



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2663

Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat et de Renouveau Urbain
(OPAH-RU) du centre-ville d'Ablon-sur-Seine

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

Contexte d'intervention

En 2018, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA-ORSA) a lancé en partenariat avec la commune d'Ablon un programme d'études pluriannuelles visant à la revitalisation du centre-ville ablonais. L'étude réalisée spécifiquement sur l'Habitat a soulevé l'existence d'enjeux d'interventions importants sur le parc de logements privés anciens du centre-ville.

Il présente des problématiques de dégradations lourdes, justifiant d'interventions renforcées, croisées avec des besoins de travaux de lutte contre la précarité énergétique. En outre, les tendances démographiques observées à Ablon attestent d'un enjeu d'intervention sur l'habitat en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Enfin, les ménages sont plus modestes dans le centre-ville que dans le reste de la commune. Les locataires privés du centre-ville apparaissent de plus en plus fragiles, avec des revenus souvent inférieurs aux locataires du parc social. Ainsi de nombreuses problématiques touchent l'habitat dans le centre-ville.

Sur la base de ce constat il a été convenu que la commune d'Ablon-sur-Seine, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, l'État et l'ANAH s'associent pour une intervention renforcée sous la forme d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**, afin d'intervenir sur l'habitat dans un cadre global de revitalisation du centre-ville en articulant actions incitatives et actions coercitives.

Afin de suivre et d'animer le dispositif un prestataire sera désigné.

Les objectifs de l'OPAH-RU d'Ablon-sur-Seine sont les suivants :

- Inciter à l'amélioration de la performance énergétique et à l'isolation phonique des copropriétés et logements individuels.
- Accompagner les copropriétés en difficulté et/ou désorganisées.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées par la mise en œuvre de travaux d'adaptation.
- Proposer un accompagnement social aux propriétaires en situation de fragilité, et notamment aux propriétaires de logements dégradés (pouvant aller jusqu'au relogement).
- Résorber les situations de logements indignes et agir sur le parc dégradé et très dégradé, via un repérage et un traitement des situations (avec déploiement de procédures coercitives).
- Répondre à la stratégie globale de revitalisation du centre-ville en articulant les interventions foncières sur le bâti dégradé avec les opérations d'aménagement programmées, permettant ainsi les recompositions d'îlots urbains.
- Contribuer au développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, favoriser l'adhésion des propriétaires bailleurs à la démarche et trouver des leviers d'incitation.
- Remettre sur le marché de l'immobilier des logements aujourd'hui vacants
- Inciter à la rénovation des façades

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

Les objectifs globaux sont évalués à 211 logements minimum, répartis comme suit :

- 24 logements occupés par leur propriétaire,
- 7 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 48 logements inclus dans 9 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne,
- 100 logements (environ) inclus dans 4 copropriétés fragiles,
- 32 logements (environ) au titre de l'aide à la rénovation des façades.

Les engagements financiers

Ils correspondent au financement du suivi-animation de l'OPAH-RU (ingénierie) et aux aides aux travaux.

	Coût total	Participation Anah	Participation Conseil Départemental	EPT (reste-à-charge)
Coût estimatif du suivi-animation	770 292€	336 655 €	- €	433 637 €
Aides aux travaux	2 790 175€	2 651 705 €	43 000 €	95 470 €
Totaux	3 560 467	2 988 360 €	43 000 €	529 107 €

Concernant l'ingénierie, le montant de la dépense est estimé à 770 292€ TTC pour les 5 années du dispositif. Elle est subventionnée pour partie par l'Anah (50% du montant HT et part variable). Le reste-à-charge estimé pour l'EPT s'élève à 433 367€ pour la rémunération de l'opérateur en charge du suivi de l'opération. Il sera financé via le FCCT de la ville.

Par ailleurs, les aides aux travaux de l'EPT pourront être mobilisées par les propriétaires ayant un projet de rénovation de leurs façades ou dans les copropriétés les plus en difficulté. L'enveloppe EPT nécessaire a été estimée à 95 470€.

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 la délibération n°2018-11-13_1215 du Conseil territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 13 novembre 2018 portant approbation des secteurs de prise en considération de l'étude urbaine et de programmation pour la revitalisation du centre-ville ;

Vu le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission Cadre de vie, Environnement et Urbanisme en date du 13 décembre 2021 ;

Vu la délibération de la ville d'Ablon-sur-Seine du 16 décembre 2021 approuvant la convention d'OPAH-RU du centre-ville d'Ablon-sur-Seine ;

Considérant que la mise en place d'une d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) répond a de multiples enjeux repérés dans le cadre des études de programmation pour la revitalisation du centre-ville sur l'Habitat ;

Considérant que l'OPAH-RU participera pleinement à l'amélioration et à la requalification de l'habitat dans le centre-ville d'Ablon-sur-Seine dans son ensemble ;

Considérant que la compétence « amélioration du parc bâti et résorption de l'habitat insalubre » a été transférée de la Ville d'Ablon-sur-Seine à l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine-Bièvre par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ;

Considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif d'OPAH-RU par l'attribution de subventions aux propriétaires ainsi qu'au maître d'ouvrage pour prendre en charge une partie du coût de l'ingénierie ;

Considérant qu'une convention quadripartite doit être signée entre la commune d'Ablon-sur-Seine, l'établissement public territorial 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 Mme Lamia Bensarsa Reda ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention multipartite relatif à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Dit que les crédits sont intégrés au budget de l'EPT afin de conduire cette opération.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 21 février 2022
ayant été publiée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022
Le Président

Michel LEPRETRE



G
I
K
A
C
V
H
G
R
A
N
D
F
C
-
R
O
R
L
Y
S
E
I
N
E
P
J
M
I
È
V
R
E
S
V
A
V
A
V



ABLON-SUR-SEINE

**Convention d'Opération d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**

2022-2027

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Michel Leprêtre, Président,

La **commune d'Ablon-sur-Seine**, représentée par Monsieur Grillon, Maire de la Commune,

L'État, représenté par Madame la préfète du département du Val-de-Marne, Madame Sophie Thibault,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Sophie Thibault, déléguée locale 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 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental, le 20/10/2009,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville d'Ablon-sur-Seine, en date du 16/12/2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil territorial de l'EPT du Grand-Orly Seine-Bièvre, en date du 15/02/2022, 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 23 septembre 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 16/11/2021,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 23/12/2021 au 23/01/2022 à Ablon et à Orly au siège de l'EPT en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article 3 – Volets d'action.....	11
3.1. Volet urbain.....	11
3.2. Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier.....	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	19
3.5. Volet renforcé à destination des copropriétés dégradées.....	20
3.6. La mobilisation du dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).....	24
3.7. Volet énergie et précarité énergétique.....	24
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.9. Volet social.....	28
3.10. Volet patrimonial et environnemental.....	29
3.11. Volet économique et développement territorial.....	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	34
5.1. Financements de l'Anah.....	34
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	35
Article 6 – Engagements complémentaires.....	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	37
Article 7 – Conduite de l'opération.....	37
7.1. Pilotage de l'opération.....	37
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	37
7.1.2. Instances de pilotage.....	37
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	37
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	38
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	43
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	43
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	44
Chapitre VI – Communication.....	45
Article 8 - Communication.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	46
Article 9 - Durée de la convention.....	46
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	46
Article 11 – Transmission de la convention.....	46
Annexes.....	48
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	48
Annexe 3. Récapitulatif des aides aux travaux mobilisables.....	48
Annexe 4. Indicateurs de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	48

Préambule

Ablon-sur-Seine est une commune localisée au sud du Val-de-Marne, à proximité du pôle d'activité d'Orly. Elle est intégrée à l'Etablissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre », composé de 24 communes.

Située à proximité de Paris et desservie par les transports en commun (RER C) et les voies routières, la ville profite de nombreux facteurs d'attractivité : espaces verts, faible densité, proximité avec la Seine.

En termes urbains et paysagers, le centre-ville d'Ablon-sur-Seine fait néanmoins face à divers problèmes structurels, mais également fonctionnels et spatiaux. La rupture urbaine provoquée par la voie ferrée contribue à la faible accessibilité du centre-ville et renforce l'enjeu d'une recherche de cohérence urbaine. La proximité de la Seine et le risque d'inondation (PPRI), la présence de la voie ferrée qui coupe le territoire communal en deux, le fait que le territoire soit soumis au PEB de l'aéroport et la présence d'un pipeline, sont des facteurs importants qui caractérisent à la fois la structuration urbaine et impactent les capacités d'actions et de développement de la commune.

L'intervention sur l'habitat est en cela un outil d'une stratégie urbaine plus large, qui doit prendre en compte un ensemble de contraintes réglementaires et topographiques.

Avec 5823 habitants (en 2016 selon les données Insee), la commune est marquée par une croissance démographique faible, sinon stable dans le centre-ville, qui contraste avec les dynamiques observées sur les plus grandes communes du territoire. Les niveaux de revenus sont en moyenne plus élevés que sur le reste du département (2 038 € mensuels bruts à Ablon-sur-Seine et 1 970 € dans le Val-de-Marne).

Les retraités et les professions intermédiaires sont les groupes socio-professionnels les plus représentés (respectivement 20,7 % et 20,3% de la population active selon les données Insee 2016) mais une croissance des ouvriers et des employés dans la population est remarquée. La part des employés a, par exemple, augmenté de deux points depuis 2011 (20% de la population en 2016) alors que la tendance départementale est plutôt à l'augmentation des professions intermédiaires. Dans un contexte de croissance des prix de l'immobilier à l'échelle de l'Île-de-France, Ablon-sur-Seine voit ses ménages peiner à se loger, surtout dans le centre-ville.

Les revenus moyens plus élevés des ablonnais s'expliquent d'une part par une proportion moins forte de HLM dans le parc le logement (14,29% contre 27,2% dans le Val-de-Marne) et une présence de propriétaires relativement aisés. Des inégalités de revenus importantes sont ainsi constatées entre le centre-ville d'Ablon-sur-Seine et les maisons en périphérie du centre-ville, majoritairement occupées par des propriétaires aux revenus mensuels plus élevés que ceux des locataires du parc privé. Ainsi, entre 2003 et 2015, alors que les revenus annuels des propriétaires ont augmenté de 0,7%, ceux des locataires privés ont diminué de 0,9%.

Ablon-sur-Seine compte 2671 logements, dont 2385 privés, répartis à 32% en copropriétés, 11% en monopropriétés et 57% de maisons individuelles. La géographie du logement d'Ablon-sur-Seine est caractérisée par la présence de copropriétés de petite taille ou de maisons de ville dans le centre et de pavillons sur le reste de la commune. La gare RER d'Ablon-sur-Seine marque la limite du coteau qui sépare le centre ancien des tissus pavillonnaires plus récents, qui s'étendent jusqu'au plateau.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, menée par l'EPA ORSA dans le cadre l'Opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont et de son programme d'études pluriannuelles 2018-2020 a souligné l'existence d'enjeux d'intervention importants sur le parc privé, en particulier sur celui du centre-ville.

La majeure partie des logements a été construite avant 1960, surtout dans le centre-ville et à proximité de la gare où de nombreux bâtiments sont antérieurs à 1920. Certains présentent des problématiques de dégradation lourde, justifiant des interventions renforcées, croisées avec des besoins de travaux de lutte contre la précarité énergétique. La présence d'habitat pavillonnaire du XIX^e siècle, témoignage d'une fonction de villégiature, marque le paysage urbain du centre d'Ablon-sur-Seine. Ce patrimoine ordinaire, que l'on retrouve autour de la Mairie et de la gare, présente des qualités architecturales et paysagères. Des constructions plus récentes (années 1970-1980) sont, quant-à-elles, situées dans la partie ouest de la ville. La question de la rénovation thermique et énergétique du parc

de logements privés se pose à Ablon-sur-Seine dans la mesure où 71% des logements ablonnais ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique.

Dans le même temps, on observe une hausse de la construction de logements neufs dans le centre-ville avec une part croissante de logements de petite taille (plus de 30% des logements de centre-ville mesurent moins de 55 m² actuellement). Ces petites surfaces, situées dans des bâtiments collectifs, bénéficient en effet d'une meilleure rentabilité et attirent des publics divers (jeunes, bailleurs, personnes âgées souhaitant se rapprocher des centralités). Il convient dès lors d'être vigilant sur les évolutions de l'état du bâti ancien pour éviter son décrochage avec le parc nouvellement construit.

En outre, les tendances démographiques observées à Ablon soulignent l'enjeu d'une intervention sur l'habitat en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, des travaux facilités par la présence de propriétaires plus enclins à réaliser ces travaux que des bailleurs. De manière générale, deux tiers des logements privés sont occupés par leur propriétaire. Ce chiffre est largement supérieur aux moyennes du territoire et peut être corrélé à la moyenne d'âge plus élevée des ablonnais. La commune est en effet marquée par un vieillissement de sa population. L'âge médian est ainsi de 50 ans à l'échelle de la commune, 33% des ménages du centre-ville ont plus de 60 ans (soit 320 ménages) dont une partie importante de plus de 75 ans.

Enfin, au-delà des logements occupés par leur propriétaire ou loués, 7,5% du parc privé est vacant. Il s'agit d'un taux proche des moyennes nationales et plus faible que celui des autres communes de l'intercommunalité.

Néanmoins, une vigilance est à maintenir sur ce domaine car la vacance structurelle (de plus d'un an) a connu une très forte augmentation entre 2003 et 2015, alors qu'elle a diminué sur le reste du Territoire. Une partie du parc de logements du centre-ville est ainsi marquée par la présence de logements privés anciens vacants, dégradés et touchés par une augmentation significative des situations de sur-occupation au cours des 15 dernières années.

Ces premiers éléments de cadrage et de contexte permettent de soulever des enjeux en ce qui concerne le parc de logements privés de la commune d'Ablon-sur-Seine. Les logements du centre-ville sont davantage soumis à un risque de fragilisation voire de dégradation avec :

- Un volume important de copropriétés (60% des logements privés du centre-ville) pour lesquelles la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation est souvent plus complexe. Certaines de ces copropriétés sont, par ailleurs, désorganisées, engendrant une complexité supplémentaire ;
- Des logements plus petits et une population vieillissante, qui interrogent sur le devenir de ces logements sur le long terme, avec le risque d'une attractivité moindre au regard des pavillons situés en périphérie du centre-ville ;
- Un bâti d'avant 1948 davantage présent dans le centre-ville (36% des logements soit 378 logements, contre 29% des logements à l'échelle de la ville) et une concentration des logements les plus dégradés, médiocres et mauvais (source : Majic 2018), dans les secteurs les plus anciens du centre-ville ;
- Des constructions neuves, y compris dans le centre, augmentant le risque de décrochage du parc existant, ce dernier étant notamment soumis à une hausse de la vacance structurelle entre 2003 et 2015 ;
- Des ménages plus modestes dans le centre-ville qu'à l'échelle de la commune. 38% des propriétaires occupants du centre-ville sont éligibles aux aides de l'Anah ; un quart sont très modestes et 15% modestes et sont représentés dans le centre-ville comme sur ses contours.
- Une part plus importante de logements locatifs privés dans le centre-ville que sur le reste la commune. Les locataires privés du centre-ville apparaissent de plus en plus fragiles, avec des revenus inférieurs aux locataires du parc social, mettant en avant un enjeu de maîtrise des loyers.

