



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1673

Secteur Val de Bièvre - Convention d'OPAH
Copropriétés sur les villes d'Arcueil, Cachan,
Gentilly, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Hay-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Après la réalisation d'OPAH communales dans les années 2000, un Programme d'intérêt général habitat dégradé (PIG HD) avait été engagé sur la période 2013-2018 à une échelle intercommunale sur les villes d'Arcueil, Cachan, le Kremlin-Bicêtre, Gentilly et Villejuif, par l'ex-Communauté d'agglomération Val de Bièvre.

Sa gestion a été reprise par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à sa création en 2016.

Dans la continuité du PIG, les acteurs ont souhaité poursuivre l'action sur le parc privé à travers la mise en place d'un dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » (OPAH-CD) pour une durée de 5 ans.

Pour évaluer le PIG achevé fin 2018 et s'assurer de l'opportunité d'engager cette nouvelle opération, plusieurs études ont été conduites :

- une étude évaluation du PIG pour permettre d'avoir une vision globale des résultats de l'opération, de l'impact du PIG, des besoins encore existants sur le secteur du Val de Bièvre, et proposer un nouvel outil d'actions sur le parc privé.
- la réalisation d'une étude préalable menée par les services des Villes et l'EPT pour identifier de nouvelles adresses sur lesquelles intervenir. Cette analyse a permis d'identifier 22 copropriétés et monopropriétés qui ont fait l'objet de diagnostics multicritères (diagnostics technique, social et de gestion). Le prestataire a également fait des propositions chiffrées permettant de calibrer les contours d'un second dispositif

La présente note expose les résultats de l'évaluation du PIG Val de Bièvre et les principales orientations du projet de convention OPAH CD.

Les résultats de l'étude évaluation du PIG Val de Bièvre :

Une étude-évaluation du PIG a été réalisée pour permettre de dresser un bilan du PIG et, le cas échéant, préconiser la mise en place d'un dispositif.

- *Un bilan du PIG Val de Bièvre plutôt positif*

Le bilan et l'étude-évaluation du PIG ont montré que le dispositif avait permis d'obtenir des résultats satisfaisants : 24 copropriétés, 1 monopropriété ainsi que la mise en conformité avec les règles de sécurité incendie pour 4 hôtels meublés.

Les résultats ont été très satisfaisants pour les copropriétés. Ces dernières ont pu bénéficier d'aides collectives attribuées aux syndicats.

En revanche, les résultats, en termes de financements attribués, ont été moindres sur les monopropriétés et les travaux en parties privatives souvent plus difficiles à traiter dans le cadre de dispositifs incitatifs.

4 hôtels meublés ont pu se mettre en conformité avec les normes de sécurité incendie. Ils n'ont pas sollicité de financements de travaux mais ont bénéficié des conseils de l'opérateur du dispositif.

Le PIG a été en général accueilli positivement par les copropriétaires et leur a permis de réaliser des travaux qu'ils n'auraient pas pu financer sur leurs seuls deniers. Il a aussi permis de générer une dynamique et des échanges entre les services municipaux et à l'échelle intercommunal.

- *Des besoins encore importants sur le secteur :*

L'étude évaluation a relevé que le parc privé potentiellement indigne est important notamment dans les villes de Gentilly, du Kremlin Bicêtre et d'Arcueil. Elle démontre aussi que le secteur concentre une part conséquente de ménages modestes locataires mais aussi propriétaires occupants.

En complément, l'analyse du registre national d'immatriculation indique que les taux d'impayés sont élevés, souvent supérieurs à 25% du budget prévisionnel et que peu de fonds travaux existent malgré l'obligation d'en créer un depuis la loi ALUR.

Le potentiel d'action en faveur de l'amélioration du parc privé dégradé reste donc conséquent.

Il l'est sur des adresses du PIG, qui n'ont pu réaliser toutes leurs phases de travaux nécessaires mais aussi sur d'autres adresses du périmètre.

L'OPAH CD : un dispositif à engager pour poursuivre l'action de lutte contre l'habitat dégradé sur le secteur Val de Bièvre :

- Les enjeux :

Les enjeux de la poursuite d'une action portant sur l'habitat privé en Val-de-Bièvre sont aujourd'hui de :

- poursuivre cette dynamique de réhabilitation de l'habitat privé car les besoins du secteur restent très importants
- se concentrer sur des copropriétés et quelques monopropriétés présentant un profil favorable pour ce type de dispositif: avec des besoins de travaux et des niveaux de loyers qui pourraient encourager au conventionnement.

- La désignation de l'opération :

Au vu des hypothèses formulées lors de la restitution de l'étude-évaluation et, en concertation, avec les services de l'Etat, l'EPT et les Villes souhaitent la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées ».

Ce dispositif constitue le cadre le plus approprié pour prévenir et traiter les processus de déqualification de copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour le redressement et la réalisation de travaux.

Le dispositif est mieux financé par l'Agence nationale de l'habitat puisque l'EPT et bénéficierait d'un appui financier pour l'ingénierie du projet de 50% du montant hors taxe (contre 35% pour un Programme d'intérêt général).

- Le périmètre de l'opération

Pour l'engagement de ce dispositif, le périmètre a été réinterrogé. Les villes de l'Haÿ-les-Roses et Fresnes ont indiqué être moins concernées par les problématiques d'habitat ancien dégradé. Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, communes limitrophes, disposent de leur propre dispositif. Une extension du dispositif à ces territoires, par ailleurs très étendues, n'était donc pas pertinent.

Le choix a donc été de continuer le travail sur les 5 villes de l'ex-PIG : Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif.

La liste d'adresses de la convention PIG comportait 82 adresses. Ce volume à traiter est apparu trop important pour qu'un travail qualitatif soit effectué sur chacun des immeubles.

Il a donc été choisi de resserrer la focale sur un nombre d'adresses en adéquation avec les résultats du précédent dispositif et de produire une analyse approfondie pour sélectionner des adresses pertinentes.

Une liste de 30 adresses a été sélectionnée. Il s'agit de petites copropriétés ou monopropriétés qui comptent entre 10 à 25 logements. Le nombre de logements concernés est de 360 logements. Elles sont issues :

- du PIG lorsqu'il reste un travail de redressement à accomplir et un besoin de travaux (15 adresses)
- de la liste de 22 adresses complémentaires qui ont fait l'objet d'un diagnostic (15 adresses)

L'expérience du Programme d'intérêt général a montré l'importance de faire évoluer la liste des adresses durant l'opération pour éviter de conserver un suivi lorsque celles-ci ne souhaitent pas bénéficier de l'appui incitatif du dispositif.

Cette liste ne sera donc pas figée et pourra faire l'objet d'un ou de plusieurs avenants pour s'adapter aux besoins opérationnels de l'OPAH.

- Des actions complémentaires à engager

Si l'incitation au travers de l'OPAH n'est pas suffisante pour engager une dynamique de réhabilitation, certaines adresses pourraient faire l'objet d'opération de restauration immobilière (ORI). Ce dispositif permet de prescrire des travaux sous déclaration d'utilité publique. Suivant la volonté de certaines villes de s'engager dans une démarche plus coercitive contre des propriétaires indécis, des études pourraient être menées en ce sens.

En outre, il est prévu la mise en place d'un observatoire de l'habitat privé qui pourra être articulée avec ce dispositif. Cet outil de veille permettra d'avoir un suivi sur les adresses hors dispositif OPAH.

Une expérimentation portée par le Pôle Habitat et solidarité de l'EPT est actuellement en cours sur une des villes du territoire. Cette expérience pourra être étendue à d'autres secteurs comme le Val-de-Bievre.

- Les objectifs de la convention d'OPAH

Les objectifs qualitatifs :

- Améliorer le fonctionnement des copropriétés et réduire leurs impayés,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Maintenir une occupation sociale en produisant des loyers et des charges maîtrisés,
- Rendre les logements accessibles aux personnes en situation de handicap ou de vieillesse,
- Travailler sur le volet patrimonial des projets

Les objectifs quantitatifs :

- Permettre la réhabilitation des parties communes des 30 copropriétés en mobilisant des aides financières publiques. Objectifs : réhabilitation des 30 copropriété(s), représentant 69 bâtiments et comptant 360 logements (96 logements occupés par des propriétaires occupants et 254 logements loués)
- Permettre la réhabilitation de logements ou la réalisation de travaux en parties privatives. Objectifs : 28 logements (10 logements occupés par leur propriétaire et 18 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés sous forme de conventionnement)

Les engagements financiers

Ils sont de 2 natures et concernent, d'une part, l'aide aux travaux apportée aux propriétaires, et, d'autre part, les dépenses d'ingénierie relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le coût total de l'OPAH est estimé à 8 325 561€ millions dont :

- 7 309 281€ à engager par les propriétaires
- 842 280€ pour le suivi-animation de l'OPAH-CD
- 706 248€ d'aides aux travaux et 84 000€ relative à l'aide à la gestion

Les engagements financiers de l'Anah à 4 087 898 € sont répartis de la façon suivante :

AE prévisionnelles	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
	Montant en €					
Aide aux travaux	276 263 €	664 858 €	1 181 417 €	1 183 883 €	430 527 €	3 736 948 €
Aides à l'ingénierie (suivi animation)	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	350 950 €
Total général	346 453 €	735 048 €	1 251 607 €	1 254 073 €	500 717 €	4 087 898 €

L'engagement financier de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre sont les suivants dont 1 548 528€ millions à la charge de l'EPT et répartis de la façon suivante :

AE prévisionnelles	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
	Montant en €					
Aide aux travaux et aide à la gestion	53 841 €	121 498 €	222 889 €	227 780 €	80 239 €	706 248 €
Financement de l'ingénierie dont suivi-animation (hors aides de l'Anah déduites)	168 456 €	168 456 €	168 456 €	168 456 €	168 456 €	842 280 €
Total général	222 297 €	289 954 €	391 345 €	396 236 €	248 695 €	1 548 528 €

Les montants indiqués ci-dessus sont des montants TTC.

Le cout de l'ingénierie prise en charge par l'Anah, pour le suivi animation de l'OPAH, représente 50% du montant hors taxes soit 350 950 €.

Par ailleurs, bien qu'ils ne soient pas signataires de la convention, des subventions pourront être mobilisées auprès d'autres partenaires : le Conseil Départemental du Val de Marne pour le financement des travaux d'économie d'énergie dans les logements et les parties communes au profit des copropriétaires occupants

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

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, relatifs aux opérations de revitalisation de territoire ;

Vu les études préalables menées (bilan du PIG, étude-évaluation du PIG et diagnostics d'immeubles) portant sur les 5 communes ;

Vu le projet de convention d'OPAH Copropriétés tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Considérant la nécessité de poursuivre l'action sur l'habitat privé dégradé à l'échelle du secteur Val de Bièvre ;

Considérant que la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés est le dispositif adéquat pour accompagner la rénovation de 30 copropriétés et monopropriétés situées dans les communes d'Arcueil, de Cachan, de Gentilly, du Kremlin Bicêtre et de Villejuif,

Considérant qu'une convention bipartite doit intervenir entre le Grand Orly Seine Bièvre, l'Etat et l'Anah afin de fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs du dispositif ainsi que les modalités de son financement ;

Entendu le rapport de Monsieur le Président, et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention bipartite entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'Anah relative à la mise en place opérationnelle de l'OPAH Copropriétés sur 30 adresses du secteur du Val de Bièvre, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention, ainsi que tous les actes et documents y afférant.
3. Dit que les crédits seront intégrés au budget de l'EPT afin de conduire cette opération et attribuer les subventions étude et travaux à la copropriété.
4. Dit que le projet de Convention OPAH CD Val de Bièvre sera mis à disposition du public durant 1 mois avant sa signature.
5. Autorise le Président à solliciter les partenaires financiers pour participer au financement du suivi-animation du dispositif sur la durée de l'opération (Anah, etc...).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 27 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

OPAH-COPROPRIETES

Secteur Val de Bièvre

2020-2025

et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

PREAMBULE.....	5
I. Présentation de l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre	5
II. Présentation des interventions sur l’habitat dégradé du secteur.....	11
III. Une Opération programmée d’amélioration de l’habitat copropriété dégradée (OPAH-CD) pour poursuivre et renforcer la dynamique de réhabilitation d’habitat privé enclenchée.....	12
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	12
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)	12
1.1. Dénomination de l'opération.....	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention	13
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s).....	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	16
Article 2 – Enjeux	16
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	17
Article 3 – Volets d'action	17
3.1. Volet juridique et intervention foncière.....	17
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	18
3.3. Volet social	19
3.4. Volet technique	21
3.4.1 Volet travaux urgents.....	21
3.5. Volet urbain et immobilier	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	29
5.1. Financements de l'Anah.....	29
5.2. Financements de l’Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération.....	31

7.2. Suivi-animation de l'opération	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	37
Chapitre VI – Communication.....	39
Article 8 – Communication	39
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	40
Article 9 - Durée de la convention.....	40
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	40
Article 11 – Transmission de la convention	40

La présente convention est établie :

Entre **l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre** maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Michel LEPRETRE, Président,

l'État, représenté par M. le préfet du département du Val-de-Marne, Raymond LE DEUN,

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

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

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

Vu la circulaire 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, le 20/10/2009,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté d'agglomération Val-de-Bièvre, en décembre 2015 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **17 décembre 2019**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Val-de-Marne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 octobre 2019

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETES du 18 décembre 2019 au 19 janvier 2020 à Orly en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

I. Présentation de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

L'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre a été créé le 1^{er} janvier 2016. Il est issu du regroupement des Communautés d'agglomération des Portes de l'Essonne, de Seine-Amont, du Val de Bièvre et, pour partie des Lacs de l'Essonne. Il a par ailleurs, intégré 8 communes précédemment isolées.

