques émanant du comité technique. Il se réunit au moins une fois par an.

#### ***Commission d'attribution du fonds d'intervention de la CAEE***

Présidée par le Vice-Président en charge de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et animée par la direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la CAEE, cette commission associe la Direction de l'Habitat et du Logement de la ville de Noisy-le-Sec et le prestataire. Elle se réunit une fois par trimestre pour décider de l'attribution de subventions et suivre l'évolution du versement des aides.

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

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

Le suivi-animation de l'OPAH sera assurée par un prestataire qualifié retenu conformément au Code des Marchés Publics. Ce prestataire devra comprendre dans son équipe les compétences suivantes :

h  
pe

- Techniques en vue d'évaluer l'état du bâti et d'assister les (co)propriétaires dans leurs démarches de réhabilitation, incluant des capacités spécifiques dans le domaine de la maîtrise de la consommation énergétique
- En termes d'évaluation et de suivi social des ménages en difficulté
- Juridiques quant au fonctionnement régulier d'une copropriété.

Le prestataire justifiera en outre d'une expérience dans la mise en œuvre de dispositifs de traitement des copropriétés en difficulté (en particulier OPAH copropriétés dégradés ...) et du financement particulier des travaux afférents.

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

### ***L'actualisation des données des copropriétés incluses dans l'OPAH***

L'ensemble des volets d'actions développés au sein du chapitre 3 ont pu être traités, de façon plus ou moins approfondie sur chacune des copropriétés, lors de l'étude pré-opérationnelle, ils constituent les piliers de l'analyse pluridimensionnelle de ces immeubles. La grande partie des données incluses dans cette étude date du premier semestre 2010, il sera donc demandé au prestataire une actualisation du diagnostic de chacune des copropriétés 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

Il s'agira ainsi de présenter et de faire valider, à la fois, au comité technique, mais aussi au syndicat des copropriétaires, un programme d'action adapté à chacun des immeubles en termes de nature des travaux, de niveau d'investissement et de délai d'exécution.

Dans le cas où l'actualisation des données ferait apparaître des blocages à la mise en œuvre ou à l'efficacité d'un tel dispositif, il est demandé que la prestation intègre la possibilité d'intégrer et/ou d'abandonner des adresses.

### ***Les missions propres au redressement comptable des copropriétés***

Un programme d'action partagé avec les organes de gestion des copropriétés sera élaboré. L'opérateur apportera 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, ...). Cette assistance se fera en priorité lors de réunions régulières avec les conseils syndicaux et syndics des copropriétés. Des séances de formation pourront être réalisées.

L'opérateur assiste aussi les copropriétés dans leurs démarches afin d'améliorer la gestion dans tous les domaines : 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***

L'opérateur aura pour mission de repérer les bâtiments et logements relevant de l'habitat insalubre en se fondant sur le renseignement de la grille ANAH / DGHUC. L'incitation aux propriétaires dans la mise en œuvre des travaux de levée d'insalubrité sera systématique. Si les outils incitatifs sont insuffisants, une démarche plus coercitive sera progressivement engagée (mise en demeure, injonction, arrêtés) en accord avec le comité technique regroupant les services concernés (direction de l'habitat et du logement de la ville, Agence Régionale de Santé).

L'opérateur devra également réaliser des missions d'informations auprès des copropriétaires, syndics sur les risques d'accessibilité au plomb et sur leurs droits et responsabilités pénales. Les propriétaires

des immeubles datant d'avant 1948 devront réaliser des diagnostics plomb avant de faire des travaux. En cas de diagnostic positif, l'opérateur accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre des travaux. Il informera les propriétaires sur les mesures de protection à prendre, donnera les conseils techniques et aidera au montage des dossiers de financement. Afin d'aboutir à une véritable rénovation du logement, le prestataire veillera à la coordination entre les travaux plomb et les travaux de sortie d'insalubrité.

### **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 prévus pour la réhabilitation des immeubles (choix maître d'œuvre, sélection des entreprises, suivi des travaux, ...). Pour les interventions en parties privatives, il fournit aux propriétaires ou aux locataires 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 devra promouvoir des travaux de nature à minorer la consommation énergétique tout en préservant la qualité architecturale et les spécificités du bâti de certains immeubles. Une évaluation de la consommation énergétique sera fournie pour l'ensemble des copropriétés concernées, de même que les audits énergétiques prévus par le décret n°2012-111 &devront être réalisés.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### **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. Le dispositif d'intermédiation locative SOLIBAIL sera également systématiquement proposé aux propriétaires bailleurs.

D'autre part, l'opérateur procédera

- Au repérage des ménages en difficulté
- A l'orientation vers les services compétents
- Au suivi de leur situation au regard des objectifs de l'OPAH
- A l'élaboration des solutions permettant la redynamisation des trajectoires propres à chaque ménage dans la recherche d'un logement répondant à leurs besoins
- A la négociation d'échéanciers avec les créanciers pour les situations de surendettement

Le prestataire aura également un rôle d'assistance auprès des ménages concernés par un hébergement temporaire ou un relogement définitif.

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

Le prestataire assurera des missions d'information en direction des propriétaires, locataires et syndicats, notamment en début d'OPAH, mais aussi tout au long de l'opération, en vue de présenter les modalités du dispositif. Cette information sera notamment prodiguée pendant la permanence de l'opérateur ouverte au public, mais aussi lors des événements suivants :

- assemblées générales de copropriétés
- lors des visites des parties communes et des logements
- lors de l'organisation d'événements publics (réunions, expositions, ...)

Une assistance au maître d'ouvrage sera demandée pour la production de l'ensemble des supports d'information nécessaires (plaquettes, calicots,...).

Le prestataire assurera la présentation aux propriétaires et aux (co)propriétaires les plans de financement, les avantages fiscaux et la nature des aides financières auxquels ils pourront avoir recours. Le rappel des conditions d'octroi des aides publiques et des situations particulières entraînant

W  
gc

le remboursement devront également y figurer. Ces éléments d'information doivent être clairs et communicables aux propriétaires et servir de base à la prise de décision des propriétaires.

Le prestataire assurera 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'intervention de la CAEE, le prestataire est chargé de préparer les dossiers de subvention à soumettre à l'avis de la commission qui se réunit trimestriellement sous la présidence du Vice Président chargé de l'Habitat.

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 concourir.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

La mise en œuvre de l'OPAH doit permettre d'atteindre les objectifs définis aux articles 3 et 4. Plusieurs outils seront mis en place pour assurer son suivi et son évaluation.

#### **7.3.1. Suivi des objectifs**

Une fiche de synthèse par copropriété sera mise en place et actualisée mensuellement. Elle comprendra 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 décidé 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 seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (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.
- 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 DDT (, 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.

*W*  
*gc*

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 auprès des services instructeurs des aides de l'Anah 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 4 exemplaires à le

Le président d'Est Ensemble

à

le

Le Préfet de Seine Saint-Denis  
Délégué de l'ANAH dans le Département

à BOBIGNY

le 25/11/13

Philippe GALLI

Le Maire de Noisy-le-Sec

à

le