Ces enjeux s'articulent à la réflexion générale de la collectivité sur la redynamisation et la valorisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, qui est marqué par la dégradation du parc de logements mais aussi par une vacance commerciale importante.

Dans le cadre de l'Opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont et de son programme d'études pluriannuelles 2018-2020, l'EPA ORSA en partenariat avec la ville d'Ablon-sur-Seine, a initié une étude visant à répondre aux différents enjeux urbains de la commune afin de renforcer son attractivité. Dans ce cadre, il est nécessaire, pour envisager des actions de requalification, de raisonner sur l'ensemble des enjeux qui touchent le centre-ville et ses contours pavillonnaires :

- Patrimoniaux : conservation du patrimoine et mise en valeur
- Economiques : développement et redynamisation de l'activité commerciale et artisanale
- Urbains : centralité et cohérence du développement urbain, amélioration des conditions de circulation, aménagement des stationnements, attractivité résidentielle et touristique
- Environnementaux : prise en compte des risques et des éléments de nuisances : PEB, PPRI, PPRT

En matière d'historique opérationnel, Ablon-sur-Seine n'a fait l'objet d'aucune opération programmée et de très peu d'interventions sur la réhabilitation de l'habitat privé. Toutefois, la ville se démarque par une implication longue en matière de politique de l'habitat. Celle-ci s'incarne dans le développement de logements neufs (avec un rythme de 10 logements neufs construits par an en moyenne) ainsi qu'un suivi des procédures de lutte contre l'habitat indigne ou insalubre sur des adresses définies et, à l'échelle de la ville, sur des projets d'amélioration des conditions d'habitat (PEB ou études sur le bruit ferroviaire)

Les enjeux décrits plus hauts, et les projets de la commune, justifient la nécessité d'une intervention renforcée sur l'habitat privé qui vienne conforter l'action globale de la commune pour la requalification de son centre-ville.

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

La ville d'Ablon-sur-Seine, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, l'État et l'Anah décident de réaliser **une intervention renforcée sous la forme d'une OPAH-RU** (Opération d'Amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain), afin d'intervenir sur l'habitat dans un cadre global de revitalisation du centre-ville en articulant actions incitatives et coercitives.

Ce dispositif est décrit dans la présente convention.

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

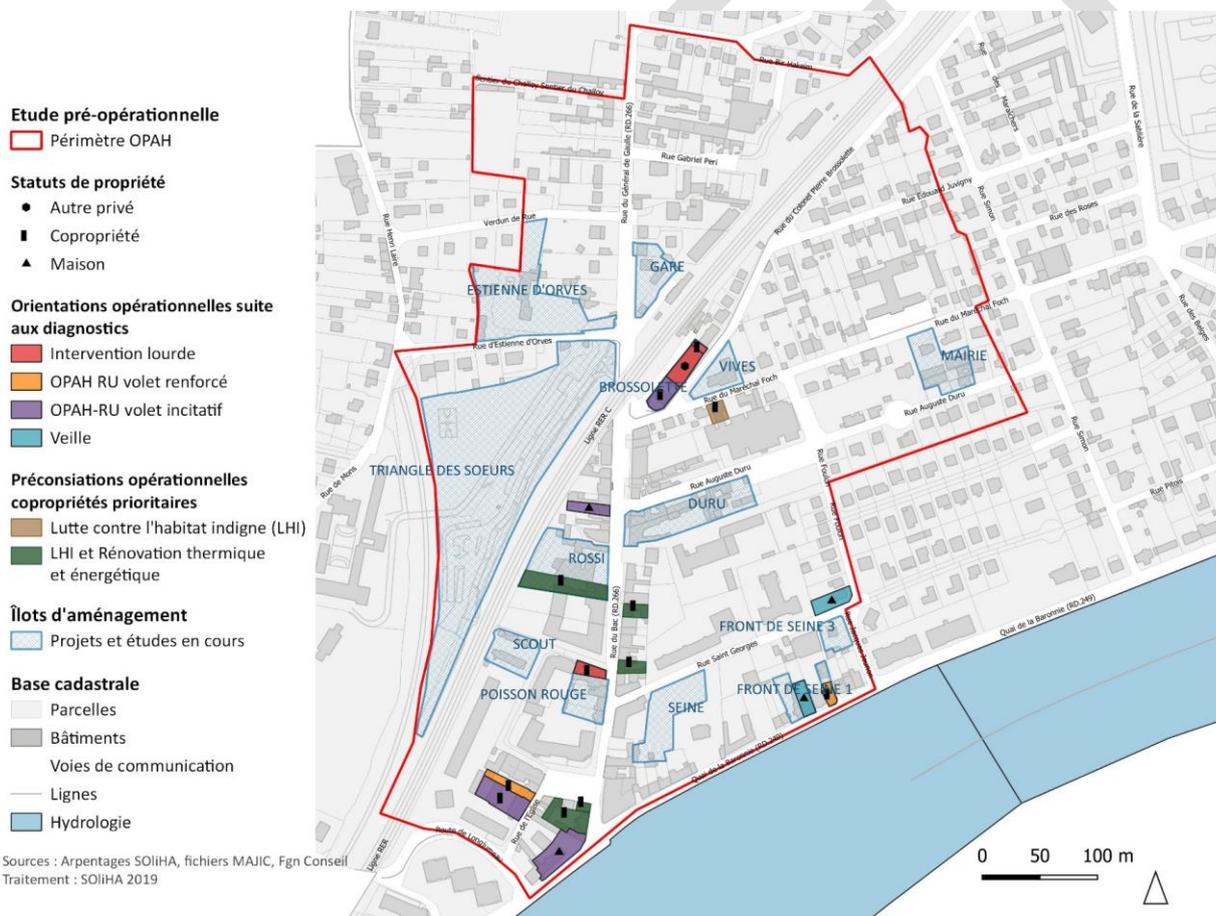
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La ville d'Ablon-sur-Seine, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine-Bièvre, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville d'Ablon.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre d'étude et orientations stratégiques



Le périmètre d'intervention retenu pour l'OPAH RU cible le centre-ville d'Ablon-sur-Seine. Ce périmètre, sur lequel a porté l'étude pré-opérationnelle, concentre les difficultés de l'habitat privé sur la commune (bâti ancien et dégradé, petites copropriétés désorganisées, besoins d'adaptation et de rénovation thermique et énergétique). Il fait en outre l'objet d'une réflexion urbaine et foncière portant notamment sur la revitalisation de ses commerces et l'amélioration des circulations piétonnes.

L'intervention portera sur les champs d'intervention suivants :

- La rénovation thermique, la lutte contre la précarité énergétique et l'isolation phonique des logements ;
- La réhabilitation et le redressement des copropriétés dégradées et / ou désorganisées ;
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en lien avec les actions de recyclage et les projets d'aménagement du centre-ville ;
- L'adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap ;
- Le développement d'un parc à loyers conventionnés.

Le centre-ville compte 874 logements privés, soit 36% des logements privés de la commune. 52% datent d'avant 1974, date de la première réglementation thermique. 524 logements sont en copropriétés, 261 en monopropriétés et 176 sont des logements individuels.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'étude préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville d'Ablon-sur-Seine et les diagnostics approfondis réalisés sur un échantillon d'adresses sélectionnées avec l'EPA ORSA, la ville et l'EPT ont permis d'identifier les enjeux d'intervention suivants :

Accompagner la réhabilitation du centre-ville pour éviter le décrochage du parc existant

La ville mène une stratégie de revitalisation de son centre-ville et programme plusieurs opérations d'aménagement, mixant logements et activités. Près de 200 logements neufs sont programmés sur l'ensemble de la ville dans les prochaines années.

Cette stratégie de développement génère un risque de décrochage des logements anciens face aux logements neufs, notamment dans le centre-ville au sein duquel le parc de logements présente déjà un risque de fragilisation accrue par rapport aux zones pavillonnaires périphériques (nombreuses copropriétés, petits logements, population vieillissante, ménages plus fragiles, etc.)

Un des objectifs de l'OPAH-RU sera donc de valoriser le parc de logements anciens pour éviter ce phénomène.

Une attention particulière devra être apportée aux copropriétés, largement présentes sur le secteur du centre-ville et pour certaines d'entre elles nécessitant un appui au redressement de la gestion (parmi les 10 copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 5 présentaient d'importantes problématiques de gestion).

Accompagner les ménages les plus modestes

Les ménages du centre-ville disposent de revenus plus faibles que l'ensemble des ménages de la commune : le revenu médian mensuel brut par unité de consommation des ménages du centre-ville est de 1 862 € contre 2 038 € pour les ménages de l'ensemble de la commune.

38% des propriétaires occupants du centre-ville sont éligibles aux aides de l'Anah (26% de propriétaires très modestes, et 12% de propriétaires modestes), représentant environ **170 propriétaires occupants éligibles**.

L'accompagnement des ménages dans leur projet d'amélioration de l'habitat devra tenir compte de leurs ressources et mobiliser l'ensemble des aides publiques disponibles pour diminuer le montant des restes-à-charges liés aux travaux. Des solutions de financement pour les restes-à-charges devront être proposées aux ménages afin de les solvabiliser et atténuer leur taux d'effort.

Intervenir de façon prioritaire sur certaines adresses, en mobilisant des outils renforcés

L'arpentage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur 116 parcelles du centre-ville a permis d'identifier

une problématique de bâti dégradé sur certaines adresses, présentant potentiellement des enjeux d'intervention au titre de la lutte contre l'habitat indigne. Environ 13% des parcelles arpentées comportent des constructions en mauvais état. Une plus grande proportion de bâti en mauvais état a été relevée sur les parcelles en copropriétés : 17% contre 12% pour les maisons individuelles et 12% pour les monopropriétés.

La réalisation des diagnostics multicritères sur une sélection d'adresses a permis d'identifier des adresses prioritaires pour lesquelles un accompagnement renforcé est nécessaire et qui nécessite la réalisation de gros travaux (reprise structurelle). Parmi ces adresses prioritaires, certaines nécessiteront la mobilisation d'outils de recyclage, notamment en articulation avec les projets d'aménagement envisagés sur le secteur du centre-ville.

Favoriser la rénovation thermique, énergétique et l'isolation acoustique

Des enjeux en termes de rénovation énergétique se posent, avec près de 80% du bâti privé du centre-ville construit avant 1974 (date de la première réglementation thermique) dont 36% avant 1948. Cette situation offre aux propriétaires, des possibilités conséquentes de réduction de leurs consommations énergétiques.

Cependant, l'époque de construction des bâtiments, leur qualité architecturale et l'intérêt patrimonial (impossibilité d'effectuer des isolations thermiques par l'extérieur pour certains immeubles) ainsi que le manque de fonds des occupants diminuent le potentiel d'intervention de rénovation.

La ville d'Ablon-sur-Seine étant située sous le couloir aérien de l'aéroport d'Orly, un enjeu d'isolation acoustique est également soulevé, notamment pour les pavillons du nord de la commune, soumis au plan d'exposition au bruit (PEB).

Accompagner la dynamique de vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile

Le centre-ville connaît un vieillissement de sa population plus important que le reste de la commune : l'âge médian de la personne de référence passe de 44 ans à 49 ans entre 2003 et 2015.

Actuellement, 33% des ménages du centre-ville ont plus de 60 ans (320 ménages) tandis que 14% ont plus de 75 ans (180 ménages).

Ces chiffres permettent de confirmer qu'il existe un enjeu d'adaptation des logements. Le nombre de logements collectifs étant relativement élevé, l'accessibilité au sein des parties communes devra faire l'objet d'une attention particulière.

Enfin, l'arpentage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis de relever des besoins d'adaptation concernant l'accessibilité de certaines parcelles (monopropriétés et maisons individuelles) : 15% des parcelles d'habitat privé sont peu ou pas accessibles : 5 en état « mauvais » et 11 en état « moyen ».

Développer une offre de logements locatifs abordables

L'objectif de l'OPAH-RU est d'assurer la réhabilitation et le maintien du parc privé ancien, pour éviter notamment son décrochage avec le parc neuf, tout en encourageant les propriétaires à maintenir des loyers abordables. La réhabilitation des logements privés ne devant pas engendrer une augmentation générale du niveau des loyers, le conventionnement des loyers, ouvrant droit à des déductions fiscales dans le cadre de projets de travaux, sera un des outils à destination des propriétaires bailleurs pendant l'OPAH-RU. Le conventionnement sera encadré par la réglementation de l'Anah en vigueur sur le sujet.

Le constat de la présence de locataires du parc privé particulièrement fragiles sur le territoire, tout comme l'augmentation des cas de sur-occupation viennent conforter l'enjeu du maintien d'une offre locative abordable et de qualité sur la commune, elle permettrait par ailleurs d'éviter ou de limiter l'arrivée de potentiels bailleurs indécidés.

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

L'objectif général de l'OPAH-RU d'Ablon-sur-Seine (du centre-ville d'Ablon-sur-Seine) est de **redynamiser le centre-ville par des actions d'amélioration de l'habitat, en lien étroit avec les projets d'aménagement et de redynamisation commerciale définis par la ville sur le périmètre du centre-ville.**

Ce dispositif d'OPAH-RU, porte sur l'habitat privé de plus de 15 ans. Il mobilise un accompagnement incitatif adossé à des outils coercitifs. Il s'inscrit dans une logique d'assistance technique, juridique, administrative des ménages dans leur logement ou leur immeuble, en vue de les aider à porter des projets de requalification, ou d'amélioration. Le dispositif doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements indignes, d'améliorer la performance énergétique et phonique des logements et des immeubles, de lutter contre la dégradation des copropriétés, mais aussi de réinvestir les logements aujourd'hui vacants. Ce dispositif inclut un volet renouvellement urbain permettant la mobilisation d'outils coercitifs renforcés pour le traitement d'immeubles ou de logements très dégradés ou d'îlots insalubres, en lien avec les projets d'aménagement définis par la ville.