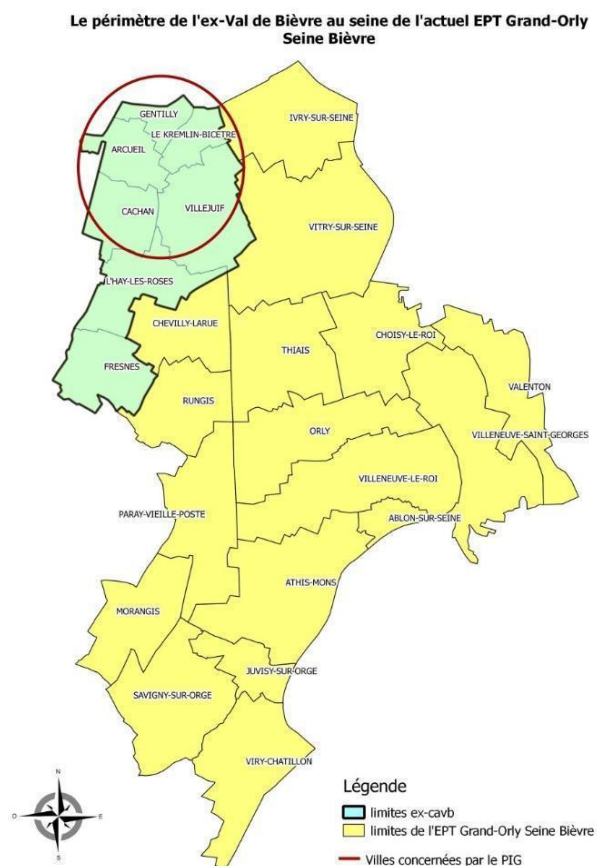
Il est composé de 24 communes des départements du Val de Marne et de l'Essonne : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, l'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray Vieille Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve Saint-Georges, Viry-Châtillon et Vitry-sur-Seine.

Cet EPT de la Métropole du Grand Paris compte près de 700 000 habitants. Il constitue le 2^e territoire le plus peuplé et le 1^{er} en termes de superficie, à l'échelle de la MGP.

Il s'agit d'un EPT très hétérogène y compris dans son histoire du traitement de la lutte contre l'habitat indigne. Certains ex-EPCI avaient investi le sujet en développant des dispositifs d'amélioration de l'habitat (ex-CAVB et ex-CALPE) voire un service intercommunal d'hygiène (ex-CALPE).

Sur les secteurs de l'ex-CASA et des villes isolées, la compétence restait principalement animée par les villes, même si les premiers transferts d'opérations à l'EPT sont en cours.

Le parc privé des cinq communes de l'OPAH-Copropriétés du secteur Val-de-Bièvre : quelques données générales



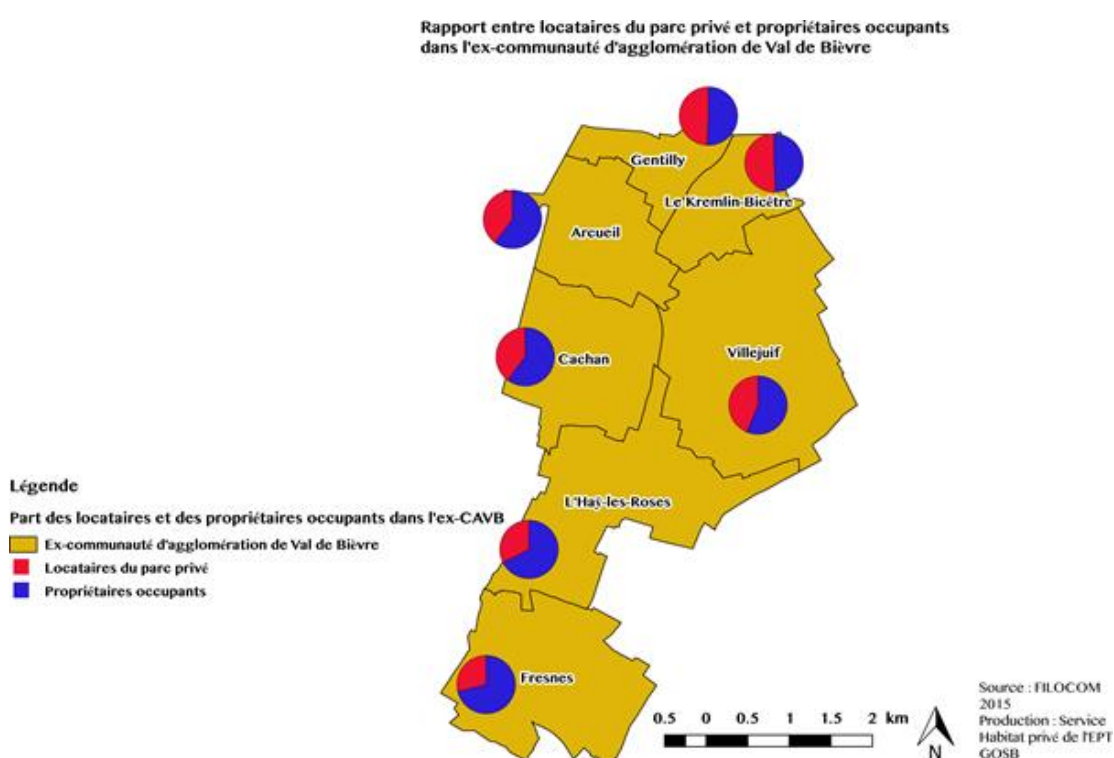
Il a été choisi de poursuivre le travail sur les 5 villes initialement inscrites dans le PIG car les besoins des villes limitrophes étaient: soit couverts par d'autres dispositifs, soit trop différents de la cible de l'opération.

Les 5 communes concernées par le dispositif d'OPAH Copropriétés sont situées dans le Val de Marne, ce sont les suivantes : Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif.

Le parc privé représente la majorité des résidences principales des cinq communes intégrées à l'OPAH-Copropriétés du secteur du Val-de-Bievre (59%).

33% des ménages de ce même secteur sont propriétaires occupants tandis que 26% sont locataires du parc privé. Néanmoins, cette part du parc privé est largement inférieure à la part moyenne observée à l'échelle du Val-de-Marne (70%). De plus, le département comporte 35% de locataires privés et 65% de propriétaires occupants.

Le rapport locataires/propriétaires occupants sur les différentes communes
(Source : FILOCOM 2015/ Production : Secteur Habitat privé de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre)

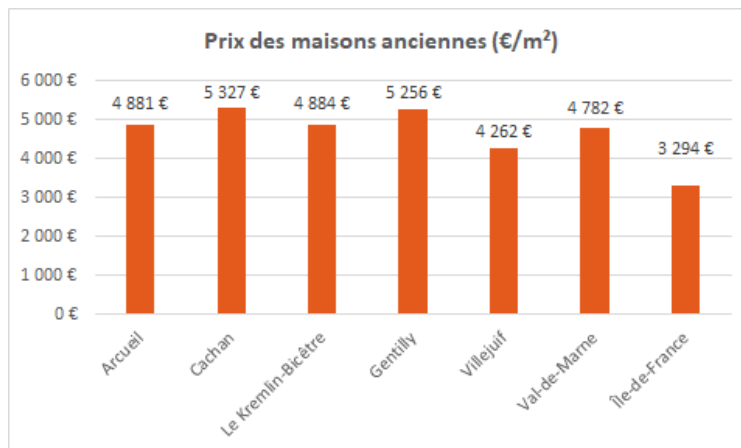
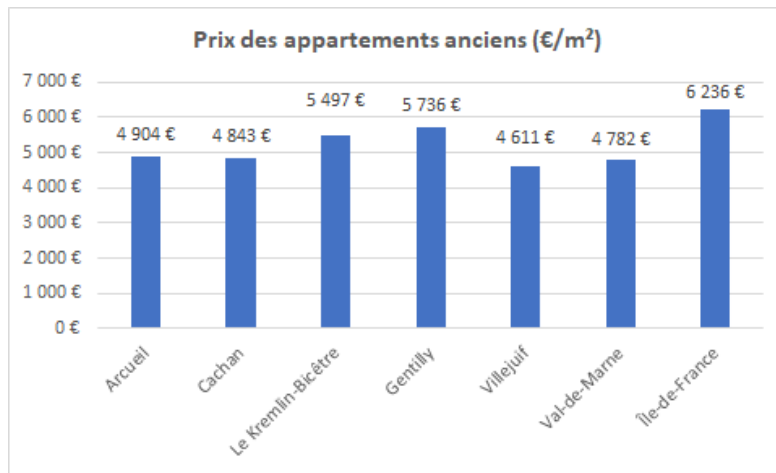


Les statuts d'occupation dominants varient entre ces cinq communes. Ainsi, dans le parc privé des communes de Gentilly et de Villejuif, le taux de locataires et de propriétaires est quasiment similaire. Les communes d'Arcueil, de Cachan et de Villejuif présentent quant à elles un marché immobilier légèrement différent avec des taux plus importants de propriétaires occupants.

Des marchés locatif et d'accession à la propriété qui présentent des prix particulièrement élevés....

Le coût moyen de vente des logements anciens dans les cinq communes de l'OPAH-Copropriétés du secteur du Val de Bièvre confirme la tension du marché local. Ainsi, au 1er janvier 2019, ce prix moyen oscille (source : meilleurs agents.com) :

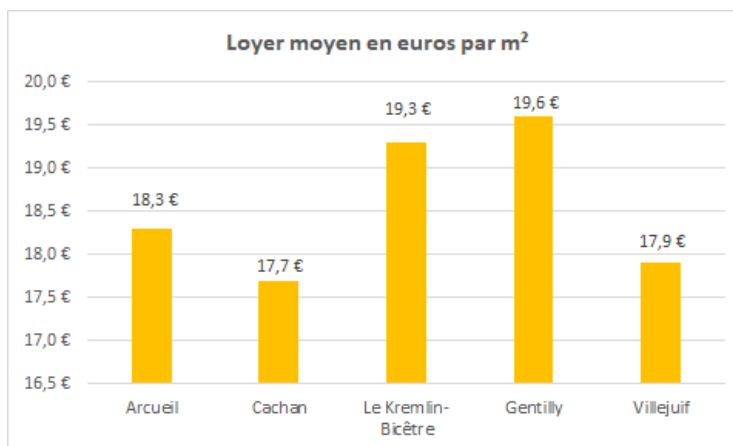
- entre 4 611€/m² (à Villejuif) et 5 736€/m² (à Gentilly) concernant les appartements anciens.
- entre 4 262€/m² (à Villejuif) et 5 327€/m² (à Gentilly) pour les maisons anciennes.



Ces coûts moyens pour les appartements et les maisons anciens sont légèrement plus élevés que la moyenne départementale (environ 4 800€ pour ces deux types de logements au sein du Val-de-Marne).