Ce dispositif mobilisera plusieurs modalités d'intervention :

- **Un accompagnement incitatif**

Des interventions incitatives portées par l'opérateur de suivi-animation concernant :

- L'accompagnement de ménages en logements individuels : accompagnement administratif, technique, financier, social, pour la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et montage des dossiers de subventions ;
- L'accompagnement de copropriétés : accompagnement au redressement de la gestion (présence de copropriétés désorganisées), accompagnement social des ménages, accompagnement à la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et montage des dossiers de subventions.

- **Un accompagnement renforcé**

Des interventions renforcées mises en œuvre sur certaines adresses (exclusivement des copropriétés) :

- Un accompagnement renforcé d'adresses identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle nécessitant un approfondissement afin de valider leur orientation et stratégie de redressement ;
- Des interventions à l'adresse en accompagnement incitatif et coercitif de type ORI (Opération de restauration immobilière) permettant de contraindre l'exécution des travaux.

- **Des interventions de recyclage**

Des interventions ponctuelles de recyclage, en lien étroit avec les projets d'aménagement du centre-ville dans le cadre de la stratégie de revitalisation du centre-ville portés par des partenaires privés et/ou publics :

- Des interventions ponctuelles sur des adresses intégrées aux projets d'aménagement dans le cadre de la revitalisation du centre-ville, se traduisant par une action à l'immeuble abordé dans sa totalité, ou à l'îlot dans certains cas, et une capacité d'intervention complète auprès des immeubles pouvant aller jusqu'au recyclage.
- Dans ce cas, l'opérateur en charge du suivi-animation aura notamment la charge de l'explicitation de la procédure et de ses conséquences auprès des ménages. Les modalités de recyclage (type de procédure, échéances, coûts, etc.) seront affinées lors de la 1^{ère} année de l'OPAH-RU, puis feront l'objet de l'affermissement de la tranche conditionnelle si elles doivent être mises en œuvre.

- **Une animation générale du dispositif**

L'opérateur en charge du suivi-animation du dispositif jouera un rôle d'animation générale du dispositif, en

articulation avec les différents services de la ville et de l'EPT, se traduisant notamment par :

- Un travail de communication globale et de mobilisation des propriétaires et syndicats de copropriétaires, adapté aux situations rencontrées ;
- La tenue de permanences afin d'informer, sensibiliser et orienter les habitants dans le cadre de leur projet d'amélioration de l'habitat et de les informer des aides pouvant être mobilisées ;
- Une veille sur les aides financières mobilisables ;
- Un soutien et un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, en synergie avec les services de la ville : aide au repérage et signalements aux autorités compétences.

Les actions initiées en OPAH-RU poursuivront **les objectifs combinés suivants** :

- Inciter à l'amélioration de la performance énergétique et à l'isolation phonique des copropriétés et logements individuels ;
- Accompagner les copropriétés en difficulté et / ou désorganisées, participer au redressement de la gestion et mettre en œuvre un programme global de rénovation ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées par la mise en œuvre de travaux d'adaptation ;
- Proposer un accompagnement social aux propriétaires en situation de fragilité, et notamment aux propriétaires de logement d'habitat dégradé (pouvant aller jusqu'au relogement) ;
- Résorber les situations de logements indignes et agir sur le parc dégradé et très dégradé, via un repérage et un traitement des situations (appui à la mise en place de procédures coercitives) ;
- Répondre à la stratégie globale de revitalisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, en articulant les interventions foncières sur le bâti dégradé avec les opérations d'aménagement programmées, permettant ainsi les recompositions d'îlots urbains et le développement de nouveaux programmes (logements/activités) ;
- Contribuer au développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, favoriser l'adhésion des propriétaires bailleurs à la démarche et trouver des leviers d'incitation ;
- Remettre sur le marché de l'immobilier des logements aujourd'hui vacants. Traiter cette problématique en lien avec la présence de commerces en rez-de-chaussée dont les logements attenants ne sont pas accessibles. Une articulation croisée avec les stratégies d'intervention sur les commerces à l'initiative de la ville devra être prévue
- Inciter à la rénovation des façades

Article 3 – Volets d'action

L'OPAH-RU du centre-ville d'Ablon-sur-Seine mobilisera l'ensemble des volets d'intervention nécessaires à la mise en œuvre d'un tel dispositif.

3.1. Volet urbain

Sur ce volet, l'OPAH-RU vient conforter le projet de redynamisation globale du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, et la dynamique de restructuration urbaine.

3.1.1 Descriptif du dispositif

En termes urbains et paysagers, la ville est structurée autour de la voie ferrée du RER C, dont la gare marque l'entrée sur le centre-ville ancien. Le secteur du centre-ville d'Ablon-sur-Seine fait face à divers problèmes structurels, mais également fonctionnels et spatiaux. Plusieurs facteurs d'attractivité sont pour autant à souligner :

accessibilité en transport vers la capitale, espaces verts... La rupture urbaine provoquée par la voie ferrée contribue à la faible accessibilité du centre-ville et soulève un enjeu de cohérence urbaine entre les différents secteurs identifiés. La topographie dans laquelle s'inscrit la gare et la trame urbaine qui s'y rattache en rendent l'accessibilité difficile.

Les grands enjeux du centre-ville pour Ablon-sur-Seine sont les suivants :

- **Le développement urbain :**

Avec 5823 habitants (en 2016), la commune est marquée par une croissance démographique faible, sinon stable dans le centre-ville, qui contraste avec les dynamiques observées sur les plus grandes communes du territoire. Le maintien de la population est un premier enjeu. Pour lutter contre la baisse de la population, 15 logements doivent être construits par an, soit un minimum de 150 logements sur 10 ans. Ce qui correspond à la tendance actuelle. Selon le scénario retenu par le schéma d'aménagement, 200 logements devront être construits. Ce nombre permettra à la ville de maintenir ses habitants tout en évitant une augmentation trop rapide et importante qui ne lui est pas souhaitable.

Ainsi, la ville souhaite proposer des opérations avec une densité limitée, qui resteront toutefois intéressantes pour de potentiels promoteurs ou investisseurs. En termes d'habitat, de nouvelles typologies de logements devront être proposées pour favoriser une diversité des ménages. Une « montée en gamme » des projets proposés est également souhaitée.

- **L'espace public :**

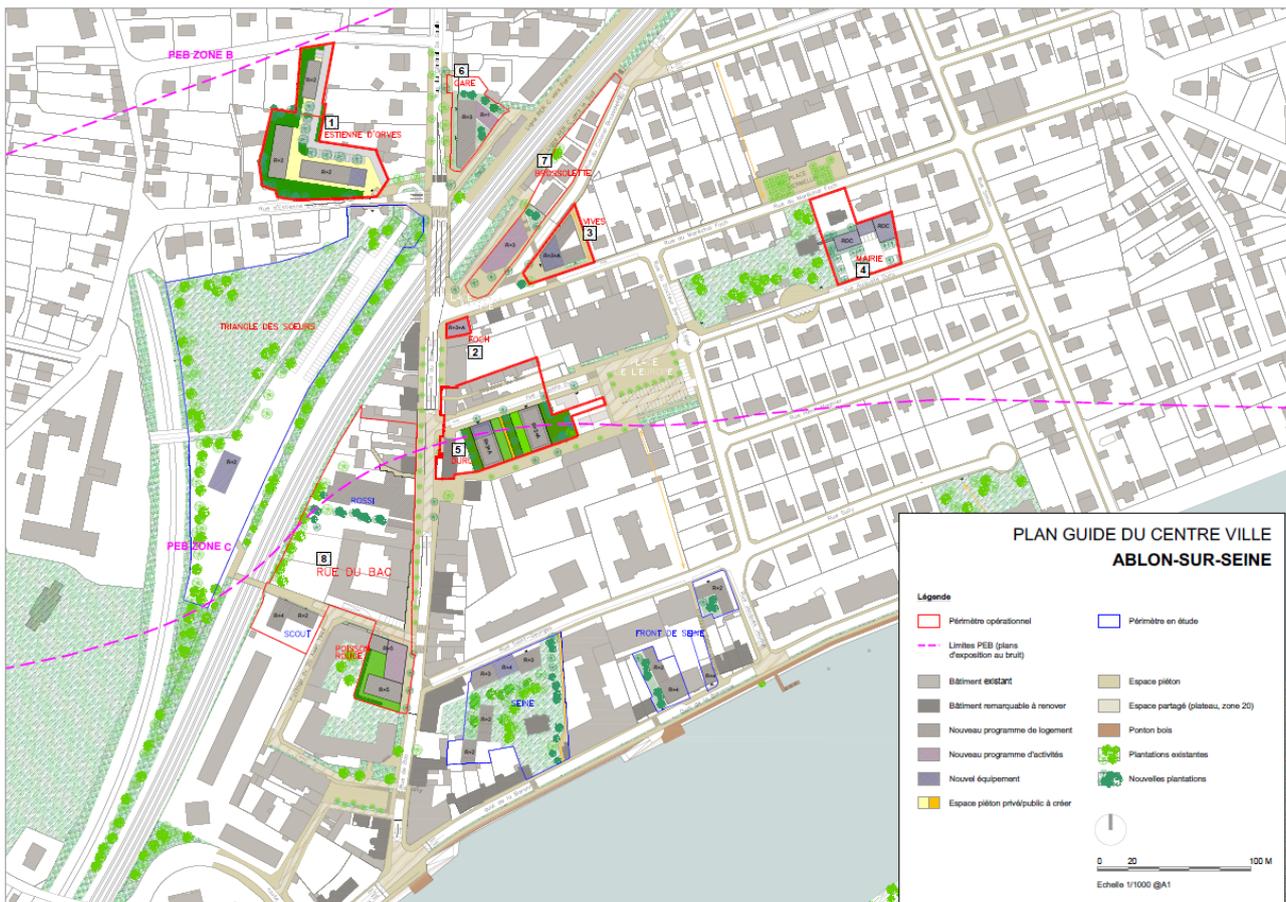
Pour renforcer l'attractivité d'Ablon-sur-Seine et améliorer la qualité de vie ainsi que les pratiques quotidiennes de ses habitants, différents projets de valorisation des espaces publics sont programmés (place Chollet, rue du Maréchal Foch, création d'une venelle piétonne). Dans ce cadre, un travail sur les carrefours urbains et la mobilité est mené. Pour la ville, il s'agit surtout de faciliter la circulation piétonne, à travers la création de liaisons piétonnes dans le centre notamment jusqu'aux rives de la Seine et vers les polarités locales en dehors du centre.

La ville souhaite également promouvoir l'organisation d'évènements sur l'espace public (spectacles et fêtes, place de l'Europe).

Cette démarche de mise en valeur et d'appropriation de l'espace public via des cheminements piétons vient alimenter un objectif de liaison entre le tissu résidentiel et l'activité du centre-ville à la Seine. La requalification des espaces publics concernera en tout 12 600 m².

- **Les équipements et les services :**

Si l'étude urbaine et de programmation pour la revitalisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine n'identifie pas de besoin considérable en matière d'équipements scolaires, elle souligne l'intérêt de l'intervention sur les commerces dans la mesure où la revitalisation de la ville est conditionnée par l'accroissement et la diversification de l'offre commerciale. Les surfaces proposées seront les suivantes : 6600 m² alloués au développement de l'activité et des commerces, et 4500 m² pour les équipements.



1 – Source : Etude urbaine et de programmation pour la revitalisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, mars 2019 (AP5, ATEVE, TETRA)

3.1.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet visent un retournement d'image par des actions fortes et ciblées, ils se veulent donc plus qualitatifs que quantitatifs.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra intervenir en articulation avec les actions menées par la Ville et l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, dans le cadre de la mise en œuvre des opérations de restructuration urbaine.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'intervention en OPAH-RU s'inscrit dans le contexte du projet global de revitalisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine. Ce projet, présenté précédemment dans le cadre du volet urbain, cible, à travers son schéma général d'aménagement, des secteurs d'opérations au sein desquels différentes actions sur le foncier sont envisagées (mise en valeur, démolition, densification, etc.) dans la perspective de nouveaux programmes immobiliers (logements, commerces, activités, équipements).

Certaines de ces adresses sont incluses dans les secteurs d'opération ciblés par le projet global de revitalisation du centre-ville, tandis que d'autres ne sont pas intégrées dans ces secteurs mais pourraient, compte tenu de leur dégradation, être concernées par une opération de recyclage foncier.

Les adresses situées dans un secteur d'aménagement :

Adresse	Nombre de logements	Nom de l'opération dans laquelle l'adresse est intégrée	Parcelle cadastrale
15 rue du Bac <i>(1 opération habitat au sein d'une opération plus vaste à l'échelle de l'îlot)</i>	10 logements	POISSON ROUGE	AE 86
Ilot Duru	31 logements	DURU	AE 20 – 21 – 22 – 24 – 25

Les adresses hors secteur d'aménagement, particulièrement dégradées et potentiellement concernées par la mise en œuvre d'une opération de recyclage foncier :

Adresse	Nb logements	Source d'identification	Parcelle cadastrale
27 Quai de la Baronnerie	2 logements	Etude pré-opérationnelle (diagnostic multicritère)	AE 68
4 rue de l'Eglise	3 logements	Etude pré-opérationnelle (diagnostic multicritère)	AE 107

Dans le cadre de la première année de l'opération, **un approfondissement** devra être réalisé sur les adresses identifiées ci-dessus dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

A noter que pour l'îlot Poisson Rouge, l'opérateur de l'OPAH-RU n'aura pas pour mission d'approfondir le diagnostic précédemment réalisé. En revanche, il pourra être amené à mener des diagnostics sociaux pour identifier les besoins en relogement des ménages et les accompagner le cas échéant.

Hors îlot Poisson Rouge, ces approfondissements devront porter sur :

- La réalisation ou l'actualisation (pour celles qui ont fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle) d'un diagnostic multicritère ;
- La définition des modalités de recyclage foncier (type de procédure, coût, échéance, etc.)
- Le montage financier en lien les partenaires financiers, en partant notamment des bilans financiers réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- La définition des besoins en portage et en accompagnement social ;
- L'appui dans la définition du projet (restructuration, typologies des logements créés et niveaux de loyer de sortie potentiels).

Concernant les adresses intégrées aux opérations d'aménagement, ces approfondissements devront alimenter la réflexion concernant les orientations d'aménagement d'ensemble sur ces secteurs.

Durant la période de définition des interventions, l'accompagnement de l'opérateur portera sur la communication et l'information concernant les projets urbains en cours, et l'accompagnement social des ménages si nécessaire (cf. volet 7.2.2.3).

Concernant les deux adresses hors secteurs d'aménagement, l'opérateur, au-delà de l'actualisation des diagnostics multicritères, devra établir une feuille de route d'intervention (actions incitatives à mettre en œuvre avant une éventuelle intervention coercitive, de type Opération de Restauration Immobilière (ORI)). Ces deux adresses sont intégrées au volet copropriétés dégradées, détaillées ci-après.