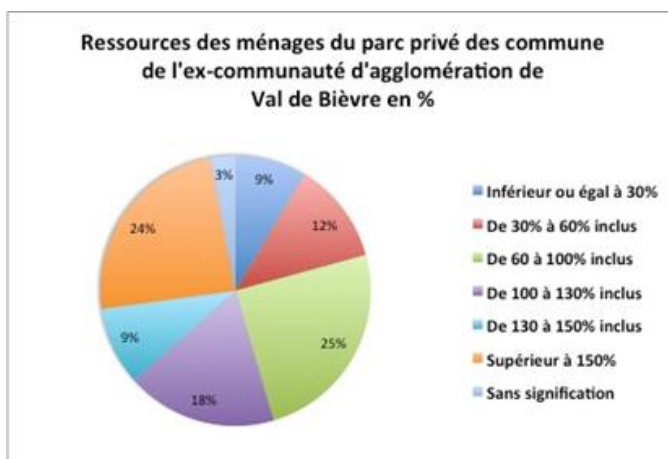
Le marché locatif dans ces cinq communes présente également des prix élevés (au 1er janvier 2019). En effet, dans le secteur de cette OPAH-CD, le loyer moyen oscille entre 17,7 €/m² à Cachan et 19,6 €/m² dans la commune de Gentilly.

Ces loyers sont plus élevés que la moyenne départementale du Val-de-Marne (17,1€/m²).



...mais un parc privé assurant une fonction sociale de fait en accueillant une partie des ménages fragiles

La comparaison des ressources des ménages du parc privé avec les plafonds de ressources de l'HLM permet de rendre compte du nombre de foyers admissibles à un logement social qui vivent dans un logement privé. Les résultats concernant les communes de l'ex-communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB) montrent que le parc privé loge une proportion significative de publics modestes.



Ainsi, selon les données FILOCOM de 2015 :

46% des ménages du parc privé des communes de l'ex-CAVB disposent de revenus inférieurs aux plafonds du logement social.

21% des ménages du parc privé disposent quant à eux de ressources inférieures aux plafonds HLM (60% des plafonds HLM, soit l'équivalent du PLAI). De plus :

- **62,9% des locataires du parc privé des communes de l'ex-CAVB possèdent des ressources inférieures à 100% des plafonds HLM.** De plus, 34,4% des ménages locataires du parc privé disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Par ailleurs, la part des propriétaires occupants qui disposent de ressources inférieures à l'ensemble des plafonds HLM est de **33,7% dont 11,5%** possèdent des ressources inférieures aux plafonds du logement très social (60% des plafonds HLM).

Une large partie des locataires du parc privé sont donc modestes. En logeant cette catégorie de population, le parc privé joue donc une fonction de logement social de fait.

Selon les acteurs de terrain (élus, service hygiène/habitat, etc..), le parc privé dégradé est le secteur du marché du logement accueillant les ménages les plus pauvres. Les conditions d'accès en termes de garantie (respect d'un taux d'effort, caution, etc..) y sont souvent contraignantes.

L'ancienneté du parc

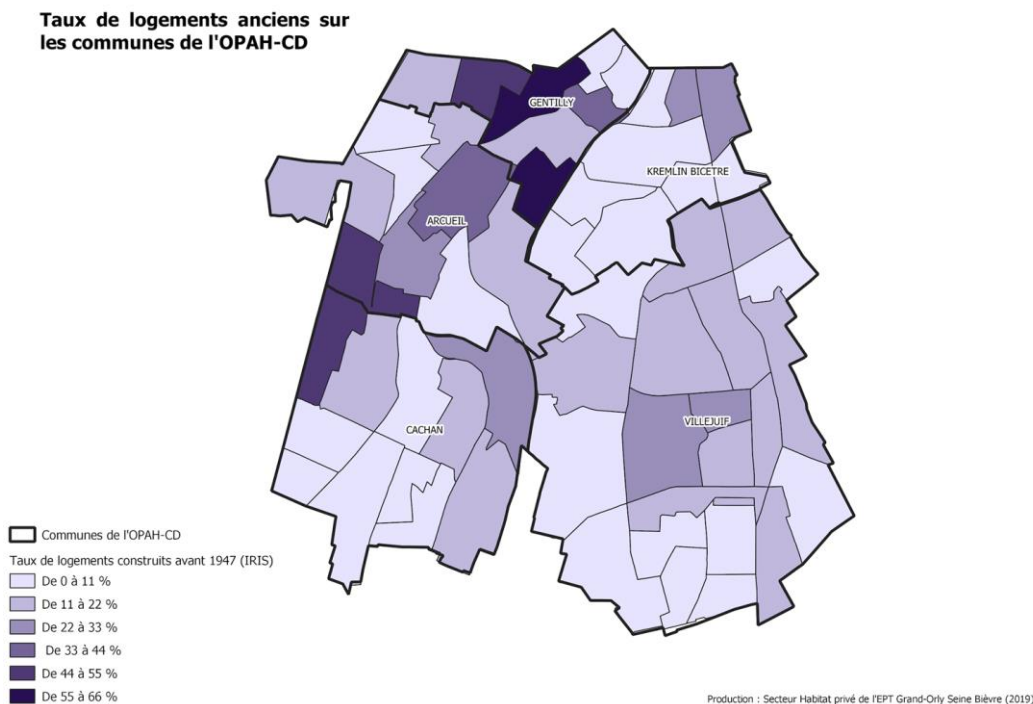
Afin de pouvoir repérer et évaluer les logements dégradés des différentes communes de l'OPAH -CD du secteur du Val de Bièvre, deux indicateurs peuvent être utilisés, en l'occurrence :

- La proportion de logements anciens (construits avant 1949) ;
- Les données du "Parc privé potentiellement indigne" de l'ANAH

2 232 logements privés occupés par des propriétaires et des locataires sont de mauvaise qualité selon les données FILOCOM 2013 (soit une catégorie cadastrale 7 et 8). 97% de ces logements potentiellement indignes ont été construits avant 1949.

Tous les logements construits avant 1949 ne sont pas de mauvaise qualité mais les logements dégradés sont tendanciellement davantage représentés dans les zones d'habitat ancien.

Selon les données FILOCOM 2015, 38% des résidences principales sont anciennes. L'habitat ancien est majoritaire dans les communes de Gentilly (59%) et d'Arcueil (53%) tandis qu'il représente un tiers du parc privé dans les villes de Villejuif, Le Kremlin-Bicêtre et Cachan.



La carte ci-dessus représente les concentrations d'habitat ancien dans les cinq communes de cette OPAH-CD (parc privé et parc social confondus).

Le découpage territorial utilisé renvoie aux secteurs infra-communaux de l'INSEE : les IRIS. Cette carte permet toutefois de représenter, à gros traits, les zones où se concentre l'habitat ancien. En valeur absolue, les IRIS comptant le plus de logements construits avant 1947 sont localisés à Gentilly : Plateau 1 avec 837 logements sur un total de 1266 logements et Reine 1 (495 logements anciens sur 816).

Les données du parc privé potentiellement indignes

L'ANAH s'appuie sur l'indicateur du "Parc privé potentiellement indigne" (PPPI) pour identifier les besoins des territoires en matière de lutte contre l'habitat indigne. Les données PPPI 2013 pour les cinq communes de l'OPAH-CD du secteur du Val de Bièvre présentent les résultats suivants

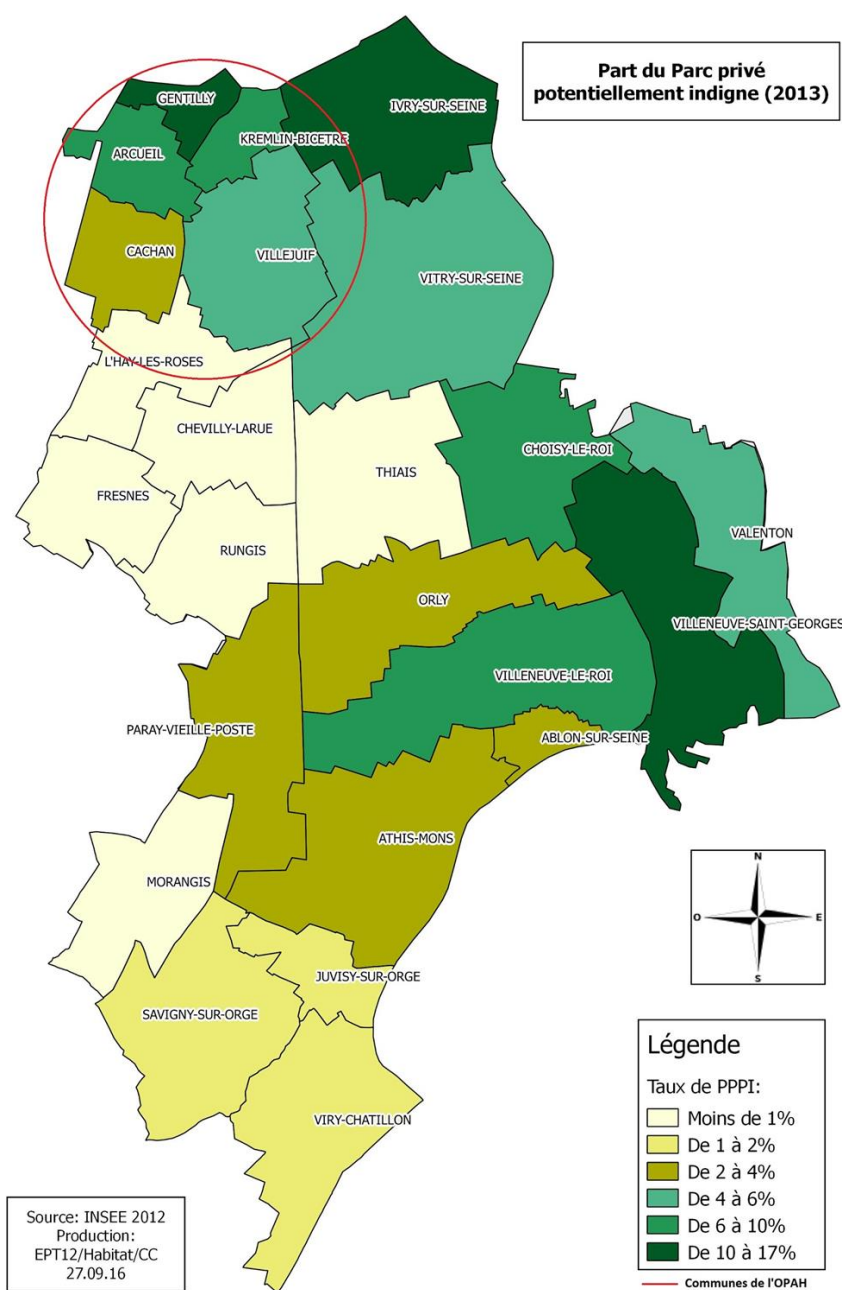
	Résidences principales du parc privé (RPP)	RPP construites avant 1949		RPP en classement cadastral 7 et 8 construites avant 1949		Total RPP en classement cadastral 7 et 8	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Arcueil	5007	2655	53%	291	6%	299	6%
Cachan	7991	2619	33%	89	1%	94	1%
Gentilly	3830	2265	59%	460	12%	473	12%
Le Kremlin-Bicêtre	6802	2209	33%	588	9%	605	9%
Villejuif	15182	4909	32%	738	5%	761	5%
Total	38812	14657	38%	2166	6%	2232	6%

Les données présentées dans le tableau ci-dessus ne correspondent pas à un chiffrage réel du nombre de logements indignes sur ces cinq communes mais seulement un potentiel. Ainsi, sur ce secteur de l'OPAH-CD, 6% des résidences principales du parc privé affiche un risque d'indignité.

Par ailleurs, la base de données PPPI 2013 indique que **les occupants des logements privés potentiellement indignes sont majoritairement locataires** sur le territoire du Val de Bièvre puisque 4572 personnes dans les ménages locataires vivent dans un logement potentiellement indigne contre 4050 personnes de ménages propriétaires occupants.

La proportion du parc privé potentiellement indigne varie de manière importante selon les territoires communaux. Cette proportion est ainsi particulièrement faible sur la commune de Cachan (environ 1%) tandis qu'elle atteint les 9% dans la commune du Kremlin-Bicêtre et les 12% à Gentilly. Il s'agit pour ces deux municipalités de taux de logements potentiellement indignes importants au regard de la moyenne du Val-de-Marne (5%).

A l'échelle du territoire intercommunale, les villes de l'OPAH Copropriété sont parmi celles qui comptent la plus forte proportion de parc privé potentiellement indigne.



II. Présentation des interventions sur l'habitat dégradé du secteur

Des interventions sur l'habitat remontant aux années 1990-2000

L'opération PIG Habitat dégradé a été lancée en 2013 sur les 5 villes du secteur Val de Bièvre concentrant le plus d'habitat dégradé soit celles du Nord : Arcueil, Cachan, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre et Villejuif.

Il a fait suite à une série d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat menées dans les années 1990-2000, précédemment portées par les villes :

- Arcueil (1996-1999)
- Cachan (2003-2006)
- Gentilly (2000-2003)
- Le Kremlin-Bicêtre (2003-2008)
- Villejuif (2004-2009)

Ces dispositifs étaient centrés sur des quartiers anciens. En parallèle, des opérateurs tels que SOLIHA ont réalisé un accompagnement dans le diffus, dans le cadre de partenariats avec les villes encadrés par des conventions d'amélioration de l'habitat.

Le PIG Val de Bièvre : un premier dispositif intercommunal pour traiter l'habitat dégradé (2013-2018)

Le Programme local de l'habitat du Val-de-Bièvre, adopté en 2009, avait validé le principe du lancement d'une opération mutualisée entre plusieurs villes et visant l'amélioration de l'habitat dégradé.

Entre 2013 et 2018, un Programme d'intérêt général Habitat dégradé a été mis en œuvre sur ce périmètre de 5 communes. Il a permis d'apporter un accompagnement à une cinquantaine d'adresses et de financer les travaux de 25 d'entre elles. En tout, 4 729 000€ de travaux ont été votés et 2 740 000€ de subventions notifiées.

Le Programme s'est achevé le 2 décembre 2018.

Une étude évaluation a été réalisée durant le premier semestre 2019 afin de bien cerner les apports et les limites du premier dispositif.

Pour poursuivre cette œuvre, deux études ont été réalisées :

Une étude préalable consistant en un repérage statistique et qualitatif sur la base d'échanges avec les services des villes

Une étude comprenant l'analyse d'un panel de 22 adresses sur la base de diagnostics multicritères.

III. Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH-CD) pour poursuivre et renforcer la dynamique de réhabilitation d'habitat privé enclenchée

Le secteur Nord-ouest de l'EPT connaît un renforcement de son attractivité particulièrement soutenu du fait de l'arrivée des nouveaux transports lourds du Grand Paris Express et de nombreux projets d'aménagement.

Ce développement a un impact sur le marché du logement : la pression sur le logement social est forte. La pénurie d'une offre résidentielle abordable risque d'alimenter une offre de logements de piètre qualité logeant des ménages fragiles.

L'étude-évaluation conduite à l'achèvement du PIG a montré que les acteurs du dispositif étaient globalement satisfaits des apports de l'opération qui a permis d'amorcer une dynamique collective sur la thématique de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale et d'apporter des solutions sur des adresses problématiques.

L'OPAH Copropriétés doit donc continuer le travail initié par le PIG en aidant des copropriétés en difficulté ou fragiles à réaliser des travaux permettant de garantir la sécurité et le confort des occupants.

Le souhait est de poursuivre les actions menées sur le parc privé :

- d'une part, en poursuivant le travail de longue haleine sur certaines copropriétés pour lesquelles le redressement au niveau de la gestion et du fonctionnement était nécessaire avant d'envisager le vote de travaux
- d'autre part, en investissant de nouvelles adresses d'habitat dégradé.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées sur le secteur du Val de Bièvre.

Ce projet fait suite au PIG Habitat dégradé du Val de Bièvre engagé en 2013 et achevé en 2018.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

L'OPAH Copropriétés vise à accompagner le redressement et la réhabilitation de 30 adresses, totalisant 360 logements sur 5 villes (Arcueil, Cachan, Le Kremlin-Bicêtre, Gentilly et Villejuif).

Le précédent dispositif a montré combien la définition d'un périmètre d'intervention était important. En effet, l'étude évaluation du PIG a rappelé que certaines adresses avaient été intégrées à la convention mais n'étaient pas adaptées à un dispositif incitatif (soit du fait du manque de volontarisme des propriétaires, soit du fait d'un profil d'immeuble n'entrant pas dans les critères de financement de l'ANAH)

Pour ce nouveau dispositif, le choix a été de réduire le nombre d'adresses à accompagner. Ainsi, le traitement est resserré sur 30 adresses (alors que la convention PIG en comprenait 82) afin de caler les objectifs sur un chiffre réaliste de 30 immeubles à réhabiliter (similaires aux résultats du PIG).

Afin d'améliorer la pertinence du panel d'adresses accompagnées, le travail de sélection des adresses s'est basé sur un grand nombre de critères (contraintes des règles d'urbanisme, travaux réalisés durant les 10 dernières années, secteurs d'aménagement, procédures de police de l'habitat engagées sur les adresses, volonté des copropriétés lorsque cette information était connue).

Ce travail préalable complété par l'étude diagnostic des adresses de nature pré-opérationnelle devrait permettre à l'opérateur d'engager son opération en disposant d'une très bonne connaissance des adresses du dispositif.

Les adresses sélectionnées sont listées dans l'annexe 1 de la convention.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Améliorer le fonctionnement des copropriétés et réduire les impayés,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Maintenir une occupation sociale en produisant des loyers et des charges maîtrisés,
- Maintenir et accompagner les ménages en perte d'autonomie,
- Travailler sur le volet patrimonial des projets.

Par ailleurs, l'EPT étudiera la possibilité de mettre en place un observatoire de l'habitat privé du secteur qui permettra d'avoir un suivi des secteurs à enjeux. Cette démarche expérimentée sur une autre ville du territoire intercommunal pourrait être mis en œuvre sur cette zone et permettrait aux villes de mieux connaître leurs copropriétés hors dispositif OPAH et d'envisager la mise en place d'actions.

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

L'OPAH porte sur l'habitat ancien : soit généralement des immeubles de taille modérée (entre 5 et 15 logements en moyenne) construit entre la fin du XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle.

Les copropriétés comptent souvent plusieurs bâtiments de petite taille établis sur une même parcelle.

Le panel des adresses choisi présente des situations variées. Certaines sont bien gérées et disposent d'un conseil syndical et d'un syndic mobilisés et réactifs, d'autres connaissent des problématiques de gestion. Certaines sont gérées par des syndics professionnels, d'autres par des administrateurs judiciaires. Enfin, le niveau des impayés est également très variable. A noter que les différentes caractéristiques des copropriétés sont présentées dans les fiches immeubles construites sur le modèle présenté en annexe 3.

Ceci étant, les prix de l'immobilier laissent à penser que les nouveaux acquéreurs tendent à s'endetter lourdement pour acheter leur bien et peuvent connaître des difficultés au moment de payer des travaux ou de répondre aux appels de fonds des charges courantes.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le secteur Val de Bièvre du secteur EPT Grand-Orly Seine Bièvre connaît un essor de son attractivité avec notamment l'arrivée de 5 gares du Grand Paris Express au Kremlin-Bicêtre, à Cachan et à Villejuif. En outre, sa proximité de Paris en fait une des zones les plus onéreuses sur le marché du logement, du territoire.

Cette dynamique favorise des renouvellements de la "ville sur la ville" mais laisse de côté certaines poches d'habitat dégradé concentrant les publics parmi les plus vulnérables du territoire. Cette réalité souligne la nécessité d'un investissement important pour réhabiliter le parc existant.

Le risque d'un creusement des écarts entre le parc neuf et le parc existant est, en effet, important.

Cet enjeu a été décrit dans le Programme local de l'habitat de l'ex-Val de Bièvre actualisé en 2015 et repris dans le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement. Par ailleurs, le secteur Val de Bièvre apparaît comme un secteur à enjeux de la lutte contre l'habitat indigne dans les études produites par l'Institut Paris Région (L'habitat indigne et dégradé en Ile-de-France, novembre 2018).

Les enjeux ciblés par cette OPAH Copropriétés dégradées sont donc multiples :

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en améliorant le confort pour la santé et la sécurité des occupants (travaux de mise en sécurité, diagnostic plomb, amélioration de la ventilation et des éléments de confort, etc.). L'opération devra notamment renforcer la mise en place de partenariat avec les acteurs de l'habitat indigne pour améliorer les chances de réussite des procédures engagées en recherchant une

coordination optimale entre opérateurs, Agence régionale de santé, services hygiène des villes, forces de l'ordre, etc.

Poursuivre et renforcer un programme de rénovation énergétique sur le bâti identifié : il s'agira d'apporter des solutions du fait de la précarité énergétique des ménages en réduisant les factures énergétiques des foyers les plus modestes à travers des travaux d'amélioration de performance énergétique (isolation, mode de chauffage, etc.);

- Fédérer les différents partenaires acteurs de l'amélioration de l'habitat et de la résorption de l'habitat insalubre autour d'un projet intercommunal volontariste afin de mobiliser l'ensemble des subventions et financements possibles pour ce type d'opération ;

Produire du logement maîtrisé dans le parc privé : le précédent dispositif PIG Habitat dégradé avait permis de maîtriser les loyers de 21 logements en contrepartie de l'apport de subventions (18 en loyers intermédiaires et 3 en loyers conventionnés très social). Cette OPAH Copropriétés doit poursuivre cette démarche en mobilisant davantage de logements locatifs. Cette offre s'avère particulièrement précieuse dans un contexte de renchérissement du prix du marché du logement lié à l'essor de l'attractivité du secteur ;
Accompagner les instances de gouvernance : syndic, conseil syndical et copropriétaires dans le redressement et la gestion notamment des impayés, qui constituent souvent une entrave pour le vote de nouveaux travaux ;

- Informer, former et mobiliser les copropriétaires par l'élaboration d'un plan de communication efficace et ciblé en fonction des différentes adresses. L'opération pourra également valoriser des actions déjà en cours sur le territoire telles que les formations destinées aux copropriétés ;

De tels défis s'avèreraient difficiles voire impossibles à relever sans dispositif proposant des subventions spécifiques et la nomination d'un opérateur pour accompagner les copropriétés.

L'OPAH Copropriétés doit être l'outil d'une politique territoriale portant sur l'habitat privé et ciblant les priorités d'intervention sur les adresses les plus adaptées à ce dispositif.

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

L'OPAH Copropriétés du Val de Bièvre est signée pour une durée de 5 ans. Elle porte essentiellement sur des copropriétés mais comprend 2 monopropriétés sur lesquelles une action incitative ou coercitive s'avère pertinente.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1. Volet juridique

3.1.1.1. Descriptif du dispositif

L'opérateur réalisera une analyse approfondie des documents juridiques des copropriétés.

Cette analyse permettra d'identifier les actions à engager : création de supports de communication et d'information à destination des conseils syndicaux et plus généralement des copropriétaires, séances pédagogiques d'analyse des comptes de gestion de la copropriété avec un acteur spécialisé, etc.

Les règlements de copropriété seront étudiés pour identifier d'éventuelles irrégularités et lever de potentiels freins au bon fonctionnement des instances de gestion (mauvaise répartition des tantièmes, défaut d'actualisation du règlement suite à une modification de la copropriété, défaut de dissociation de la charge des travaux par bâtiment, etc.).

L'opérateur apportera son expertise à la copropriété dans ce travail.

En cas de défaillance du syndic ou d'échec de la copropriété dans sa recherche d'un syndic, un administrateur provisoire pourra être nommé. L'opérateur alertera l'EPT ainsi que la ville concernée pour que le tribunal soit saisi pour en désigner un. L'opérateur accompagnera l'administrateur dans le redressement des comptes et l'incitera à conduire des travaux.

3.1.1.2 Objectifs

Le fonctionnement normal de la copropriété est une condition déterminante d'un projet de requalification réussi.

L'opérateur œuvrera donc au rétablissement d'une bonne gestion de la copropriété avant de l'inciter à s'engager dans un programme de travaux.

Des diagnostics de la gestion des 30 adresses de la convention OPAH seront établis et consolidés dès le début de l'OPAH. Ils permettront de signaler les points juridiques pouvant faire échouer des projets de travaux.

Des solutions de redressement seront alors mises en place suivant un programme d'actions pluriannuel contenant des objectifs et partagé avec les copropriétaires. La description des actions sera accompagnée d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.

3.1.2. Volet Portage de lots

3.1.2.1. Descriptif du dispositif

Pour permettre le redressement durable des copropriétés et encourager la présence de copropriétaires solvables et professionnalisés, seront étudiés les besoins de portage provisoire de lots de copropriétés.

Pour permettre de calibrer l'éventuel recours au portage, une analyse fine devra être menée sur :

- les risques encourus par les syndicats de copropriétaires de devenir adjudicataire de lots de copropriété en cas de vente judiciaire infructueuse,
- le repérage des copropriétaires en difficulté et dont le maintien est rendu difficile,
- le risque d'installation de marchand de sommeil ou d'accédants sur endettés.