3.2.2 Objectifs

Objectifs qualitatifs

L'opérateur de l'OPAH-RU devra intervenir en articulation avec les actions menées par la Ville, l'EPT et l'EPA ORSA dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville, pour appuyer les acteurs dans la définition des modalités de recyclage pour les adresses présentant des enjeux de recyclage en matière d'habitat privé.

Les missions de l'opérateur sont les suivantes :

En année 1 :

- **L'approfondissement des diagnostics pour définir les modalités d'intervention (pour les adresses identifiées dans la présente convention).** Les stratégies d'intervention élaborées sur les adresses devront tenir compte des stratégies définies sur les autres volets ;

Années 2 à 5, en tranche optionnelle et selon les résultats des diagnostics menés en année 1 :

- **La mise en œuvre des procédures de recyclage foncier :** L'opérateur accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre de la procédure de recyclage foncier et devra expliciter la procédure mise en œuvre et ses conséquences auprès des ménages. Dans le cadre des ORI, l'opérateur réalisera un accompagnement juridique, technique et social afin de que les propriétaires répondent aux obligations exprimées dans le cadre de la procédure.
- **Si les procédures de recyclage foncier sont validées en fin d'année 1, la convention fera l'objet d'un avenant pour intégrer l'accompagnement à la mise en œuvre de ces procédures.**

La mise en place de ces dispositifs fonciers pourra par ailleurs être mobilisée le cas échéant dans le cadre d'actions ciblées découlant du travail de repérage et d'animation mené dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, notamment sur des adresses stratégiques bloquées par l'inaction des propriétaires. Dans ce cas, un avenant à la convention permettra d'intégrer ces nouvelles adresses et de confier à l'opérateur les missions de mises en œuvre des procédures de recyclage foncier.

Objectifs quantitatifs

Les objectifs fixés dans le cadre du volet foncier de cette opération concernent 4 adresses regroupant 46 logements pour lesquelles une appropriation publique totale ou partielle peut-être être envisagée.

Deux adresses incluses dans des opérations d'aménagement :

- 1 îlot (Ilot DURU), constitué de 31 logements individuels, pour lequel le scénario et les modalités d'acquisition du foncier doivent être approfondis ;
- L'îlot Poisson Rouge composée d'une copropriété de 12 lots (dont 10 logements), de 2 hôtels meublés et

de 2 pavillons qui pourrait nécessiter la mise en œuvre d'enquêtes sociales et d'un appui au relogement pour certains ménages.

Deux adresses exclues des opérations d'aménagement mais dont le bâti dégradé pose la question d'une éventuelle opération de recyclage :

- 2 adresses (copropriétés de 2 et 3 logements, au 27 quai de la Baronnerie et 4 rue de l'Eglise) identifiées comme relevant d'une intervention en incitatif et coercitif de type ORI. Ces adresses feront l'objet d'une action incitative en amont (*détaillée dans le volet copropriétés dégradées*) pour l'incitation auprès des propriétaires à la mise en œuvre des travaux de réhabilitation et à la mobilisation des aides incitatives, avant le déclenchement de l'expropriation (DUP) si les propriétaires refusent de réaliser les travaux ou souhaitent vendre leur logement.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Si le taux de vacance à Ablon-sur-Seine reste inférieur à celui constaté à l'échelle de l'EPT (7,4% contre 7,9% en 2015), l'étude pré-opérationnelle a mis en avant une **forte augmentation de la vacance structurelle** – *c'est-à-dire une durée de vacance supérieure à un an* – à l'échelle de la commune (3,6% entre 2003 et 2015 contre une diminution de 1,7% à l'échelle de l'EPT).

La vacance structurelle sur les logements collectifs privés devra être observée par l'opérateur de l'OPAH-RU sur les adresses accompagnées. Ces logements feront l'objet d'un signalement auprès des services des villes afin de mobiliser des outils de remise sur le marché locatif. Les outils incitatifs de l'Anah et les avantages fiscaux à destination des bailleurs seront présentés et, le cas échéant, mobilisés. Des actions de sensibilisation auprès des propriétaires de logements vacants devront être menées par l'opérateur (courriers, réunions d'informations, etc.).

Il est à noter également la présence de locataires du parc privé fragiles, aux ressources modestes, dans le centre-ville d'Ablon-sur-Seine. Ainsi, l'OPAH-RU devra répondre à l'objectif de maintien d'une offre locative privée abordable.

La réhabilitation des logements privés ne devant pas entraîner une augmentation générale du niveau des loyers, le conventionnement des loyers, ouvrant droit à des déductions fiscales dans le cadre de projets de travaux, sera un des outils à destination des propriétaires bailleurs pendant l'OPAH-RU. Le conventionnement sera encadré par la réglementation de l'Anah sur le sujet.

Par ailleurs, un travail partenarial entre l'opérateur de l'OPAH-RU et la ville pourra être encouragé pour signaler toutes pratiques locatives abusives (repérées lors des enquêtes sociales réalisées dans le cadre des diagnostics en 1^{ère} année ou dans le cadre du suivi social des ménages).

Enfin, il est à noter que le projet de revitalisation du centre-ville engagé par l'EPA ORSA, en partenariat avec la ville, vise la réhabilitation, voire la restructuration d'îlots dans le périmètre de l'OPAH-RU. Sur ces îlots, les objectifs de l'OPAH-RU rejoignent ceux du projet global de revitalisation. Ces objectifs sont centrés sur **le développement d'une offre d'habitat** et de commerce/activités rénovée, pour accroître l'attractivité du centre.

3.3.2 Objectifs

Objectifs quantitatifs :

Il est prévu le traitement et le conventionnement de 7 logements

- Conventionnement de logements en loyer social : 7 logements
 - o Au titre de la précarité énergétique : 2 logements

Au titre des logements dégradés / indigne : 5 logements.

PROJET

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Comme indiqué précédemment, le bâti du centre-ville d'Ablon est majoritairement ancien avec 36% des logements privés construits avant 1949. Ce parc, collectif comme individuel, est soumis à des problématiques de dégradation et de vacance. On note, par ailleurs, une concentration des logements les plus dégradés (médiocre et mauvais, selon MAJIC), soit environ 100 logements, dans les secteurs les plus anciens du centre-ville.

Le travail d'arpentage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier **des enjeux d'intervention au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) sur 31 parcelles** (sur un total de 116 parcelles arpentées) : il s'agit d'adresses présentant une dégradation importante du bâti :

- Parmi les parcelles concernées par un enjeu LHI, 3 connaissent une problématique d'inondation car proche du bord de Seine, sans présence de soubassement ;
- 22 parcelles cumulent le besoin ou le potentiel d'amélioration thermique avec un enjeu LHI.

La réalisation de diagnostics multicritères a permis de confirmer ces enjeux car la majorité des adresses (8/10) ayant fait l'objet d'un diagnostic sont en « mauvais état ». *(A noter toutefois que le choix des adresses retenues pour les diagnostics s'est porté sur des adresses prioritaires permettant d'alimenter le volet d'intervention lourde du dispositif. Ainsi, les adresses concernées par les diagnostics étaient donc pour la plupart concernées par des enjeux de lutte contre l'habitat indigne ou des enjeux d'aménagement).*

En effet, certains bâtiments ont de sérieuses pathologies présentes sur les parties communes et les parties privatives. Les diagnostics ont permis d'identifier des problèmes de moisissures liées aux infiltrations par les toitures et les murs en façade, une suspicion de présence d'amiante, ou des dégradations au niveau des structures en bois, créées lors d'inondations.

6 adresses ont fait l'objet d'un signalement auprès des services de la ville car présentant des désordres relevant d'infractions au code de l'urbanisme ou du Règlement sanitaire départemental.

La liste précise des adresses repérées comme ayant un enjeu au titre de la lutte contre l'habitat indigne est présentée en annexe 2.

Ces enjeux sont présents à la fois sur le parc individuel et sur le parc collectif.

L'intervention au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé se déclinera en plusieurs actions :

- Une intervention sur l'habitat individuel et en direction des propriétaires individuels (détaillée dans ce volet 3.4 lutte contre l'habitat indigne et dégradé)
- Un enjeu d'accompagnement de la ville sur cette problématique, notamment pour la prise des mesures administratives liées aux pouvoirs de police du Maire (détaillé dans ce volet 3.4 lutte contre l'habitat indigne et dégradé)
- Une intervention sur les copropriétés dégradées (détaillées dans le volet 3.5 copropriétés dégradées), dont certaines sont ciblées par une intervention lourde au titre de la lutte contre l'habitat indigne (pouvant ouvrir vers des procédures de types ORI ou éventuellement RHI-THIRORI).

Intervention sur l'habitat individuel

Sur cette thématique, il sera mis en place une communication active associant la Ville.

Dès la première année d'opération, une communication adaptée sera engagée en direction des propriétaires d'adresses individuelles identifiées comme dégradées par l'étude pré-opérationnelle (cf. liste en annexe 2). Cette communication sera travaillée en amont avec la ville afin d'identifier les connaissances locales sur cette adresse, de dresser un historique de contact et d'identifier la meilleure approche à adopter.

Par la suite, les ménages seront accompagnés dans le cadre de ce volet, feront l'objet de conseils techniques et d'accompagnement technique et financier à la réalisation de leurs travaux. Aussi, en articulation avec les procédures administratives prises, le rôle de l'opérateur sera d'apporter un appui aux propriétaires concernés par ces procédures dans la manière de remédier à l'indécence, à l'insalubrité ou le péril des logements.

Accompagnement de la Ville sur la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

La réussite d'un futur dispositif d'OPAH-RU implique la mise en œuvre d'outils incitatifs articulés aux outils coercitifs relevant des compétences de la Ville, en articulation avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour les procédures administratives du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de la Santé Publique ainsi que du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce volet d'intervention s'appuiera fortement sur les compétences de la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Dans ce cadre, l'opérateur :

- Signalera à la ville et à l'ARS l'identification de problématiques relevant du péril ou de l'insalubrité ;
- Proposera un accompagnement adapté pouvant mobiliser le cas échéant des procédures coercitives : prise d'arrêté d'insalubrité réparable (CSP art. L1331-26), d'arrêté de péril ordinaire (CCH art.L511-2), d'arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs (CCH art.L129-2) ou d'arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux à usage d'hébergement (hôtels meublés, CCH art.L123-3).

La ville s'engage, en cas d'inaction des propriétaires dans le cadre de procédures administratives précédemment citées, à mener elle-même les travaux (travaux d'office). Ils feront ensuite l'objet d'une procédure de recouvrement auprès des propriétaires défaillants. Dans ce cas, l'opérateur l'accompagnera pour la mobilisation des aides de l'Anah pour les collectivités réalisant des travaux d'office, y compris dans le cas où la collectivité se substitue au(x) seul(s) copropriétaire(s) défaillant(s).

Articulation avec l'accompagnement social

La mise en œuvre de ce volet d'intervention nécessitera un accompagnement social qui sera réalisé en articulation avec les services sociaux locaux (cf. volet 3.8). En effet, parmi les adresses dégradées identifiées diverses fragilités ont été identifiées lors des enquêtes :

- Fragilités économiques ;
- Fragilités en termes de santé (liées notamment à l'humidité des logements)
- Fragilités liées à l'occupation (suroccupation ou absence de bail).

3.4.2 Objectifs

Objectifs quantitatifs :

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 8 logements individuels :

- Logements propriétaires occupants : 3 logements
- Le développement de logements conventionnés (cf. volet 3.3) : 5 logements

3.5. Volet renforcé à destination des copropriétés dégradées

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le volet copropriétés dégradées constitue le volet renforcé de l'OPAH-RU. Ce volet permettra d'intervenir sur 9 copropriétés pour lesquelles des problématiques fortes ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle :

- 2 copropriétés pour lesquelles, au vu de leurs fortes problématiques en termes de bâti et de gestion, une ORI est envisagée (ces copropriétés ont également été présentées dans le cadre du volet foncier de la présente convention d'OPAH-RU, si la DUP relative aux travaux devait *in fine* être engagée) ;
- 7 copropriétés pour lesquelles un accompagnement renforcé est proposé, articulant incitation au redressement de la gestion et à la mise en œuvre d'un programme de travaux, complétée si besoin par la mise en place de procédures coercitives (arrêtés au titre des pouvoirs de police du Maire).

Ces copropriétés ont été fléchées dans le cadre de l'étude urbaine et de programmation et ont fait l'objet d'une confirmation par le biais de l'arpentage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle au vu de leur état de dégradation. Des compléments d'information ont pu être apportés grâce aux sources statistiques.

La nécessité d'un approfondissement en 1^{ère} année de dispositif

Pour les 6 copropriétés n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic multicritère dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la réalisation d'un diagnostic devra être prévue en 1^{ère} année de dispositif afin de préciser l'état des dysfonctionnements, dresser une feuille de route de redressement, estimer l'état du bâti et chiffrer les travaux à réaliser.

Pour les 3 copropriétés ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic multicritère, ce dernier devra être réactualisé. Ce travail devra être fait en lien étroit avec les instances de gestion ou, lorsqu'elles sont inexistantes (copropriétés désorganisées), avec des copropriétaires référents et / ou volontaires.

En ce qui concerne les deux copropriétés ciblées pour une ORI, le diagnostic multicritère réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle devra être actualisé et des approfondissements seront réalisés afin de confirmer ou non la nécessité de préparer une éventuelle Déclaration d'Utilité Publique (DUP), au regard notamment du positionnement des copropriétaires et de leur réceptivité face à la réalisation de travaux d'amélioration.

A l'issue de la première année du dispositif, les orientations et la stratégie d'intervention pour chaque copropriété seront validées en comité de pilotage. La mise en œuvre opérationnelle de la stratégie déterminée pourra alors être enclenchée, et s'étendre sur les années 2 à 5.

Mise en œuvre des actions urgentes

Dès la première année d'intervention, l'opérateur interviendra afin de mettre en œuvre les actions urgentes sur les adresses concernées par le volet copropriétés dégradées. Ces actions urgentes se composent :

- De travaux urgents à réaliser dans le cadre de procédures administratives, et notamment des interventions dans le cadre des missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme¹ ;
- D'un accompagnement des copropriétés afin de les doter d'instances de gestion et de réaliser l'immatriculation des copropriétés au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés. La problématique des copropriétés désorganisées a été soulevée pour certaines copropriétés ciblées dans ce volet.