A l'issue de cette analyse, un plan d'action sera établi et accompagné d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.

Selon les besoins identifiés en début de dispositif ou au cours de l'OPAH Copropriétés, la maîtrise d'ouvrage, en lien avec l'opérateur de suivi-animation du dispositif, sollicitera des opérateurs compétents en matière de portage immobilier et définira les modalités de mise en œuvre.

3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans certains cas, les problèmes de gestion (impayés de charges, etc.) et d'organisation (mauvais investissement des instances syndicales) de la copropriété sont à l'origine de son mauvais état.

La réhabilitation de la copropriété est alors conditionnée par l'assainissement préalable de sa gestion et de son fonctionnement.

Grâce aux connaissances acquises sur les adresses qui étaient précédemment dans le PIG et à celles obtenues dans le cadre de la réalisation des diagnostics des nouvelles adresses, l'opérateur aura une bonne connaissance de l'état de la gestion des copropriétés.

Dans un premier temps, l'état des lieux du fonctionnement des copropriétés permettra à l'opérateur de définir un programme d'actions pluriannuel par copropriété afin de favoriser la mobilisation du syndic et des membres du conseil syndical.

Il incitera, pour celles qui ne l'ont pas déjà fait, les copropriétés à s'inscrire sur le registre national d'immatriculation des copropriétés afin de bénéficier d'indicateurs actualisés annuellement. Etant entendu que l'enregistrement est un préalable indispensable pour permettre la sollicitation des aides dans le cadre de l'OPAH Copropriété.

L'opérateur veillera à ce qu'un mode de fonctionnement efficace et adapté à la réalité de la copropriété soit mis en place afin de garantir la bonne réalisation des programmes de travaux à venir.

Des réunions de formations des copropriétaires et des conseils syndicaux pourront être organisées pour les sensibiliser sur les bonnes pratiques de gestion. Les copropriétaires pourront, sur ce plan, bénéficier des formations itinérantes mises en place par l'EPT avec des partenaires spécialisés.

La résorption des impayés de charges sera traitée de manière prioritaire afin d'éviter que les travaux votés ne viennent alourdir les difficultés des copropriétés.

A ce titre, une aide à la gestion pourra être délivrée par l'Anah pour financer les procédures engagées par les gestionnaires de la copropriété pour résorber les impayés. L'aide à la gestion doit être validée chaque année par un vote en assemblée. L'opérateur sera en charge d'accompagner les instances de gestion pour mettre à l'ordre du jour cette résolution au vote.

L'opérateur réalisera avec les copropriétaires, une analyse des comptes de leur copropriété afin d'identifier des actions permettant un redressement et une bonne gestion (renégociation des contrats d'entretien ou de maintenance, création d'un fonds travaux, etc.)

3.2.2 Objectifs

L'étude-évaluation du PIG a permis de fixer les objectifs globaux suivants, en nombre de logements et de copropriétés, relatifs à la mobilisation de l'aide à la gestion :

Objectifs Aide à la gestion	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Totaux
Mobilisation de l'aide (en nombre de logements)	0	25	34	17	8	84
Mobilisation de l'aide (en nombre de copropriétés)	0	2	3	1	1	7

Les objectifs suivants pourront également être visés :

- La production d'une analyse de la gestion et du fonctionnement de chaque copropriété inscrite dans la convention et la définition d'un programme d'actions pluriannuel adapté à chacune d'elles.
- La préparation et la participation de l'opérateur aux Assemblées générales, en tant que de besoins, y compris à celles portant uniquement sur les questions de gestion ;
- La réalisation d'ateliers avec les copropriétés sur l'analyse des comptes de gestion soit avec l'opérateur, soit avec une structure spécialisée ;
- La poursuite de l'organisation de formations copropriétés à l'échelle de l'EPT auxquelles seront conviées les propriétaires des adresses de l'OPAH (entre 5 et 10 par an).

3.3. Volet social

3.3.1 Descriptif du dispositif

Il est primordial d'allier de façon complémentaire la dimension sociale à la dimension technique de l'opération. Le volet social permettra de prévenir et de traiter les problèmes socio-économiques des ménages.

Le diagnostic et les retours du précédent PIG ont permis d'identifier des situations de grande fragilité parmi les familles rencontrées dans les immeubles étudiés. Dans le cadre de la phase de réhabilitation, les difficultés des ménages pourraient s'accroître si ces derniers ne font pas l'objet d'un accompagnement adapté.

L'opérateur du suivi-animation réalisera un suivi social spécifique des ménages identifiés comme étant en situation de fragilité. L'équipe comportera un travailleur social, en capacité d'orienter les situations des ménages vers les acteurs adaptés et structures compétentes (Caisse d'allocations familiales, Agence départementale d'information sur le logement, Conseil départemental, services logements des villes, associations, Comité local pour le logement autonome des jeunes du Val-de-Bièvre, etc.)

Il pourra les aider dans leurs éventuelles demandes de relogement (constitution d'une demande de logement social, lien avec les services des villes, etc ...) ou d'ouverture de droits (mobilisation du Fonds de solidarité logement, appui administratif pour bénéficier des prestations sociales de la CAF 94, etc.).

Il s'agira, toutefois, de favoriser le maintien des occupants dans leur statut par :

- La solvabilisation des propriétaires occupants avec l'apport d'aides adaptées aux diverses situations économiques ;
- l'accompagnement des ménages de logements frappés d'arrêtés de police municipaux ou préfectoraux ;
- l'incitation des propriétaires bailleurs à la modération de leur loyer.

Dans la mesure du possible, l'opérateur mettra en place des solutions de préfinancements avec des partenaires financiers, afin de permettre aux copropriétaires de ne pas avancer l'équivalent de leur subvention et de ne verser que leur reste à charge.

3.3.2 Objectifs

Les actions relevant du volet social ont été peu prégnantes lors de la conduite du PIG. Il s'agira dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH Copropriétés de les développer en associant plus étroitement les acteurs des politiques sociales (CCAS, Conseil départemental, etc.).

Il s'agira de garantir un accompagnement social des ménages en situation de fragilité actuellement logés dans les immeubles devant être traités dans le cadre de l'OPAH. L'opération visera à :

- Maintenir l'occupation sociale des occupants en incitant les propriétaires bailleurs à la modération des loyers par le conventionnement,
- Maintenir les propriétaires occupants en travaillant à leur solvabilisation notamment pour la réalisation des travaux (subventions, prêts, préfinancement, avantages fiscaux, etc.). Toutes les démarches nécessaires seront entreprises pour résorber les impayés de charges : dossier de surendettement, plan d'apurement, etc.
- Accompagner les ménages en difficulté en repérant les situations sociales les plus difficiles et en mobilisant les acteurs sociaux pour la mise en place de suivis adaptés et individualisés. Une fois le diagnostic d'occupation mise à jour par la rencontre de tous les ménages, il s'agira de repérer les ménages présentant des difficultés, par le biais d'une évaluation sociale approfondie. En fonction des difficultés rencontrées, l'accompagnement social consiste à orienter le ménage vers les services compétents lorsque la situation n'est pas liée au logement ou de coordonner les actions avec les services sociaux dans le cadre d'un accompagnement lié au logement (résorption des impayés, médiation propriétaire-locataire pour faciliter les

travaux, ouverture de droits, pour les occupants de logements frappés d'arrêtés : veiller au respect du droit des occupants dont le logement serait frappé d'un arrêté).

L'accompagnement social se fera en étroite collaboration avec les services locaux (Centre Communal d'Action Social, Maison Des Solidarités, Centre Local d'Information et de Coordination, associations, Service Logement,....),

- Accompagner la mise en place de dispositifs d'hébergement provisoire et de relogement : notamment dans les cas particuliers et ponctuels où la réalisation de travaux ne pourrait se faire en milieu occupé et nécessiterait la libération provisoire du logement. Si les travaux doivent être réalisés d'office, les hébergements nécessaires seront pris en charge par les services de la Ville – avec mise en recouvrement des frais correspondants auprès du propriétaire.
- Accompagner et conseiller les villes devant faire face à des situations d'urgence (incendies, risques immédiats, etc.) sur les adresses de l'OPAH, pour mobiliser les services de l'Etat et les aides comme le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

La description des actions sera accompagnée d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.

3.4. Volet technique

Les travaux de réhabilitation énergétique et de sorties d'indignité au bénéfice de la santé et de la sécurité des occupants constituent des orientations techniques prioritaires du Programme de l'OPAH.

Les diagnostics réalisés sur les adresses de l'ex-PIG et ceux portant sur les adresses complémentaires à inscrire dans l'OPAH témoignent de l'état des bâtiments. Beaucoup présentent des indices de dégradation allant du moyen au très dégradé.

D'importants besoins en travaux ont été estimés pour permettre des réhabilitations globales.

L'opérateur aura en charge :

- d'accompagner les propriétaires dans l'élaboration de ce programme de travaux: estimation des coûts et hiérarchisation des travaux, participation aux assemblées générales en vue de la désignation d'un maître d'œuvre, puis au vote des travaux ;
- de monter les dossiers de subventions auprès des différents organismes financeurs, élaborer les plans de financement des copropriétés et individuels pour les propriétaires éligibles dans le cas de travaux en parties privatives ;
- de mobiliser les différentes sources de financement, tout en veillant à un juste emploi des fonds publics;
- d'accompagner les propriétaires dans le suivi de la réalisation des travaux, afin notamment de s'assurer de leur qualité et de leur conformité au regard des exigences des financeurs ;
- d'accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux qui font suite à des mises en demeure ou à des arrêtés de police.

Les travaux suivants seront réalisés prioritairement tout en gardant pour objectif des programmes de travaux plus complets :

- travaux de sortie d'insalubrité, saturnisme, péril en parties communes et relatifs à la grille de dégradation Anah,
- travaux de sortie d'insalubrité, saturnisme, péril dans les logements et relatifs à la grille de dégradation Anah,
- travaux visant à des économies de charge
- travaux favorisant l'autonomie des ménages

3.4.1 Volet travaux urgents

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, l'Anah a mis en place un financement conséquent spécifique permettant un financement quasi-total des travaux urgents dans le but d'une mise en œuvre rapide et facilitée.

Dans certaines copropriétés, certains travaux doivent être impérativement mis en œuvre préalablement à leur réhabilitation afin que cette dernière soit pérenne ; il s'agit notamment de travaux qui affectent le sol et les fondations. Ces derniers devront être réalisés dans des délais contraints.

L'opérateur aura en charge de déterminer les travaux nécessaires et incitera les copropriétés concernées à mener les études préalables nécessaires au calibrage de ces travaux.

Il assurera la production de pièces justificatives démontrant l'urgence à réaliser ces travaux en fonction de la situation particulière de la copropriété.

La recevabilité des projets de travaux urgents sera analysée au cas par cas en fonction des pièces justificatives.

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

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Le dispositif d'OPAH Copropriété permettra de réaliser un repérage des situations de précarité énergétique potentielle et ainsi intégrer l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti.

La prise en compte systématique de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires dans le cadre de la définition des travaux en parties communes et en parties privatives implique que l'opérateur développe les actions suivantes :

- Évaluation énergétique avant et après travaux ;
- Identifier les gisements d'économie d'énergie ;
- Actions de sensibilisation des acteurs du bâtiment par l'opérateur ;
- Alimenter le partenariat avec l'Agence de l'énergie et la Maison de l'environnement située à Arcueil sur la thématique des éco-gestes et de la sensibilisation des habitants à ces enjeux majeurs (ateliers, réunions publiques, balades thermiques, etc.)

Objectifs quantifiés:

- Atteindre les 35% de gain énergétique à l'immeuble
- Organiser 1 à 2 balades thermiques en lien avec l'Agence de l'énergie du Val de Marne et en identifiant les immeubles et les itinéraires les plus pertinents

3.4.2.2 Objectifs

L'étude-évaluation du PIG a permis de fixer les objectifs globaux suivants, en nombre de logements, relatifs aux travaux d'économies d'énergie :

Objectifs précarité énergétique	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
Propriétaires occupants	0	1	1	1	0	3
Propriétaires bailleurs	0	1	2	2	1	6
Logements traités dans le cadre d'aides aux SDC soit 12 adresses	11	24	45	47	16	144

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

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé nécessite une coordination entre les différents acteurs impliqués dans cette thématique.

Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH interviendra en collaboration étroite avec les services hygiène et SCHS des villes mais également l'Agence régionale de santé. Ces services chargés de la mise en œuvre des procédures de police et du Préfet seront, en effet, des partenaires précieux pour garder un traitement des situations d'indignité.