L'opérateur interviendra en étroite coordination avec les services de la ville et l'ARS. Il réalisera :

- Le signalement des désordres aux autorités compétentes ;
- Un accompagnement technique et financier aux propriétaires et à la maîtrise d'ouvrage pouvant aller jusqu'à l'accompagnement de l'autorité compétente pour la réalisation de travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires (substitution partielle à envisager le cas échéant) ;
- Une assistance juridique sur les droits et devoirs des occupants ;
- L'information aux propriétaires relative aux responsabilités encourues, leurs devoirs et les actions à

¹ Les travaux urgents sont ceux éligibles au titre des travaux d'urgence listés dans l'article R. 321-12 I 7° et 8) du CCH de la délibération n02019-42 CA de l'Anah du 04/12/2019.

engager pour remédier à ces situations.

L'opérateur assurera ces missions en visant la requalification définitive et durable plutôt que la seule résorption des causes de l'insalubrité ou du péril.

Accompagnement des copropriétés selon la stratégie déterminée

Les copropriétés feront l'objet d'un accompagnement adapté à la stratégie validé par la Ville et l'EPT :

- **Accompagnement dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier (ORI) :**
 - Accompagnement des propriétaires quant aux procédures concernées (information et mobilisation) ;
 - Accompagnement technique et financier des copropriétaires afin de mettre en œuvre le projet de travaux concerné par la DUP ;
 - Accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles ;
 - Diagnostic et accompagnement social renforcé en lien avec les services sociaux de la Ville en cas de lancement de la procédure d'expropriation et de relogement.
- **Accompagnement incitatif renforcé mobilisant des outils coercitifs ponctuels :**
 - Accompagnement des propriétaires dans le cadre de procédures administratives (information, accompagnement technique pour permettre la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté) ;
 - Soutien à la mise en place d'instances de gestion adaptées à la copropriété en cas d'absence de gestion ;
 - Accompagnement administratif et juridique pour permettre le redressement de la gestion et de la situation financière de la copropriété ;
 - Accompagnement technique leur permettant d'initier, voter et réaliser un programme de travaux adapté aux caractéristiques de la copropriété et aux capacités financières des copropriétaires ;
 - Accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux ;
 - Assistance juridique administrative et technique (suivi des travaux, demande de subventions, etc.) ;
 - Information et de formation du conseil syndical et des copropriétaires au fonctionnement des copropriétés.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de **43** logements inclus dans **9 copropriétés** :

- *Accompagnement incitatif et coercitif (ORI) :*
 - 5 logements appartenant à 2 adresses. Au vu du contexte de ces deux copropriétés (ayant toutes les deux fait l'objet d'un diagnostic multicritère), notamment en termes d'occupation et de gestion, il sera a priori complexe d'engager la réalisation des travaux dans un cadre incitatif. Il est estimé que ces adresses seront a priori concernées par la mise en œuvre de la DUP ou par un droit de délaissement de certains propriétaires au profit de la ville.

2 copropriétés prioritaires pour accompagnement incitatif et coercitif de type ORI

Parcelle	Adresse	Année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	Occupation	Source
94001000AE0068	27 QUAI DE LA BARONNIE	1998	2	2	Copropriété privée	Majorité de PB	DMC
94001000AE0107	4 RUE DE L'EGLISE	1900	4	3	Copropriété privée	Majorité de PO	DMC

- *Accompagnement incitatif renforcé :*

- 43 logements appartenant à 7 adresses dont 1 ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic multicritère. Certaines mesures d'urgence (travaux urgents, remise en fonctionnement) pourront être enclenchées dès la 1^{ère} année.
- Concernant les travaux d'urgence, il est prévu une intervention sur 3 copropriétés parmi les 7 copropriétés identifiées

7 copropriétés prioritaires avec préconisation « lutte contre l'habitat indigne » et « rénovation thermique et énergétique » (accompagnement incitatif renforcé)

Parcelle	Adresse	Année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	Occupation	Source
94001000AE0119	3 RUE DU BAC	1875	11	11	Copropriété privée	Majorité de PO	Arpentage
94001000AE0118	5 RUE DU BAC	1850	4	4	Copropriété privée	Majorité de PO	Arpentage
94001000AE0091	19 Bis RUE DU BAC	1907	10	5	Copropriété privée	Majorité de PB	Arpentage
94001000AE0052	12 RUE DU BAC	1970	9	7	Copropriété privée	Majorité de PO	Arpentage
94001000AE0047	18 RUE DU BAC	1935	8	7	Copropriété privée	Majorité de PO	Arpentage
94001000AA0232	1 RUE DU CNL PIERRE BROSOLETTTE	1900	3	3	Copropriété privée	Majorité de PO	DMC
94001000AE0080	8 RUE DU BAC	1905	6	6	Copropriété privée	Majorité de PO	Signalement ville

Parmi les 9 copropriétés du volet renforcé : 3 copropriétés concernées par des travaux urgents

Parcelle	Adresse	Année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	Occupation	Source
94001000AE0107	4 RUE DE L'EGLISE	1900	4	3	Copropriété privée	Majorité de PO	DMC
94001000AE0118	5 RUE DU BAC	1850	4	4	Copropriété privée	Majorité de PO	Arpentage
94001000AE0080	8 RUE DU BAC	1905	6	6	Copropriété privée	Majorité de PO	Signalement ville

Cette liste d'immeubles en copropriété déjà identifiés comme étant en difficulté pourra être complétée en fonction de la poursuite des missions de veille et de repérage assurées par l'opérateur.

En cas de blocage dans la mise en œuvre de l'accompagnement sur les adresses identifiées dans la présente convention, il pourra être envisagé de substituer certaines copropriétés avec de nouvelles copropriétés en difficulté qui auront été repérées.

- *Relogement des ménages en cas de besoin (cf. 3.8 volet social)*

Ce volet fera l'objet d'approfondissement dans le cadre de la première année de cette opération : volume potentiel de logements à traiter et volumes financiers à réserver.

Ces éléments seront actés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

3.6. La mobilisation du dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

Ce dispositif fait l'objet d'une instruction de l'Anah en date du 22 janvier 2021. Le régime de la vente d'immeuble à rénover s'applique aux propriétaires vendeurs d'un immeuble bâti existant à usage d'habitation qui s'engagent dans un délai déterminé à réaliser des travaux sur un immeuble. Les objectifs du VIR sont les suivants :

- Sécuriser le porteur de projet dans le financement de son opération par un financement des travaux mobilisable auprès de l'Anah,
- Favoriser l'intervention de maîtres d'ouvrage professionnels pour réhabiliter des immeubles vacants ou dégradés difficiles à porter par des particuliers,
- Proposer une programmation de logement favorisant la mixité sociale : accession sociale à la propriété ou développement du locatif conventionné,
- Réguler le marché locatif privé en luttant notamment contre les marchands de sommeil

Le recours au VIR devra être étudié dans la phase de diagnostics pour les immeubles qui s'y prêtent et dont la situation est adaptée. L'opérateur aura alors pour mission d'accompagner les vendeurs et porteurs potentiels.

3.7. Volet énergie et précarité énergétique,

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et modifiée par différents avenants (le dernier en date du 3 juillet 2015) et le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'arpentage réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis d'évaluer à la fois les besoins de rénovation énergétique des logements mais également leur potentiel. Le potentiel de rénovation énergétique se base sur l'état des menuiseries (double ou simple vitrage), des toitures et des façades. La grille technique a relevé des menuiseries peu performantes : 13% des parcelles d'habitat ont des disparités de menuiseries (fenêtres simples vitrages et doubles vitrages) et 38 % des menuiseries sont en état « mauvais » ou « moyen ». 20% des monopropriétés n'ont pas du tout de double vitrage contre 12 % des maisons individuelles et 4% des copropriétés. De plus, environ un tiers des toitures des parcelles d'habitat sont en « moyen » ou « mauvais » état. Ainsi, il a été relevé que 81 % des maisons individuelles avaient un potentiel de rénovation énergétique contre 73 % des copropriétés et 71 % des monopropriétés.

L'intervention sur la rénovation thermique et énergétique du parc privé d'Ablon-sur-Seine constitue par conséquent un enjeu de première importance au sein du dispositif d'OPAH-RU, d'autant que la lutte contre la précarité énergétique s'articule à l'intervention sur l'habitat indigne et insalubre, qui sera au cœur du volet de renouvellement urbain de l'intervention.

Au-delà des besoins de travaux, les ménages ablonnais sont également nombreux à être éligibles aux aides de l'Anah (41% et 38% à l'échelle du centre-ville).

Le volet énergie et précarité énergétique du dispositif a pour vocation d'intervenir à la fois sur :

- **Les enjeux de rénovation thermique et énergétique** via l'incitation et l'accompagnement des propriétaires à réhabiliter leurs biens de manière durable, à renforcer l'isolation thermique des logements pour réduire les

consommations en énergie et à encourager l'installation d'équipements et de matériaux favorisant les économies d'énergies ;

- **Les enjeux de précarité énergétique**, ciblant les ménages utilisant plus de 10% de leurs ressources pour leurs dépenses énergétiques.

Ce volet d'intervention concerne les logements individuels (programme Habiter Mieux Sérénité) et logements collectifs. Pour ces derniers, il s'agira de mobiliser les aides au syndicat pour les copropriétés fragiles accompagnées, complétées par les primes pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

A noter que les copropriétés fragiles sont ciblées prioritairement dans ce volet, mais le nouveau dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés de l'Anah, amené à remplacer le programme Habiter Mieux Copropriétés, élargit la cible d'intervention pour l'octroi d'aide au syndicat à l'ensemble des copropriétés (sous certaines conditions).

La mise en œuvre de ce volet d'intervention se décline en plusieurs étapes :

Le repérage

Approfondissement des données de l'étude pré-opérationnelle dans le cadre du suivi-animation

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura pour mission d'identifier les ménages en précarité énergétique et les immeubles énergivores dès la première année de l'OPAH-RU. Pour ce faire, le prestataire se basera sur les données de repérage collectées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en les complétant au besoin par des visites de terrain.

La mise en place et l'animation d'un partenariat permettant le repérage

L'identification des ménages en situation de précarité énergétique sera enrichie grâce à la mobilisation de tous les partenaires pouvant concourir au repérage : gestionnaire FSE (Fonds de Solidarité Energie) local, CCAS, CAF, associations locales de rices à la personne, services sociaux départementaux, services sociaux des fournisseurs d'énergie etc...

Ces partenaires seront contactés dès le début de l'OPAH-RU afin de définir les modalités de coordination avec l'opérateur de l'OPAH-RU. Un circuit de signalement et d'orientation des ménages en situation de précarité énergétique devra ainsi être défini et des outils de suivi partagés pourront être envisagés (fiche de liaison, base de données conjointe, etc...).

La sensibilisation du public

Le public sera sensibilisé aux possibilités d'amélioration thermique des logements à travers différents moyens :

- La communication générale de l'OPAH-RU portée par des plaquettes d'information diffusées à tous les habitants du secteur, un éventuel site Internet de l'OPAH-RU, des affiches ;
- L'accueil et l'information personnalisés sur les techniques et les financements, délivrés par l'équipe de suivi-animation lors des permanences locales.

L'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration de rénovation thermique et énergétique

L'opérateur de l'OPAH jouera un rôle de conseil et d'accompagnement des propriétaires souhaitant définir et mettre en œuvre des projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques de leur logement, en direction des propriétaires de logements individuels et de copropriétaires (copropriétés fragiles). Il jouera un rôle de conseil en direction de l'ensemble des propriétaires du territoire, en réorientant au besoin vers les partenaires (ex. permanences menées par le CAUE).

Il est à noter que, dans le cadre du Plan de relance, **le gouvernement a ouvert le dispositif d'aide**

MaPrimeRénov à tous les propriétaires, bailleurs ou occupants, quelques soient leurs revenus, à compter de janvier 2021. L'octroi des subventions dépend néanmoins de certaines conditions et des travaux envisagés. MaPrimeRénov' permet de financer des travaux d'isolation, de chauffage ou de ventilation. Dans certains cas, elle permet également de financer une rénovation globale, c'est-à-dire plusieurs gestes cumulés qui permettent une amélioration significative de l'efficacité énergétique du logement.

Accompagnement des propriétaires (logements individuels)

L'opérateur assurera, par le biais notamment des permanences sur site, une mission de conseil technique gratuit et une information sur les aides liées aux dispositifs Habiter Mieux et MaPrimeRénov auprès des propriétaires qui souhaitent obtenir des informations, notamment par le biais des permanences sur site. Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur accompagnera prioritairement les propriétaires qui souhaitent se lancer dans un projet de rénovation énergétique global dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'accompagnement comportera une assistance technique spécialisée dans la rénovation énergétique, la recherche d'un plan de financement en tenant compte des capacités financières des ménages, et l'assistance administrative dans le montage et le suivi de dossiers de subventions (sur la plateforme monprojet.anah.gouv.fr), le suivi du chantier et la livraison des travaux, pour les dossiers habiter Mieux Sérénité.

Accompagnement des copropriétés fragiles à la mise en œuvre d'un programme de rénovation énergétique

Ce volet permet d'accompagner des **copropriétés repérées comme étant fragiles** dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Il s'agira également de mobiliser le nouveau dispositif **MaPrimeRénov Copropriété Fragile**, qui remplace le dispositif Habiter Mieux Copropriétés, à compter de janvier 2021.

L'aide MaPrimeRénov Copropriétés Fragiles est ouverte à toutes les copropriétés répondant aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R.321-14 du CCH, affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation, immatriculées au registre national des copropriétés et répondant aux critères d'éligibilité de l'Anah avec notamment un taux d'impayé de charges courantes d'au moins 8% du budget annuel de l'année N-2.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 9 copropriétés fragiles potentiellement éligibles au dispositif MaPrimeRénov Copropriété et présentant des enjeux d'amélioration thermique et énergétique. Elles sont listées en annexe 2.

Les instances de gestion de ces copropriétés seront contactées par l'opérateur en 1^{ère} année pour recueillir les informations financières (éligibilité MaPrimeRénov Copropriété fragile) et tester le degré de mobilisation des instances vis-à-vis de l'engagement d'un projet de rénovation énergétique.

Pour celles qui manifesteront leur adhésion à la démarche, l'opérateur réalisera alors un diagnostic flash, en recueillant plus précisément les indicateurs financiers et de gestion, et établira une stratégie d'intervention, notamment en termes d'engagement d'une rénovation énergétique. Cette feuille de route sera élaborée en concertation avec les instances de gestion.

Il est estimé un **potentiel de 4 copropriétés**, parmi les 9 copropriétés fragiles repérées à travers l'étude pré-opérationnelle, pour la mise en place d'un accompagnement et l'engagement d'un programme de rénovation énergétique.