Repérage et engagement de procédures :

La phase d'études a permis d'identifier plusieurs situations d'indignité qui seront traitées dans le cadre du dispositif, en plus de celles qui avaient été repérées sur les adresses précédemment inscrites dans le Programme d'intérêt général.

Dans le cadre de l'OPAH copropriétés, l'opérateur réalisera des visites des logements et des parties communes. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui technique auprès des propriétaires.

En fonction des désordres, urgences et dangers recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter la collectivité sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, de relever de la police des immeubles menaçant ruine, ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation.

En fonction de l'appréciation de l'urgence et du danger potentiel, l'opérateur pourra animer ou non une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires.

Les signalements seront transmis aux services des villes concernés. Ces derniers feront le lien avec l'Agence régionale de santé, si besoin.

Lorsque des locaux impropres à l'habitation seront repérés, ils feront l'objet d'un signalement de l'opérateur au service de la ville concernée, qui fera le lien avec l'Agence régionale de santé et les autres partenaires afin que des mesures soient prises.

Accompagnement des copropriétaires et syndicats dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures

Suite au signalement de l'opérateur, les services hygiène et insalubrité seront saisis et signaleront les désordres constatés aux propriétaires ou copropriétaires. Ils les informeront de leurs devoirs et des risques pénaux encourus, les invitant à prendre contact avec l'opérateur pour l'obtention d'éventuelles aides.

L'opérateur incitera les copropriétaires et les syndicats à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera tant d'un point de vue technique, social que financier.

Il rappellera aux copropriétaires ou propriétaires, syndicats et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques encourus.

Il accompagnera les copropriétaires dans la mise en œuvre des travaux et veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux.

Dans le cas où les travaux ne pourraient être réalisés en milieu occupé, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements (coût, durée, etc.), aidera le propriétaire à rechercher des solutions, veillera au respect des droits et obligations des occupants et propriétaires, conseillera le propriétaire sur le choix d'une maîtrise d'œuvre.

Lutte contre le saturnisme

Plusieurs opérations relatives au plomb ont été réalisées sur les adresses du précédent dispositif.

L'OPAH Copropriétés sera l'occasion de poursuivre le travail sur ce point afin de protéger davantage de familles des risques liés à l'ingestion du plomb.

En lien avec les services des villes, l'ARS et la DRIHL, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales ;
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux ;
- Informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils techniques nécessaires ;
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb ;
- Veiller à la coordination entre les travaux "plomb" et travaux d'autre nature ;

- Informer les propriétaires de leur obligation d’héberger temporairement les familles, en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes ;
- Accompagner les propriétaires dans leur sélection des entreprises en veillant à ce que ces dernières disposent des agréments indispensables à la réalisation de ce type de travaux.
- Diffuser les supports de communication existants de l’Agence régionale de santé : plomb, intoxication au monoxyde de carbone

Substitution des villes aux copropriétaires défaillants :

En cas de défaillance, les Villes pourront se substituer aux propriétaires ou copropriétaires défaillants (travaux d’office ou substitution en payant la quote-part du copropriétaire défaillant) afin de permettre la levée de procédures d’insalubrité et/ou de péril.

L’opérateur pourra apporter ses conseils à la Ville afin de garantir une bonne réalisation des travaux.

Lutte contre les bailleurs indécents :

Au-delà des situations relevant du péril, de l’insalubrité et du saturnisme, l’opérateur signalera aux services des villes toute situation de logement indigne ou/et d’infraction au code de l’urbanisme repérée à l’occasion de sa mission.

Les services des villes seront mobilisés, avec le recours au juge si besoin, pour autoriser la pénétration dans les logements en cas de refus du locataire dans le but de garantir la sécurité des personnes.

A la demande de la maîtrise d’ouvrage, l’opérateur établira un rapport succinct permettant aux services de porter plainte auprès du procureur de la République.

Des signalements au Procureur par les services des villes pourront être effectués en relation avec le Pôle Départemental de lutte contre l’habitat indigne.

Le PIG Habitat a montré qu’il est souvent important de combiner une approche incitative à une démarche coercitive afin de s’adapter aux différentes situations et notamment aux éventuelles difficultés ou réticences des propriétaires à s’engager dans des travaux de réhabilitation.

La dynamique créée et les habitudes de travail avec les villes seront capitalisées dans le cadre de la nouvelle OPAH copropriétés.

Mobiliser les acteurs de l’habitat privé

Un Comité réunissant les services des villes, de l’Etat (ARS, Police, Procureur), de la CAF et de l’ADIL sera réuni annuellement pour faire le point sur les situations identifiées dans l’OPAH-CD et sur la coordination des services. La tenue de ce comité se fera en lien avec les actions prévues dans le cadre du PDLHI.

L’objectif sera d’identifier collectivement des pistes opérationnelles qui seront ensuite mises en œuvre pour apporter des solutions aux situations les plus difficiles, notamment lorsque les propriétaires sont indécents ou de mauvaise foi.

3.4.3.2 Objectifs

L’étude-évaluation du PIG a permis de fixer les objectifs globaux suivants, en nombre de logements et de copropriétés, relatifs aux travaux de lutte contre l’habitat indigne ou qui concernent des parties communes ou privatives très dégradées ou en dégradation moyenne :

Objectifs Habitat indigne et Très dégradés	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total

Logements de propriétaires occupants	0	1	2	2	0	5
dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	1	0	3
dont logement "petite LHI"	0	0	1	1	0	2
Logements de propriétaires bailleurs	1	3	5	5	2	16
dont logement indignes ou très dégradés	0	1	2	2	1	6
dont logement "petite LHI", dégradation moyenne ou infractions RSD	1	2	3	3	1	10
Copropriétés - LHI, très dégradées ou administration provisoire						
En nombre de logements	14	31	56	58	21	180
En nombre de copropriété	1	3	5	5	2	15
Copropriétés - Dégradation moyenne						
En nombre de logements	14	31	56	58	21	180
En nombre de copropriété	1	3	5	5	2	15

Si l'incitation n'est pas suffisante, le recours aux travaux d'office sera envisagé. Lorsque la collectivité se substituera aux (co)propriétaires en assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux, elle pourra percevoir des subventions de la part de l'Anah et devra recouvrer les sommes engagées auprès des (co)propriétaires.

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

3.4.4.1. Descriptif du dispositif

Les immeubles d'habitat ancien sont souvent peu accessibles et ne disposent pas d'ascenseur, par exemple.

Pour autant, il s'agira de veiller à privilégier l'adaptation des logements aux éventuels handicaps ou mobilités réduites des occupants.

L'opérateur tiendra systématiquement compte de la problématique de l'adaptation des logements et immeubles aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie lors de ses visites à domicile.

Les situations les plus complexes feront l'objet d'un signalement par le travailleur social de l'équipe aux services logements et/ou sociaux des villes (exemple : personnes en grande difficulté pour sortir de son logement du fait d'un handicap ou d'une perte d'autonomie).

Il s'agira de permettre aux personnes âgées de rester à domicile ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Dans le cadre du PIG Habitat dégradé, il a toutefois été noté que ce type de situations n'était pas si fréquent.

Un travail de partenariat sera engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil départemental, la MDPH, la Sécurité sociale, les Caisses de retraite, les CAF et MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires.

Lorsqu'une situation sera identifiée, le travailleur social de l'équipe de suivi-animation réalisera un diagnostic autonomie et élaborera un programme de travaux adapté aux besoins du ménage.

3.4.4.2. Objectifs

L'étude-évaluation du PIG a permis de fixer les objectifs globaux suivants, en nombre de logements, relatifs aux travaux d'adaptation :

Objectifs Adaptation	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
Aide pour l'autonomie de la personne - Propriétaires occupants	0	0	1	1	0	2

3.4.5. Autres problématiques techniques

Les adresses inscrites dans cette convention relèvent d'un habitat ancien. Elles sont souvent en périmètre "Architectes des bâtiments de France".

L'opérateur sensibilisera les maîtrises d'œuvre sur l'importance de consulter voire coconstruire les projets en concertation avec les services des ABF afin d'éviter les refus de permis ou avis défavorables engendrant systématiquement des retards de chantier voire des abandons d'opérations.

Il veillera à ce que les projets intègrent un volet architectural avec une dimension patrimoniale pour les bâtiments les plus qualitatifs.

Les ABF seront rencontrés par l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage en début d'opération afin de les informer du lancement de l'opérateur et définir des modalités de coopération dans la conduite du projet.

Plusieurs bâtiments sont, en outre, en zone de carrières (donnée indiquée dans l'Annexe 3). Les maîtres d'œuvre seront également invités à consulter le service de l'Inspection Générale des Carrières.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est doté d'un service intercommunal chargé de l'instruction du droit des sols. Ce dernier pourra être saisi par l'opérateur pour des renseignements sur la réglementation portant sur les immeubles afin d'apporter des informations adaptées aux maîtres d'œuvres, propriétaires ou copropriétaires.

3.5. Volet urbain et immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les expériences du précédent PIG Habitat dégradé et des OPAH communales ont montré que l'approche incitative n'était pas toujours suffisante voire pertinente pour pousser les propriétaires ou copropriétaires à réhabiliter leur bien.

Conforté par les enseignements des opérations et par les retours de l'étude-évaluation et des diagnostics de nouvelles adresses, l'EPT souhaite étudier l'opportunité de la diversification des outils d'intervention.

L'étude-évaluation a montré que plusieurs communes étaient intéressées par la mise en place d'opérations coercitives permettant une requalification globale.

En concertation avec les villes sur le choix des adresses, des études de faisabilité pour l'engagement d'une Opération de restauration immobilière pourront être engagées pour apporter une action coercitive à la démarche incitative de l'OPAH.

L'ORI est une procédure d'aménagement régie par le Code de l'urbanisme visant la réalisation de travaux de remise en état d'habitabilité par les propriétaires sous peine, à défaut, d'expropriation.

Les travaux sont déclarés d'utilité publique.

A l'issue des premiers mois de l'OPAH, l'opérateur identifiera les adresses relevant potentiellement de ce type de procédure. Sa mise en œuvre sera proposée aux villes afin de contraindre les monopropriétés ou copropriétés à réaliser des projets de travaux globaux.

Dans la conduite de ces projets, il s'agira, dans un premier temps, d'engager les négociations, en usant des mesures coercitives (police du Maire et du Préfet) et des aides financières proposées par l'OPAH Copropriétés pour faire réagir les propriétaires sur la nécessité d'une intervention urgente.

L'opérateur sera chargé d'accompagner la collectivité dans la conduite de cette opération.

3.5.2 Objectifs

Le nombre de diagnostics à réaliser sera défini en cours d'OPAH en fonction de la volonté des propriétaires de réaliser les travaux préconisés par l'équipe opérationnelle.

Les objectifs visés seront les suivants :

- réalisation d'études de faisabilité ORI pour les immeubles pour lesquels la démarche incitative d'OPAH ne permettrait pas la mise en œuvre des travaux préconisés;
- Réalisation des travaux préconisés pour ces immeubles.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de 30 adresses (28 copropriétés et 2 mono propriétés), correspondant à 69 bâtiments et 360 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 28 logements minimum, répartis comme suit :

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

Objectifs de réalisation de la convention

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
Logements de propriétaires occupants (hors Habiter Mieux)	1	1	2	2	1	7
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	1	1	1	0	3
<i>dont logement "petite LHI"</i>	0	0	1	1	0	2
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	0	0	1	1	0	2
Logements de propriétaires bailleurs	1	3	5	5	2	16
<i>dont logement indignes ou très dégradés</i>	0	1	2	2	1	6
<i>dont logement "petite LHI", dégradation moyenne ou infractions RSD</i>	1	2	3	3	1	10
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires soit 30 adresses	28	62	112	116	42	360
Logements bénéficiant d'une aide à la gestion soit 7 copropriétés	0	25	34	17	8	84
Logements Habiter Mieux	1	2	3	3	1	9
<i>dont Propriétaires occupants (PO)</i>	0	1	1	1	0	3
<i>dont Propriétaires bailleurs (PB)</i>	0	1	2	2	1	6
<i>dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC soit 12 adresses</i>	11	24	45	47	16	144
Logements conventionnés	1	3	6	6	2	18
<i>dont logement conventionné à loyer intermédiaire</i>	1	1	3	3	1	8
<i>dont logement conventionné en loyer social</i>	0	1	2	2	1	6
<i>dont logement conventionné en loyer très social</i>	0	1	1	1	0	4

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.