Si ce potentiel ne permet pas d'être atteint sur la base des 9 copropriétés pré-identifiées en raison de blocages ou du manque de mobilisation et d'adhésion des copropriétaires, l'opérateur cherchera à identifier d'autres copropriétés fragiles (à travers l'analyse du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés par exemple). **Une liste de substitution pourra être établie, par voie d'avenant à la convention.**

Par ailleurs, l'accompagnement global concernera également :

- L'information et la formation du conseil syndical de la copropriété ;
- Une action d'aide au confortement de la gestion, et de la situation financière de la copropriété ;
- Un accompagnement technique permettant d'initier, voter et réaliser un programme de travaux global et cohérent leur permettant d'obtenir un gain énergétique supérieur à 35% ;
- Un accompagnement social individuel sera également mis en place afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux ;
- Une assistance juridique administrative et technique.

3.7.2 Objectifs

Objectifs quantitatifs :

Dans ce volet il est prévu le traitement de 108 logements répartis comme suit :

- 6 logements individuels (propriétaires occupants) ;
- 2 logements appartenant à des propriétaires bailleurs (cf. volet 3.3) ;
- 4 copropriétés fragiles éligibles au dispositif MaPrimeRénov Copropriété Fragile, représentant environ 100 logements.

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

3.8.1 Descriptif du dispositif

Avec 42% de propriétaires occupants de plus de 60 ans sur l'ensemble de l'agglomération (source Filocom 2015) l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des besoins potentiels d'adaptation des logements afin de permettre l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

Le centre-ville connaît un vieillissement de sa population plus important que le reste de la commune : l'âge médian de la personne de référence passe de 44 ans à 49 ans entre 2003 et 2015. Actuellement, 33% des ménages du centre-ville ont plus de 60 ans (320 ménages) tandis que 14% ont plus de 75 ans (180 ménages).

Ces chiffres permettent de confirmer qu'il existe un enjeu d'adaptation des logements, renforcé par l'enjeu de maintien de la population dans le centre-ville (explicitée dans le volet urbain de la présente convention).

Ces enjeux portent sur l'accompagnement à la réalisation de travaux globaux d'adaptation du logement, en complément de l'intervention concernant le traitement global de l'adresse.

Le nombre de logements collectifs étant relativement élevé, l'accessibilité au sein des parties communes devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de travaux.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation d'handicap et/ou à mobilité réduite,
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, caisses de retraites, organismes bancaires...),
- Travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

Il devra également dans le cadre de son accompagnement :

- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- Établir des scénarii de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode

d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif

- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

La mise en œuvre de ce volet devra également s'appuyer sur :

- Une articulation avec les services sociaux de la ville pour repérage et réorientation des ménages concernés. Des animations conjointes pourront être organisées dans le cadre des actions de communication réalisées par l'équipe de suivi-animation.

3.8.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 15 logements occupés par leurs propriétaires.

3.9 Volet social

3.9.1 Descriptif du dispositif

Comme indiqué dans le préambule, les niveaux de revenus sont en moyenne plus élevés que sur le reste du département (2038 € mensuels bruts à Ablon-sur-Seine et 1970 € dans le Val-de-Marne selon les données Insee 2016). Les retraités et les professions intermédiaires sont les groupes socio-professionnels les plus représentés mais une croissance des ouvriers et des employés dans la population est remarquée. Dans un contexte de croissance des prix de l'immobilier à l'échelle de l'Île-de-France, Ablon-sur-Seine et surtout son centre-ville, jouent un rôle grandissant auprès de ménages qui peinent à se loger. Des inégalités de revenus importantes sont ainsi constatées entre le centre-ville d'Ablon-sur-Seine et les maisons en périphérie du centre-ville, majoritairement occupées par des propriétaires aux revenus mensuels plus élevés que ceux des locataires du parc privé. Ainsi, entre 2003 et 2015, alors que les revenus annuels des propriétaires ont augmenté de 0,7%, ceux des locataires privés ont diminué de 0,9%.

Ces constats, relevés par l'analyse des données Insee, ont été confirmés par les enquêtes sociales menées lors de l'étude pré-opérationnelle, au cours desquelles des fragilités sociales ont été repérées dans le centre-ville principalement auprès des ménages locataires.

Sur 45 ménages du centre-ville enquêtés, 2 ont exprimé le souhait de bénéficier d'un accompagnement social (informations transmises au CCAS de la Ville). Ces ménages présentent un cumul de fragilités : de faibles niveaux de ressources, des situations de suroccupation, des problèmes de santé et la présence de très jeunes enfants. De nombreux ménages souhaitent, en outre, déménager pour accéder à un logement social et certains ont même des demandes déjà en cours. Les raisons invoquées sont souvent des logements considérés comme étant trop onéreux ou pas suffisamment spacieux. De manière générale, les niveaux de loyers sont bas par rapport aux moyennes départementales et correspondent au niveau de loyer Anah « social » et « très social ». Toutefois, **40 % des ménages locataires déclarent rencontrer des difficultés à payer le loyer et ou les charges de leur logement.** Dans cette configuration, les logements prennent la forme d'un **parc social de fait**.

Les propriétaires occupants rencontrés ne présentaient pas de fragilité sociale particulière. Il faut cependant noter que leur niveau de ressources reste modestes : **5 propriétaires sur 14 sont éligibles aux aides Anah** (modestes ou très modestes selon les seuils l'Anah) pour la réalisation de travaux, sur l'ensemble sur centre-ville d'Ablon-sur-Seine, Filocom identifie 41% des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, montrant la faiblesse des ressources sur le périmètre.

Accompagnement social lié au logement (ASLL)

Sur l'ensemble du périmètre opérationnel et des adresses ciblées (copropriétés), l'opérateur réalisera un travail d'identification des ménages présentant des fragilités sociales, en articulation avec les services de la Ville

(CCAS/service logement). L'opérateur devra avoir la capacité de repérer les fragilités sociales pour réorienter les ménages vers les services sociaux de secteur, et vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun. Il pourra également proposer, aux familles qui le souhaitent, **un accompagnement social lié au logement** (maintien à domicile, ouverture de droits, solvabilisation et plan d'apurement en cas de dettes de charges, gestion du budget et rachat de crédit si besoin, réorientation en cas d'impossibilité de maintien à domicile, etc.).

Dans le cadre d'interventions sur le logement indigne ou sur les copropriétés dégradées, et en cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.

Accompagnement au relogement, en lien avec les procédures de recyclage foncier

En 1^{ère} année, des approfondissements seront réalisés par l'opérateur sur les adresses concernées par des interventions lourdes de recyclage foncier. Au-delà de l'analyse de l'état du bâti et de la situation financière des copropriétés, il s'agira également d'établir des **diagnostics sociaux** et d'identifier les **besoins en relogement** sur les adresses, **par le biais d'enquêtes sociales**.

Si les procédures de recyclage foncier devaient être mises en œuvre à compter de la 2^{ème} année du dispositif, un travail sur les solutions de relogement devra être effectué sous la responsabilité de la Ville et en articulation avec les bailleurs sociaux. Ce travail fera alors l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH-RU.

3.9.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est à la fois qualitatif et quantitatif. Il s'agira en effet en premier lieu de mettre en place un partenariat efficace avec les services sociaux de secteur dans le cadre du repérage et de l'accompagnement des ménages fragiles identifiés.

Dans le cadre de ce volet d'intervention il est prévu l'accompagnement :

- De **20 ménages occupants pour l'accompagnement ASLL** parmi l'ensemble des logements ciblés dans le cadre de l'OPAH-RU (soit environ 10% des logements aidés) ;
- De **20 ménages pour l'accompagnement au relogement**, soit 1/3 des ménages dont le logement est potentiellement concerné par une intervention lourde. Ce volume estimatif devra être actualisé pour donner suite aux approfondissements menés en 1^{ère} année (cf. 3.2 volet foncier et 3.5.2 volet copropriétés dégradées). L'accompagnement au relogement fera l'objet d'un avenant si les procédures de recyclage sont engagées, suite à l'approfondissement réalisé en 1^{ère} année.

3.10. Volet patrimonial et environnemental

3.10.1 Descriptif du dispositif

Comme vu précédemment, le périmètre présente des bâtiments possédant des contraintes architecturales : maison en meulière ayant des qualités architecturales et patrimoniales, copropriété protégée par le code de l'urbanisme et des restrictions à l'urbanisation (PEB, passage de conduite TRAPIL). Des contraintes qu'il est important de prendre en considération dans les stratégies opérationnelles.

Le centre-ville correspond à la zone UA défini par le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ablon-sur-Seine. C'est une zone de centralité et de renouvellement urbain. La zone UA est composée de 2 secteurs UAa et UAb. Elle couvre des quartiers exposés à des aléas d'inondations et à des nuisances sonores. Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé le 28 juillet 2000, impose dans le centre-ville la construction d'un niveau refuge pour les nouvelles constructions de logement. La construction des sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sols pour un usage autre que le stationnement est donc interdite.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orly approuvé le 21 décembre 2012 vise à limiter l'exposition immédiate ou à termes des populations aux nuisances sonores de l'aérodrome. Le centre-ville se situe donc en pleine zone de restriction à l'urbanisation qui pourra être levé conditionnellement à l'établissement de secteurs de renouvellement urbain. Ainsi, sur les sites Brossolette, Duru et Rossi qui se trouvent soit en partie, soit totalement, dans la zone C du PEB ; la construction d'immeubles collectifs et les constructions individuelles groupées sont interdites.

Par ailleurs, le PLU impose d'autres contraintes liées aux constructions. Toutes les extensions des constructions existantes ne doivent pas dépasser 20m² de la surface de plancher. Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale de la commune.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale de construction est fixée à 13m de l'acrotère en cas de toiture à faible pente, à 16m au faitage en cas de toiture à forte pente et si le dernier étage est en retrait d'au moins 1.5m.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5m² par rapport aux voies et emprises publiques et l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale de construction est fixée à 8m de l'acrotère en cas de toiture à faible pente, à 11m au faitage en cas de toiture à forte pente et si le dernier étage est en retrait d'au moins 1.5m.

Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. Les travaux seront réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments et dans le respect du plan local de l'urbanisme.

Le PLU identifie de nombreux bâtiments à protéger (éléments de bâti repérés, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) dont de l'habitat privé (voir pages 81 à 86 du PLU).

La réhabilitation devra également intégrer la question de la prévention des risques, de santé ou environnementaux (par exemple, prévention des risques naturels, réductions des nuisances sonores).

Ablon-sur-Seine, et plus particulièrement son centre-ville, présente en effet de nombreuses contraintes qu'il s'agira de prendre en compte dans le cadre d'un éventuel dispositif opérationnel :

- Des contraintes liées aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
- Des contraintes techniques en lien avec le passage d'une conduite TRAPIL qui impacte la construction d'équipements collectifs ;
- Des contraintes environnementales liées aux risques d'inondation (PPRI) ;
- Des contraintes liées à l'exposition au bruit (PEB).

3.10.2 La rénovation des façades

Certains immeubles du centre-ville présentent des façades dégradées, voire très dégradées. Il conviendra d'inciter les propriétaires concernés à réaliser ces travaux.

Les aides de l'Anah instaurées à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation de façades pourront être mobilisées après vérification que les logements ne nécessitent pas de travaux lourds.

Le recours à cette aide est possible jusqu'en décembre 2023 et fait l'objet d'une instruction en date du 12 avril 2021.

3.10.3 Objectifs

L'objectif de ce volet est plus qualitatif que quantitatif. Il sera intégré de manière transversale dans l'activité de l'opérateur.

Concernant la rénovation des façades, sur la période de l'expérimentation, un potentiel de 8 immeubles ravalés sera poursuivi. Au total, cela correspond à 32 logements.

3.11. Volet économique et développement territorial

L'OPAH RU vient conforter l'effort de la Ville dans la redynamisation territoriale.

3.11.1. Descriptif du dispositif

Sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, une **étude de développement économique** a été menée par Alphaville pour la réalisation d'un diagnostic, suivi de préconisations. Elle a permis de cibler les secteurs du centre-ville adapté au développement d'activités économiques et artisanales :

- Le lot Estienne d'Orves, identifié pour accueillir une résidence senior ;
- Le lot Brossolette, pourrait accueillir des espaces d'activité économique grâce à la reconversion des locaux de l'école. Les échanges menés par l'EPT ont permis d'identifier des opérateurs susceptibles de développer ces espaces ;
- Le lot Henri Laire, pour lequel l'installation de locaux artisanaux a été envisagée, est soumis à de nombreuses contraintes techniques amenant l'EPT à continuer d'étudier différents scénarii de reconversion.

La SEMAEST et SEGAT ont mené une **étude commerciale** pour accompagner la ville dans le diagnostic des commerces de centre-ville et l'identification de leviers d'action pertinents à développer pour requalifier sa trame commerciale. Ce diagnostic a notamment abouti à un plan de marchandisage pour la rue du Bac, retraçant les intentions principales pour la revitalisation du centre-ville. De plus, un atelier mené avec les commerçants et les élus en octobre 2020 a permis d'identifier les attentes identifiées par les commerçants pour améliorer la commercialité du centre-ville. Notamment, le réaménagement des places, l'amélioration de la signalétique et la rénovation de certaines vitrines ont été mis en avant et contribueront à l'amélioration générale du centre-ville. Par ailleurs, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres-villes vivants » lancé par la Métropole du Grand Paris, la ville a défini un plan d'action sur trois ans, de 2021 à 2023 sur les thématiques suivantes :

- L'animation commerciale ;
- La réhabilitation des devantures et vitrines à travers la réalisation d'une charte de devantures et des aides aux travaux pour les commerçants de la rue du Bac ;
- L'accompagnement et la professionnalisation des commerçants ;
- La maîtrise des destinations commerciales ;
- La réalisation de travaux d'aménagement des espaces publics afin de valoriser la rue du Bac et ses abords.

3.11.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est qualitatif et il sera intégré de manière transversale dans l'activité de l'opérateur.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **211 logements minimum**, répartis comme suit :

- **24 logements** occupés par leur propriétaire ;
- **7 logements** locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- **48 logements** inclus dans 9 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- **100 logements** (environ) inclus dans 4 copropriétés fragiles ;
- **32 logements** (environ) au titre de l'aide à la rénovation des façades.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **211 logements minimum**, répartis comme suit :

- **24 logements** occupés par leur propriétaire ;
- **7 logements** locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- **48 logements** inclus dans 9 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- **100 logements** (environ) inclus dans 4 copropriétés fragiles ;
- **32 logements** (environ) au titre de l'aide à la rénovation des façades.