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents :

Elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % :

Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables.

Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 087 898 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
	Montant en €					
Aide aux travaux	276 263 €	664 858 €	1 181 417 €	1 183 883 €	430 527 €	3 736 948 €
Total aides au syndicat des copropriétaires	244 591 €	532 860 €	987 101 €	1 022 043 €	358 152 €	3 144 748 €
dont aides aux syndicats	184 885 €	402 786 €	746 144 €	772 556 €	270 725 €	2 377 095 €
dont primes HM au SDC	16 800 €	36 600 €	67 800 €	70 200 €	24 600 €	216 000 €

dont bonification*	42 906 €	93 474 €	173 158 €	179 287 €	62 827 €	551 653 €
Total aides individuelles	31 671 €	68 998 €	127 816 €	132 340 €	46 376 €	407 200 €
dont aides individuelles	25 251 €	55 010 €	101 904 €	105 511 €	36 974 €	324 650 €
dont primes loyer tendu	4 492 €	9 785 €	18 127 €	18 769 €	6 577 €	57 750 €
dont primes HM	1 929 €	4 202 €	7 784 €	8 060 €	2 824 €	24 800 €
Aide à la gestion aux SDC	- €	10 500 €	14 000 €	7 000 €	3 500 €	35 000,00 €
Aide à la collectivité - travaux d'office	- €	52 500 €	52 500 €	22 500 €	22 500 €	150 000 €
Aides à l'ingénierie	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	350 950 €
dont suivi-animation	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	70 190 €	350 950 €
Total général	346 453 €	735 048€	1 251 607 €	1 254 073 €	500 717 €	4 087 898 €

* La bonification par l'Anah des aides au syndicat des copropriétaires est rendue possible dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés et dans la mesure où l'EPT accordera une aide au syndicat des copropriétaires de plus de 5%. Dans ce cas précis, l'assiette de calcul s'élève à 5 516 530€ HT de travaux subventionnables et indique une aide de l'EPT à hauteur de 10% du montant HT des travaux.

5.2. Financements de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

5.2.1. Règles d'application

Le montant global de la participation de l'EPT a été validée lors du Comité de Pilotage du 18 novembre 2019. La répartition des aides seront définies précisément dans le règlement d'attribution des aides dans la limite de l'enveloppe définie dans la présente convention et dans les mois suivants le démarrage de l'OPAH.

Les aides de l'EPT seront portées sur les champs suivants :

- aides collectives aux syndicats des copropriétaires,
- aides individuelles,
- prime "marché tendu" pour les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement en loyer social ou très social,

- une aide pour le préfinancement des aides publiques pourra être proposée (SACICAP, etc.). Cette ligne d'aides vient compléter la possibilité de faire appel à une avance de l'ANAH et du Conseil Départemental.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 197 568 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
	Montant en €					
Aide aux travaux	53 841 €	121 498 €	222 889 €	227 780 €	80 239 €	706 248 €
dont aides au syndicat des copropriétaires	42 906 €	93 474 €	173 158 €	179 287 €	62 827 €	551 653 €
dont aides individuelles	8 796 €	19 163 €	35 499 €	36 756 €	12 880 €	113 095 €
dont primes loyer tendu individuelles	2 139 €	4 660 €	8 632 €	8 938 €	3 132 €	27 500 €
Aide à la gestion aux syndicats des copropriétaires	- €	4 200 €	5 600 €	2 800 €	1 400 €	14 000 €
Financement de l'ingénierie	98 264 €	98 264 €	98 264 €	98 264 €	98 264 €	491 320 €
dont suivi-animation (aides de l'Anah déduites)	98 264 €	98 264 €	98 264 €	98 264 €	98 264 €	491 320 €
Total général	152 105 €	219 762 €	321 153 €	326 044 €	178 503 €	1 197 568 €

Concernant les travaux d'office

Les sommes à engager pour la mise en œuvre des travaux d'office le seront par les communes concernées. Ces frais seront pour partie pris en charge par une aide de l'Anah et par voie de recouvrement auprès des propriétaires.

Lors de l'étude, ces travaux ont été estimés à hauteur de 330 000€ TTC subventionnés à 50% (sur le montant HT) par les aides de l'Anah soit un reste à charge pour les communes à hauteur de 180 000€ (hors recouvrement auprès des propriétaires).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage, pilote l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Dans l'esprit de coopération des villes qui guide la gouvernance et la conduite de l'EPT, il est convenu que les communes d'Arcueil, de Cachan, de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Villejuif assurent la maîtrise d'ouvrage politique de l'opération. L'EPT assure la maîtrise d'ouvrage opérationnelle.

7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Elles seront organisées autour de 5 instances, à savoir :

Le comité de pilotage en formation plénière :

Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il regroupera :

- le Président de l'EPT ou son représentant,
- les Maires ou leurs représentants,
- les financeurs de l'opération, dont l'Anah
- les partenaires dont la DRIHL et l'opérateur,
- le chargé de mission de l'OPAH Copropriétés à l'EPT,
- à minima du coordinateur de l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation.

Les supports et documents de présentation seront transmis par l'opérateur à l'EPT, pour validation, au moins 3 semaines avant la tenue du comité de pilotage. Ils seront ensuite diffusés à l'ensemble des partenaires au moins 1 semaine avant la tenue du comité de pilotage.

Cette instance prendra en charge :

- le pilotage,
- la coordination générale et évaluation de l'opération,
- le suivi des copropriétés ,
- l'étude de l'opportunité de faire évoluer la liste d'adresses de l'OPAH Copropriétés,
- l'étude de l'opportunité de faire basculer certaines adresses dans les dispositifs plus coercitifs (ORI / RHI).

Le comité de pilotage en formation restreinte :

Il sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira de 2 à 3 fois par an selon l'opportunité. Il regroupera :

- le Président ou son représentant,
- les Maires ou leurs représentants,
- le chargé de mission de l'OPAH Copropriété à l'EPT,
- l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation.

Cette instance prendra en charge :

- l'attribution des aides de l'EPT
- la veille de la cohérence de l'attribution d'aides avec celles attribuée par l'ANAH

Le comité technique :

Il sera en charge de l'examen et validation de la mise à jour des diagnostics et propositions opérationnelles, préparation de l'attribution des aides financières, coordination et mutualisation des outils. Il sera réuni tous les 2 mois .

En fonction des besoins, les comités techniques pourront être dédiés à des thématiques spécifiques afin de permettre aux services des villes de confronter leurs expériences et identifier des pistes de travail pertinentes sur des points précis : indécence, copropriétés dégradées, précarité énergétique, etc.

Il regroupera :

- les référents techniques communaux et les services des villes selon les thématiques spécifiques de l'ordre du jour (action sociale, exercice des procédures de police, etc.),
- l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation,
- le chargé de mission de l'OPAH Copropriété à l'EPT.
- l'Anah
- Les supports et documents de présentation seront transmis par l'opérateur à l'EPT, pour validation, au moins 2 semaines avant la tenue du comité technique. Ils seront ensuite diffusés à l'ensemble des partenaires au moins 1 semaine avant la tenue du comité technique.

Cette instance prendra en charge :

- L'examen et validation des diagnostics et propositions opérationnelles
- La préparation et attribution des aides financières
- La coordination et mutualisation des outils
- Le suivi des adresses listées initialement et écartées pour étudier notamment l'intégration d'une nouvelle adresse dans le dispositif

Le comité de coordination territorial :

Il assure la coordination des stratégies à mettre en œuvre à l'adresse, suivi de l'avancement de l'opération par ville. Il se réunira 2 fois par an pour chaque commune. Il regroupera :

- Les services des villes concernés par l'opération : habitat/logement, action sociale, hygiène et salubrité, urbanisme
- Les élus référents sur ces questions selon l'opportunité liée à l'ordre du jour
- l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation,
- le chargé de mission de l'OPAH Copropriétés à l'EPT.

Le comité technique de Lutte contre l'Habitat Indigne :

Il permettra d'identifier des moyens d'actions en amont de la prise de procédures. Il se réunira une fois par an.

Il regroupera :

- les référents techniques communaux et les services des villes selon les thématiques spécifiques de l'ordre du jour (action sociale, exercice des procédures de police, etc.),
- l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL 94),
- la Caisse d'Allocation Familiale,
- l'Agence Régionale de Santé,
- l'équipe de suivi-animation, qui en assurera l'animation,
- le chargé de mission de l'OPAH Copropriété à l'EPT.
- La DRIHL
- L'Anah

Cette instance prendra en charge :

- L'examen de situations spécifiques relevant de procédures LHI,
- L'étude opérationnelle des actions à mettre en œuvre.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera pilotée par l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre et animée par un prestataire. Ce dernier sera désigné après une procédure conforme au Code des marchés publics.

L'opérateur devra présenter les compétences suivantes :

- juridique et immobilière : pour assurer l'accompagnement des instances de copropriété à la gestion de leur patrimoine et être enclin à conseiller la maîtrise d'ouvrage sur l'éventuel recours aux ORI et RHI,
- connaissance fine des étapes et procédures de recouvrement des impayés pour être force de conseil auprès des instances de gestion et des copropriétaires,
- sociale : pour accompagner les ménages en difficulté,
- technique : afin d'assister les copropriétés à l'évaluation du bâti et l'établissement d'un programme de travaux pertinent,
- ingénierie financière, en vue de mobiliser l'ensemble des dispositifs de financement du reste-à-charge et de préfinancements,
- compétences en ingénierie de l'habitat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation seront les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels,
- Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération,
- Coordination des acteurs,
- Mise à jour des diagnostics des anciennes adresses du PIG et, en cas d'éléments manquants, compléter les diagnostics sur les nouvelles adresses : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés,
- D'étudier les besoins en portage immobilier sur la base des diagnostics,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : vers l'hébergement et le relogement si nécessaire,
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les tableaux suivants détaillent la coordination opérationnelle entre les services de l'EPT, ceux des villes et l'opérateur :

Pilotage et suivi de la mission

	EPT	Service villes	Opérateur du suivi-animation
Pilotage et référent de la mission	<ul style="list-style-type: none"> - Interface globale entre le prestataire, les services des villes et les partenaires - Vice-présidente à l'habitat préside le Comité de pilotage 	<ul style="list-style-type: none"> - Un technicien-ressource dans chaque ville centralise les informations sur la mission. - Pour chaque ville, un élu siège au Comité de pilotage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Co-anime les comités et le réseau de partenaires
Suivi financier de la mission	<ul style="list-style-type: none"> - Paiement de l'opérateur - Réalisation des opérations comptables (mission + aide aux travaux) 		<ul style="list-style-type: none"> - Emission des demandes de paiement selon l'avancement de la mission
Organisation et préparation des instances de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Définition du calendrier des instances en lien avec les villes et partenaires - Préparation du contenu en lien avec l'opérateur 	<ul style="list-style-type: none"> - Participation à la définition du calendrier 	<ul style="list-style-type: none"> - Préparer des réunions avec l'EPT
Suivi de l'évolution des adresses d'habitat dégradé	<ul style="list-style-type: none"> * Analyse de l'évolution des adresses et propositions (sur la base de critères) de l'ajout ou du retrait d'adresses, présentées au Comité de pilotage 	<ul style="list-style-type: none"> * Veille sur l'habitat dégradé sur la base d'indicateurs 	<ul style="list-style-type: none"> *Transmission d'informations issues des adresses suivies dans l'OPAH

Mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH-Copropriétés

	EPT	Service villes	Opérateur
Actualisation des diagnostics des immeubles			<ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour des diagnostics établis lors du PIG précédent - Complément à apporter pour les nouvelles adresses
Suivi des travaux			<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'avancement, de la qualité/cohérence des programmes de travaux.
Accueil/Conseils des ménages propriétaires/locataires/syndics	<ul style="list-style-type: none"> - Informations de base, les services de l'EPT doivent orienter les ménages vers l'opérateur 	<ul style="list-style-type: none"> - Informations de base, les services des villes doivent orienter les ménages vers l'opérateur 	<ul style="list-style-type: none"> - Conseils techniques, juridiques, financiers - Aide à la décision - Repérage et alerte du maître d'ouvrage sur les situations problématiques.
Communication sur le projet (support, presse, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de supports de communication - Définition d'une stratégie de communication différenciée selon les publics (locataires, propriétaires, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Informations dans les bulletins municipaux - Définition d'une stratégie de communication avec l'EPT 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre de la stratégie de communication définie par les villes et l'EPT
Instruction des dossiers de demande de financement EPT	<ul style="list-style-type: none"> - Instruit les dossiers préparés par l'opérateur lors des comités 		<ul style="list-style-type: none"> Montage des dossiers de demande et préparation de leur passage en Comité d'attribution