Objectifs de réalisation de la convention

	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	*	TOTAL
Logements de propriétaires occupants							
• dont logements indignes ou très dégradés			1	1	1		3
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique		1	2	2	1		6
• dont aide pour l'autonomie de la personne		2	3	5	5		15
Logements de propriétaires bailleurs		1	2	2	2		7
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		37	37	37	37		148
Logements conventionnés							
• Dont logement conventionné en loyer intermédiaire		1	2	2	2		7
• Dont logement conventionné en loyer social							
• Dont logement conventionné en loyer très social							
Expérimentation façades (nombre de logements)	16	16					32

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1ères et 6ème années.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 988 360 €** (2 581 705 € d'aides aux travaux et 406 655 € d'aides à l'ingénierie) selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	612 472 €	612 472 €	572 472 €	572 472 €	618 472 €	2 988 360 €
Dont aides aux travaux	531 141 €	531 141 €	491 141 €	491 141 €	537 141 €	2 581 705 €
PO (total)	43 720 €	218 600 €				
<i>PO très lourd</i>	8 576 €	8 576 €	8 576 €	8 576 €	8 576 €	42 880 €
<i>PO Energie</i>	19 400 €	19 400 €	19 400 €	19 400 €	19 400 €	97 000 €
<i>Dont Primes HM</i>	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	16 000 €
<i>PO Autonomie</i>	12 544 €	12 544 €	12 544 €	12 544 €	12 544 €	62 720 €
PB (total)	29 277 €	146 385 €				
<i>PB travaux lourd</i>	25 244 €	25 244 €	25 244 €	25 244 €	25 244 €	126 220 €
<i>PB Energie</i>	4 033 €	4 033 €	4 033 €	4 033 €	4 033 €	20 165 €
Copropriétés	438 144 €	438 144 €	418 144 €	418 144 €	464 144 €	2 176 720 €
<i>Copropriétés fragiles</i>	149 250 €	149 250 €	149 250 €	149 250 €	195 250 €	792 250 €
<i>Copropriétés en difficulté</i>	227 200 €	227 200 €	227 200 €	227 200 €	227 200 €	1 136 000 €
<i>Dont Primes MPR</i>	25 800 €	25 800 €	25 800 €	25 800 €	25 800 €	129 000 €
<i>Abondement +X Ville</i>	15 894 €	15 894 €	15 894 €	15 894 €	15 894 €	79 470 €
Expérimentation façade	20 000 €	20 000 €	- €	- €	- €	40 000 €
Dont aides à l'ingénierie	81 331 €	406 655 €				
Financement du suivi-						

animation	67 331 €	336 655 €				
<i>Part Fixe</i>	64 191 €	64 191 €	64 191 €	64 191 €	64 191 €	320 955 €
<i>Part Variable</i>	3 140 €	3 140 €	3 140 €	3 140 €	3 140 €	15 700 €
Aide à la gestion	14 000 €	70 000 €				

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

L'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et le pilotage de l'opération en lien avec la ville d'Ablon-sur-Seine. L'équipe opérationnelle est chargée d'animer et de suivre le dispositif, conformément au marché passé avec celle-ci, dont les missions sont décrites au 7.2.2.

Les aides apportées par l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre (financées par Ablon-sur-Seine par le biais du FCCT) interviennent en complément de celles de l'Anah. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'Anah, mais découlent aussi de la réglementation mise en place dans le cadre de la présente convention d'OPAH-RU. Un règlement d'attribution des aides ville / EPT sera établi.

La ville d'Ablon-sur-Seine et l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre participent au financement de l'ingénierie, pour 50% du montant HT du coût d'ingénierie, hors part variable.

La ville et l'EPT participent, par ailleurs, au financement des travaux, sur le volet copropriétés dégradées. Ce financement, supérieur à 5% du montant des travaux HT subventionnables, enclenche l'abondement de l'Anah dans les mêmes proportions (délibération du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018). Des subventions sont aussi prévues dans le cadre de l'« expérimentation façade ».

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (financées par la ville d'Ablon via le FCCT) pour l'opération sont de **529 107 €** (95 470€ en aides aux travaux et 433 637 € en aides à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	110 621 €	110 621 €	102 621 €	102 621 €	102 621 €	529 107 €
Dont aides aux travaux (volet copropriétés dégradées)	15 894 €	79 470 €				
Dont aides expérimentation façade	8 000 €	8 000 €	0 €	0 €	0 €	16 000 €
Dont aides à l'ingénierie (aides Anah déduites)	86 727 €	433 637 €				

Article 6 – Engagements complémentaires

- Sans objets -

PROJET

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'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en lien avec la ville d'Ablon-sur-Seine sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Les instances de pilotage de l'opération se déclinent comme suit :

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira une fois par an. Il sera piloté par l'EPT en lien avec la ville et réunira l'ensemble des partenaires de l'opération.

Le **comité de pilotage technique** aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 4 mois, soit une fois par trimestre. Il sera piloté par l'EPT en lien avec la ville et sera composé des services de la Ville d'Ablon, de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre, de l'Anah, de l'EPA ORSA, Grand Paris Aménagement, du prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU ainsi que tout autre partenaire que la ville jugera pertinent d'associer, notamment dans le cadre du projet global de revitalisation du centre-ville d'Ablon.

Au fur et à mesure de l'avancée de l'opération, des **comités techniques spécifiques pourront être organisés** : suivi des procédures d'intervention en recyclage, relogement etc.

Les thématiques, la composition et la temporalité de ces comités techniques spécifiques seront précisées au cours de l'avancement de l'OPAH-RU.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La stratégie d'intervention sur l'habitat privé du centre-ville d'Ablon repose sur la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs, pouvant aller jusqu'à des interventions lourdes de recyclage par appropriation publique sur certaines adresses pré-identifiées.

Un prestataire retenu conformément au code des marchés publics sera chargé du suivi-animation de l'ensemble du dispositif (actions incitatives et actions coercitives en appui aux services de la Ville).

Ce prestataire disposera des compétences suivantes :

- Aptitude à la coordination et au travail en transversalité avec les intervenants publics et privés ;
- Expertise en matière d'amélioration de l'habitat privé et dans la mise en œuvre des opérations de

- Renouvellement Urbain ;
- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissance des pathologies du bâti ancien, réalisation d'évaluation énergétique, analyse de devis, suivi de chantier jusqu'à réalisation pour confirmation de l'adéquation des travaux réalisés avec les devis déposés et les exigences des financeurs (il ne s'agit pas de mission de maîtrise d'œuvre mais d'AMO),
 - Expertise technique pour les sorties de périls et d'insalubrité ;
 - Expertise en matière de mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne ;
 - Intervention sur les copropriétés : expertise dans le fonctionnement et la gestion de la copropriété, connaissance des acteurs et du cadre juridique de la copropriété ;
 - Compétences en accompagnement social lié au logement ;
 - Compétence en ingénierie financière : connaissance des organismes financeurs et de la réglementation en matière d'aides publiques, constitution de dossiers de financement, analyse des comptes de la copropriété, etc. ;
 - Capacité à intégrer dans les stratégies, l'intervention, les enjeux et les outils de l'ensemble des volets d'intervention de revitalisation du centre-ville (stratégie commerciale, développement économique, aménagement, espace public etc.).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions est défini dans le CCTP du Marché Suivi-Animation.

7.2.2.1 Actions d'animation générale

Tenue d'une permanence ouverte au public

L'opérateur devra assurer une permanence qui se tiendra dans un local occupé de manière permanente par l'opérateur d'OPAH-RU. L'accueil pendant cette permanence sera réalisé a minima par un membre de l'équipe compétent en matière de montage de dossier de financement.

Le titulaire informera toutes les personnes intéressées sur le dispositif et les aides susceptibles d'être obtenues dans le cadre de l'opération (aides financières et assistance technique et administrative), y compris des aides complémentaires non stipulées dans le cadre de cette convention, contribuant à l'équilibre financier de l'opération.

Dans le cas d'une mise à disposition d'un local par la Ville, le local sera pourvu d'un téléphone avec ligne particulière, et de prises susceptibles de recevoir le branchement d'un ordinateur et d'un télécopieur.

Les méthodes d'information et le volume d'ouverture libre au public et les horaires d'ouvertures de l'antenne seront précisés par le titulaire en accord avec la Ville, dès le démarrage de l'opération.

Actions d'information et de communication auprès du public :

Le prestataire en charge du suivi-animation assurera :

- L'élaboration d'outils de communication détaillant le dispositif et les aides susceptibles d'être obtenues dans le cadre de l'opération. L'opérateur définira en lien avec les services de la Ville au démarrage de l'opération un plan de communication (charte graphique, messages) ;
- La tenue de réunions d'informations générales sur le dispositif (réunion de lancement du dispositif par exemple) et / ou de réunions thématiques spécifiques (travaux de rénovation énergétique par exemple).

Les outils de communication seront adaptés en début d'opération en fonction des objectifs à atteindre.

7.2.2.2 Consolidation du dispositif (Année 1) : approfondissement des diagnostics et définition des stratégies d'intervention sur le volet foncier et le volet copropriétés

Pendant l'année 1 du dispositif, l'opérateur réalisera des approfondissements (actualisation ou réalisation de diagnostics multicritères) visant à définir plus en détail la stratégie d'intervention sur les adresses ciblées et concernées par différents types d'intervention :

- Adresses concernées par du **recyclage foncier** : il s'agira de définir les procédures (RHI/THIRORI, Etat de Carence, DUP, etc.) et les modalités de mise en œuvre de l'opération de recyclage. Ces diagnostics devront proposer les outils opérationnels adéquats, leurs modalités de mise en œuvre (impact en termes de relogements, calendrier, etc.). Ils identifieront les partenaires financiers et opérationnels susceptibles d'être mobilisés et les aides financières accordées par chacun d'eux ;
- Adresses intégrées au volet « **copropriétés fragiles** » : parmi les 9 copropriétés fragiles pré-identifiées, il s'agira d'approcher les instances de gestion de chacune d'entre elles pour tester le degré d'adhésion et de mobilisation des copropriétés autour de la démarche d'OPAH-RU et de réaliser, pour celles qui répondent favorablement, un diagnostic « flash ». Il s'agira également, à travers le diagnostic flash, d'identifier le type de travaux à réaliser et une première estimation financière ;
- Adresses intégrées au volet « **copropriétés dégradées** » : pour les 9 copropriétés ciblées dans le volet « copropriétés dégradées », il s'agira de réaliser (ou actualiser pour celles qui ont fait l'objet d'un diagnostic approfondi dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle) un diagnostic multicritère, apportant des éléments de précision sur l'état de gestion et santé financière de la copropriété, la situation en termes de fonctionnement et de gouvernance, la situation socio-économique des ménages, l'état technique du bâti et les travaux à envisager (une première estimation du coût des travaux devra être réalisée) et son positionnement sur le marché immobilier local. En fonction de ses résultats, une stratégie globale de redressement sera proposée pour chaque adresse.

L'ensemble de ces approfondissements sera proposé au comité de pilotage, en fin de 1^{ère} année, pour arbitrer sur les adresses définitives à intégrer dans l'OPAH-RU, pour chacun des volets.

7.2.2.3 Assistance à la mise en œuvre du volet foncier

Comme mentionné précédemment, les approfondissements réalisés en 1^{ère} année permettront d'enclencher la phase de mise en œuvre des opérations de recyclage foncier, à compter de la seconde année du dispositif.

En fonction du dispositif retenu, les modalités de mise en œuvre seront différentes. Néanmoins, sur chacune des grandes étapes de la procédure, le prestataire en charge de l'animation de l'OPAH-RU assurera un rôle d'AMO auprès de la collectivité et d'information auprès des ménages concernés par ces procédures.

7.2.2.4 Assistance à la réalisation des travaux

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, l'opérateur devra assurer auprès des propriétaires :

- Le conseil technique gratuit (*il ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'œuvre*)
 - Identification et hiérarchisation des travaux à réaliser et des matériaux à utiliser ;
 - Aide à la planification dans le temps du programme de travaux ;
 - Informations concernant les entreprises qualifiées en fonction des travaux à réaliser ;
 - Appui dans l'analyse des devis des entreprises ;
 - Informations sur les précautions à prendre pour les chantiers à risque (plomb / amiante) ;
 - Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au

versement des aides.

- L'assistance technique et financière sous la forme de conseils financiers, d'établissement de plans de financement des opérations et aide au montage des dossiers de demande de subvention
 - Conseils fiscaux, simulations financières et établissement de plans de financements (dépenses / recettes) ;
 - Mobilisation des différentes sources de financement et aide au montage de dossiers de demande de subvention et/ ou demande de prêts (Anah, CD 94, Procivis, Action Logement, Caisses de retraite)

7.2.2.5 Missions liées à la lutte contre la précarité énergétique

Les missions de suivi-animation s'inscrivent dans le cadre du décret n° 2016-711 du 30.05.2016 pris en application de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Sur les adresses accompagnées, l'opérateur devra assurer :

- L'incitation à la réalisation d'un audit global énergétique et à la réalisation de travaux de performance énergétique (sensibilisation, établissement d'évaluation énergétiques des logements et des bâtiments (type DPE), conseils techniques, analyses économiques, aides au montage des dossiers de financement etc.). Le diagnostic technique et énergétique indiquera :
 - Les caractéristiques du logement (taille, date de construction, matériaux, source d'énergie),
 - L'état du logement et de ses équipements (système de chauffage et d'eau chaude, ventilation),
 - La consommation d'énergie conventionnelle kWhep/m2/a, ainsi que les étiquettes énergétiques et climat avant travaux,
 - La consommation d'eau,
 - Les préconisations et la hiérarchisation des travaux à réaliser pour améliorer les performances énergétiques,
 - L'estimation des coûts et des subventions ou déductions fiscales,
 - L'évaluation des économies potentiellement réalisables sur la facture d'énergie et d'eau.
- Un éventuel travail partenarial avec les fournisseurs d'énergie (EDF, Veolia, Suez) pour le repérage des immeubles ou propriétaires en surconsommation et / ou en impayés.

Pour cela, il devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement),
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comportant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage,
- Apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités),
- Identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes en dehors des signataires de la présente convention.

7.2.2.6 Accompagnement au redressement des copropriétés (volet copropriétés dégradées)

Prise de contact et informations en direction des copropriétés dégradées

- Prise de contact avec les syndics ou propriétaires uniques d'immeubles dont le traitement est identifié comme prioritaire (volet copropriétés dégradées) ;

- Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie et la performance des immeubles, et sur les démarches obligatoires à effectuer pour le montage du projet ;
- Mobilisation des propriétaires lors des réunions de conseil syndicaux ou des Assemblées Générales,
- Information sur l'obligation d'enregistrement des copropriétés au registre National d'immatriculation des copropriétés (RNIC) et accompagnement des instances de gestion afin de procéder à cette immatriculation. Cette immatriculation étant obligatoire pour qu'elles puissent bénéficier d'une subvention publique (cf. article L711-6 du CCH).