Situations spécifiques

	EPT	Service villes	Opérateur
Accompagnement des ménages en difficulté		Appui possible des CCAS	- Accompagnement et conseil. - Appui à l'ouverture de droits (aides au logement, demande de logement social, DALO, FSH, ...)
Suivi des procédures administratives (arrêtés, etc.)		Mise en œuvre et suivi des procédures	- Signalements - Accompagnement de l'ARS sur l'insalubrité - Information sur les travaux réalisés suite aux procédures
Réalisation de travaux d'office	- Opérations comptables - Organisation d'une réunion d'information (avec l'ADIL 94, par exemple) sur les travaux d'office au cours de la mission	- Instruction des opérations de travaux d'office	- Aide à la décision - Appui technique et juridique aux services des villes en cas de travaux d'office
Relogement temporaire ou définitif	- Suivi des besoins globaux pour mobiliser, si nécessaire, d'autres contingents (Etat, par exemple)	- Suivi et mobilisation des contingents si besoin	- Identification des situations où un relogement définitif ou temporaire est nécessaire

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Des bilans intermédiaires trimestriels pourront être réalisés et comporteront :

- l'état des contacts et la concrétisation des différents partenariats financiers, techniques et sociaux;
- le bilan des actions d'information, de prospection et de repérage par les partenaires (mis en corrélation avec les résultats en termes de dossiers déposés);

- un bilan qualitatif faisant état notamment des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des outils mis en place pour y remédier (partenariat, outils de gestion, etc.)
- un bilan quantitatif: nombre total des dossiers signalés, en cours d'instruction, en attente de paiement, ou liquidés, montant total des subventions accordées par l'Anah et les autres partenaires;
- l'établissement d'un budget moyen d'opération pour chacun des types de travaux (faisant apparaître le montant total, les parts des subventions et les restes à charges);
- le bilan des subventions en ingénierie.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel:

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage EPT Grand-Orly Seine Bièvre sera validé à l'occasion du Comité de pilotage en formation plénière annuel:

Ce rapport fera état des éléments suivants:

- état des objectifs;
- état d'avancement du dossier;
- plan de financement prévisionnel;
- points de blocage;
- propositions de réorientations et solutions répondant aux points de blocage;

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

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

Bilan final:

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion 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.

- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Faire état d'une évaluation du dispositif

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

La réussite de l'OPAH Copropriétés tient à la qualité du plan de communication mis en œuvre par les acteurs du projet.

Il s'agit d'un axe d'amélioration qui avait été relevé durant le Programme d'intérêt général (PIG).

De nouvelles actions de communication seront engagées par l'EPT pour mieux communiquer sur l'opération en associant les services des villes.

Tous les moyens pour assurer la visibilité et la promotion du projet seront envisagés :

- Insertion d'articles sur les sites internet des villes et de l'EPT
- Liste de diffusion mail
- Plaquettes informations
- Affichages en parties communes
- Ateliers/formations
- Permanences d'accueil sur site.

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 ...) comportent la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DRIHL, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de la date de signature de la convention par le délégué de l'Anah dans le département.

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 **xx** exemplaires à **xx**, le **jj/mm/aa**

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Pour l'État et pour l'Anah,

Annexes

Annexe 1. Liste des immeubles de l'OPAH-CD

Annexe 2. Localisation des adresses

Annexe 3. Modèle de fiche immeuble établie par les villes et l'EPT

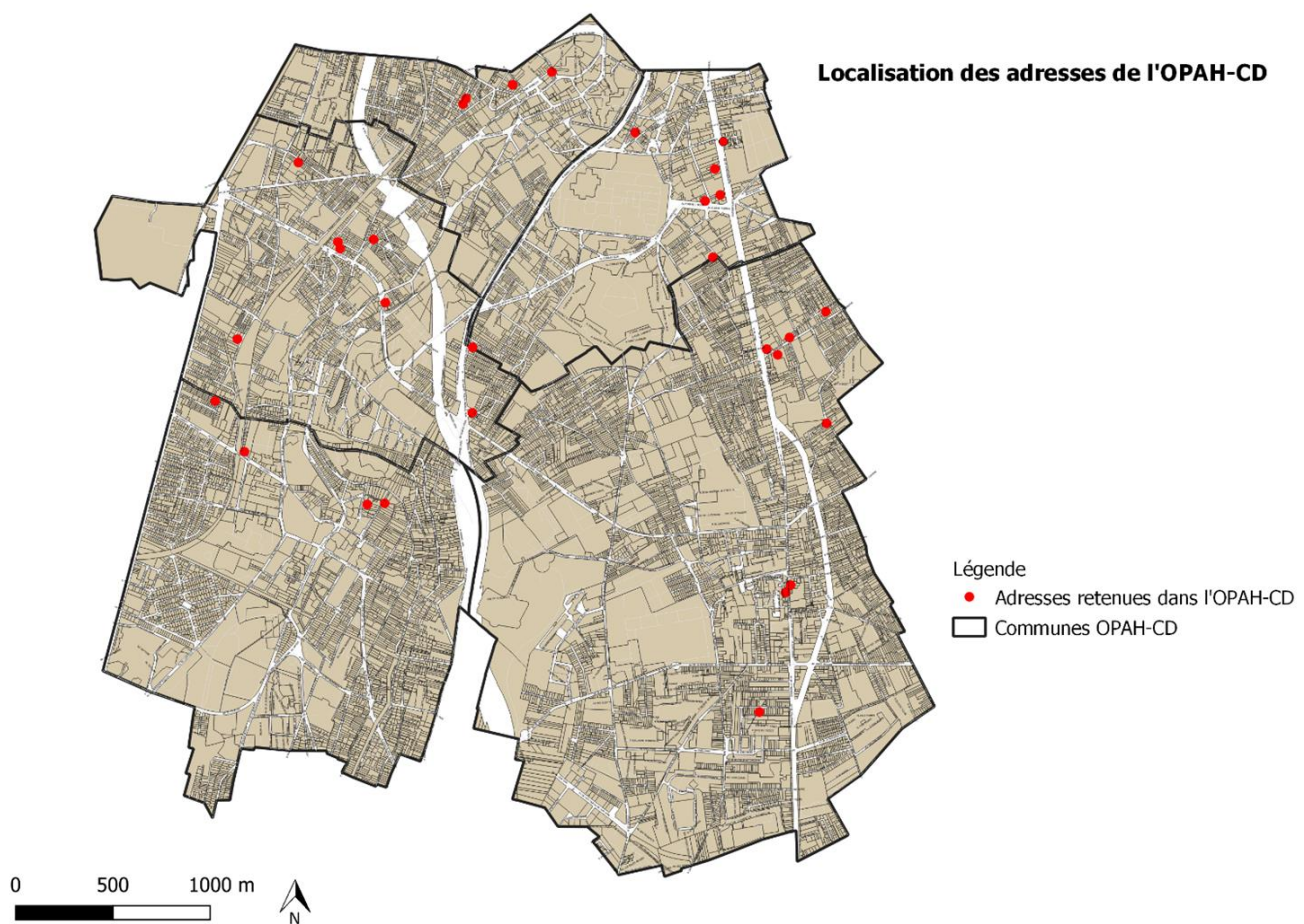
Annexe 1. Liste des immeubles de l'OPAH-CD

Adresses	Ville	Nouvelle adresse / Ancien PIG	Copropriété / Monopropriété	Indice dégradation	Nb bât	Nb logts	Nbre PO	Nbre PB	Nbre locaux activités
6 Villa Baudran	Arcueil	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	4	8	2	6	0
1 allée du Tilleul	Arcueil	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	2	4	2	2	0
14 rue Voltaire	Arcueil	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	3	16	7	9	1
16 avenue Laplace	Arcueil	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	4	17	2	10	4
27 ter à 29 avenue Paul Doumer	Arcueil	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	3	13	7	4	0
46 quai Branly	Arcueil	Ancien PIG	Copro	0,44 / 0,45	2	8	1	7	0
20 rue Henri Barbusse	Arcueil	Ancien PIG	Copro	0,44	2	6	1	5	0
24 rue du Docteur Hénouille	Cachan	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	6	18	1	17	6
3 rue Cousté	Cachan	Ancien PIG	Copro	0,4	1	12	3	9	0
37 rue de la Gare	Cachan	Ancien PIG	Copro	0,37 / 0,37 / 0,4	3	6	3	3	0

30 avenue Carnot	Cachan	Ancien PIG	Copro	0,65	5	44	9	31	4
1 rue Robert Marchand	Gentilly	Nouvelle adresse	Copro	0,38	1	11	3	7	0
17 rue du Docteur Ténine	Gentilly	Ancien PIG	Copro	0,6 / 0,48 / 0,64	4	15	8	7	0
27 rue Lecocq	Gentilly	Ancien PIG	Copro	0,47 / 0,48	2	12	6	6	0
19 rue Lecocq	Gentilly	Ancien PIG	Copro	0,59	2	10	2	8	0
51 avenue de Fontainebleau	Kremlin Bicêtre	Nouvelle adresse	Copro	0,38	1	12	1	8	2
197 rue Gabriel Péri	Kremlin Bicêtre	Nouvelle adresse	Mono	en cours d'évaluation	2	13	1	12	0
34 rue Anatole France	Kremlin Bicêtre	Ancien PIG	Copro	0,53	1	7	1	6	0
70 avenue de Fontainebleau	Kremlin Bicêtre	Ancien PIG	Copro	0,41	1	7	2	5	0
18 rue Gambetta	Kremlin Bicêtre	Ancien PIG	Copro	0,47	1	18	4	14	0
94 avenue de Fontainebleau	Kremlin Bicêtre	Ancien PIG	Copro	0,41 / 0,49 / 0,36	3	16	4	12	0
10 avenue Eugène Thomas	Kremlin Bicêtre	Ancien PIG	Copro	0,57	1	13	4	9	0

19 rue du 11 Novembre(50 sentier Benoît Malon)	Villejuif	Nouvelle adresse	Mono	en cours d'évaluation	2	11	0	8	0
16 rue Henri Barbusse	Villejuif	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	3	11	2	7	0
17 rue Henri Barbusse	Villejuif	Nouvelle adresse	Copro	0,46	1	14	3	7	1
67 rue Bizet/82 rue de Condorcet	Villejuif	Nouvelle adresse	Copropriété	en cours d'évaluation	2	8	2	5	0
87 bis rue Jean Jaurès	Villejuif	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	1	3	2	1	1
89 avenue de Paris	Villejuif	Nouvelle adresse	Copro	en cours d'évaluation	1	13	6	5	1
8 rue de la Liberté	Villejuif	Ancien PIG	Copro	0,46 / 0,46	2	8	4	4	0
64 rue Jean Jaurès	Villejuif	Ancien PIG	Copro	0,55	3	6	3	4	0
					69	360	96	238	20

Annexe 2. Localisation des adresses



Nombre d'escalier :
Syndic :

Descriptif de l'immeuble		
Nature	Etat	Observations (photos éventuelles)
Structures (façade, plancher, pignon)		
Toiture (couverture, charpente, zinguerie)		
Parties communes (hall, escalier, paliers)		
Réseaux (électricité, courant faible, assainissement)		
Locaux communs		
Observations (fenêtres, humidités, abandonné,...)		

Difficultés rencontrés

Logement inconfortable : oui non

Risque de plomb : oui non

Demande locative sociale pour insalubrité : oui non

Nombre de demandeurs logements locatifs sociaux :

Arrêté d'insalubrité : oui non

Arrêté péril : oui non

Observations

Situation de la copropriété

Type de syndic :

Administration provisoire :

Date du règlement de copropriété :

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos :

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos :

Impayés :

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de copropriétaires :

Montant du fonds de travaux :

Contraintes d'urbanisme

Zones d'anciennes carrières : Oui Non

Périmètre de protection d'un monument historique (500 m) : Oui Non

(1) Typologie :

IM : Immeuble Moderne

MB : Maison de bourg

MBP : Maison de Bourg avec Porche

MVJ : Maison de Ville Jumelée

MMJ : Maison Moderne Jumelée

MCC : Maison Cour Commune

MR : Maison Rural

MN : Maison Notable V : Vill

IR : Immeuble de Rapport

MBJ : Maison de Bourg Jumelée

MV : Maison de Ville

MM : Maison Moderne

MC : Maison Commerçant

MPC : Maison Passage Commun

MP : Maison Populaire