Sur les adresses prioritaires, l'opérateur devra assurer la mise en œuvre de la stratégie retenue (suite à l'approfondissement mené sur chacune des adresses, en 1^{ère} année) :

L'accompagnement et le soutien juridique pour le redressement du fonctionnement de la copropriété

- Accompagnement à la mise en place d'instances de gestion adaptée à la copropriété en cas d'absence de gestion et/ou copropriétés désorganisées ;
- Soutien à l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance (actions pédagogiques, assistance au conseil syndical avec aide au choix d'un nouveau syndic le cas échéant) ;
- Mise en œuvre si nécessaire d'une réorganisation juridique de la copropriété (adaptation du règlement de copropriété, régularisation d'éventuelles modifications, etc.) ;
- Aide à la prise de décision (participation aux Assemblées générales).

L'accompagnement au redressement de la gestion

- Aide à la maîtrise des charges (renégociation des contrats ; adéquation budget prévisionnel/dépenses ; appui à la réalisation du contrôle des comptes ; etc.) ;
- Aide au traitement des impayés (mise en place d'un protocole de recouvrement en concertation avec le syndic, suivi des impayés et appui dans la mise en œuvre de procédures de recouvrement adaptées, etc.) ;
- Aide à l'élaboration d'outils de gestion (mise en place de tableau de bord de suivi, carnet d'entretien etc.).

Sur ce volet, et dans l'optique d'améliorer la gestion et de prévenir l'accentuation de l'endettement, l'opérateur aura la charge du montage des **dossiers d'aide à la gestion auprès de l'Anah**. Cette aide pourra être sollicitée pour des actions de redressement de la situation financière :

- La participation du représentant légal au dispositif opérationnel ;
- Des frais de procédures liés au recouvrement des impayés
- Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle (ex. contrôle des comptes externe, expertise juridique ou technique, etc.)

L'accompagnement social des ménages

- Accompagnement social lié au logement : résorption de l'endettement et solvabilisation des ménages ; ouvertures de droits ; etc.
- Amélioration des relations entre les copropriétaires par la mise en œuvre d'actions de médiation ;
- Garantie et information sur les droits, mobilisation des associations d'accès au droit.

7.2.2.7 Missions liées au traitement de l'insalubrité, du péril et du saturnisme

Les missions du prestataire en matière de traitement de l'insalubrité et du péril devront se référer à l'instruction Anah du 21 décembre 2007. Le prestataire interviendra dans ce cadre en appui et en étroite collaboration avec la Ville :

- Signalement de tout logement ou bâtiment relevant du péril ou de l'insalubrité et non connu des services ;
- Conseil sur les procédures à prendre et suivi des procédures retenues en fonction des stratégies par immeuble arrêtées par la Maîtrise d'Ouvrage ;
- L'assistance juridique sur les droits et devoirs des occupants ;

- L'information des propriétaires relative aux responsabilités encourues, leurs devoirs, et les actions à engager ;
- La médiation entre propriétaire et locataire, au besoin avec la Ville ;
- L'assistance à Maîtrise d'ouvrage pour les travaux en visant la requalification définitive et durable plutôt que la seule résorption des causes de l'insalubrité ;
- En cas de défaillance des propriétaires, signalement à la Ville en vue d'engager des travaux d'office (éventuellement en substitution partielle dans le cas de copropriétés) ;
- Signalement à la Ville de l'achèvement des travaux afin que soient levées les procédures ;
- Mobilisation des financements existants pour les travaux de lutte contre l'insalubrité, et la réalisation de travaux d'office par la ville.

S'assurant de la lutte contre le saturnisme, l'opérateur sera chargé :

- Du signalement aux autorités compétentes des cas de présence de plomb ;
- Du suivi des injonctions avant intervention d'office ;
- De l'information des propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé des risques d'accessibilité des peintures au plomb et de leurs droits et responsabilités pénales :
 - Des propriétaires bailleurs de leur obligation d'hébergement temporaire de familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes ;
 - Des propriétaires occupants des mesures de protection à prendre et des conseils techniques adéquats ;
- De la mobilisation de financements existants pour les travaux d'éradication du plomb ;
- En cas de défaillance des propriétaires signalement à l'ARS (et au maître d'ouvrage délégué), en vue d'engager des travaux d'office ;
- Du signalement à l'ARS de l'achèvement des travaux afin que soit levées les procédures.

7.2.2.8 Suivi social des ménages

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération, l'opérateur devra assurer :

- L'établissement de diagnostics sociaux sur signalement des services sociaux ou sollicitation des ménages (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part du loyer restant à charge, reste à vivre etc.)
- L'identification des familles à reloger en fonction des stratégies opérationnelles retenues sur le volet foncier ;
- En cas de maintien à domicile, relai des informations auprès des acteurs sociaux locaux et départementaux (et du maître d'ouvrage délégué pour information) pour accompagnement adéquat des occupants ;
- Le suivi social personnalisé avant, pendant et après travaux en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les services concernés des collectivités et des organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par l'équipe opérationnelle ;
- L'information délivrée aux occupants visant à assurer la pérennité des travaux (actions à mener en lien avec les services santé et social de la Ville et services sociaux départementaux).

Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et faire preuve de pédagogie ;
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage ;
- De préconiser des travaux efficaces et adaptés à la situation du ménage ;

- D'organiser les expertises nécessaires (diagnostic technique, diagnostic autonomie, évaluation énergétique ...);
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents;
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, associations, ...);
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif);
- L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux;
- De mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire;
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale et cohérente avec les projets de la Ville (et plus particulièrement avec le projet de revitalisation du centre-ville), qui pourront être rappelés lors des comités de pilotage.

En première année d'opération, des réunions techniques seront organisées afin de restituer le travail de réalisation des diagnostics et de confirmation des stratégies opérationnelles. Ces réunions associeront l'opérateur, le maître d'ouvrage et les partenaires impliqués dans la validation de la stratégie opérationnelle.

L'opérateur pourra être associé, sur demande la maîtrise d'ouvrage, à toute autre réunion thématique en lien avec les différents volets de l'OPAH-RU.

Le prestataire configure son équipe en fonction des besoins identifiés et des termes des différents documents contractuels (marché public ou concession).

Pour cette OPAH-RU, l'équipe opérationnelle sera organisée autour des postes suivants :

- **Un.e chef.fe de projet** chargé de la coordination opérationnelle, il sera responsable du suivi des objectifs du projet, de la tenue de tableaux de bord et des documents de suivi. Il sera particulièrement sollicité sur la consolidation du dispositif en année 1;
- **Un.e ou plusieurs chargé(e)s d'opération**, spécialisés notamment dans les copropriétés et dans la lutte contre l'habitat indigne (réception du public lors de permanences, animation/participation aux réunions de copropriété, montage administratif, technique et financier des dossiers de subventions, etc.);
- **Un.e architecte et / ou technicien.ne du bâti** (conseil aux propriétaires, instruction technique des dossiers, prescriptions des travaux à réaliser, analyse des devis, contrôle de la qualité des travaux réalisés, etc.);
- **Un travailleur social /CESF** chargé de suivi social lié au logement et des éventuels relogements;
- un **expert en matière de recyclage foncier**, notamment d'un point de vue juridique et financier.

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 et objectifs définis pour chaque volet.

Dès le démarrage de l'opération, l'opérateur construira et alimentera les outils statistiques (voir annexe 4) qualitatifs et de synthèses nécessaires au suivi de l'opération ainsi qu'à la connaissance des immeubles du périmètre. Il proposera également des indicateurs de suivi pour chacun des volets d'action de la Convention de l'OPAH-RU. Ces outils permettront d'évaluer l'état d'avancement de l'opération. Ces indicateurs seront élaborés en cohérence avec les besoins de suivi de la maîtrise d'ouvrage.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

7.3.2.1 - Bilans annuels

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

7.3.2.2 – Bilan année 1 – réalisation d'un point d'étape

A l'issue de la phase 1 du dispositif, un point d'étape sera réalisé en comité de pilotage. Il fera la synthèse des approfondissements menés, évaluera les premiers résultats des actions engagées depuis le début de l'OPAH-RU, et devra :

- Confirmer les orientations opérationnelles envisagées sur les volets :
 - o **Foncier** : Préciser des stratégies d'intervention sur les adresses ciblées par une action de recyclage (préciser le type de procédure à engager, affiner le volume financier et les partenariats à mobiliser, identifier les besoins en relogements, etc.) ;
 - o **Copropriétés fragiles** : Préciser les copropriétés retenues pour un accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (en fonction de l'adhésion à la démarche de l'OPAH-RU des copropriétés pré-identifiées, de l'éligibilité au dispositif MaPrimeRénov'Copropriétés.). En cas de blocage, une liste de substitution devra être proposée par l'opérateur ;
 - o **Copropriétés dégradées** : Préciser la stratégie de redressement définie pour chacune des copropriétés dégradées identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. En cas de blocage ou difficulté (accès aux données par exemple), l'opérateur devra alerter la maîtrise d'ouvrage le plus rapidement possible.

Ce point d'étape donnera lieu à la rédaction d'un avenant qui viendra modifier et préciser la présente convention comme défini à l'article 10 de cette présente convention.

7.3.2.3 Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DRIHL94 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de signature par la Préfète et pendant 5 ans.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en **xx** exemplaires à Créteil, le **jj/mm/aa**

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

,

Pour la commune d'Ablon-sur-Seine

Pour l'État et Pour l'Anah,

PROJET

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Liste et cartographie des adresses

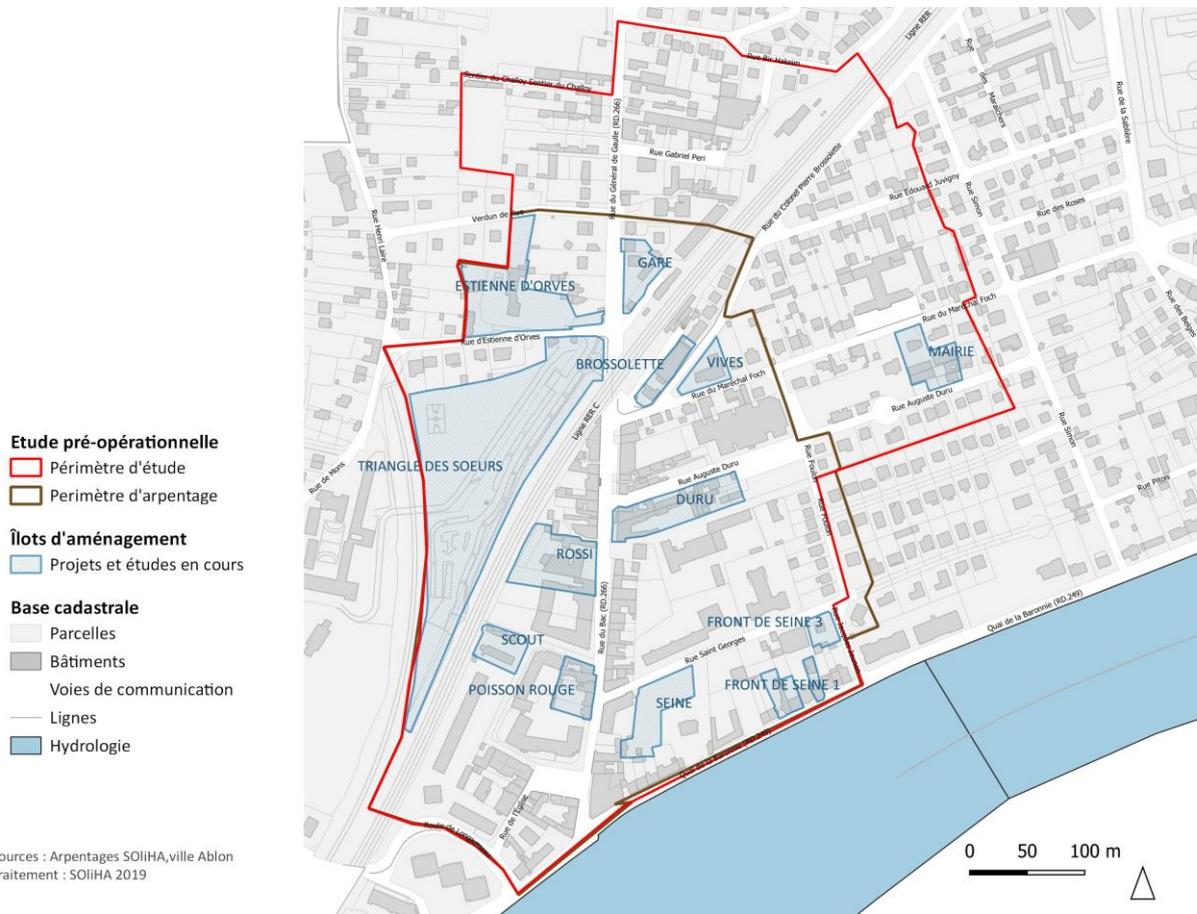
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

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

PROJET

Annexe 1. PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre de l'opération correspond au périmètre d'étude pré-opérationnelle (tracé rouge sur la carte ci-dessous)



PRO

Annexe 2. LISTE ET CARTOGRAPHIE DES ADRESSES

Volet foncier

2 adresses concernées par des opérations de recyclage foncier

adresse	année	Total lots	Nb logements	Typologie	occupation	Source
ILOT DURU		31	31	Individuel	Majorité de PO	Arpentage
15 RUE DU BAC	1900	12	10	Copropriété	Majorité de LP	DMC

Volet incitatif - 4 copropriétés fragiles MPR

4 copropriétés fragiles à cibler avec besoin de RTE (parmi les 9 copropriétés fragiles identifiées)

adresse	année	Total lots	Nb logements	Typologie	occupation	Source
40 RUE DU BAC	1997	51	19	Copropriété	Majorité de LP	RNIC
24 RUE DU BAC	2015	97	48	Copropriété	Mixte	RNIC
18 RUE DU BAC	1935	8	7	Copropriété	Majorité de PO	RNIC
1 RUE SAINT GEORGES	1904	1	1	Copropriété	A clarifier	RNIC
8 RUE DU BAC	1928	35	34	Copropriété	Majorité de PO	RNIC
10 RUE SAINT GEORGES	2016	67	31	Copropriété	Majorité de PO	RNIC
8 RUE DU BAC	1905	6	6	Copropriété	Majorité de PO	RNIC
17 RUE DU BAC	1970	102	41	Copropriété	Majorité de PO	RNIC
19 RUE DU BAC	1992	89	40	Copropriété	Majorité de LP	RNIC

10 logements individuels prioritaires identifiés avec préconisations LHI et RTE

adresse	année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	occupation	Source
23 QUAI DE LA BARONNIE	1900	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de LP	DMC
2 RUE DE L EGLISE	1800	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de LP	Arpentage
31 RUE DU BAC	1920	3	1	Maison individuelle privée	Majorité de PO	DMC
13 RUE DU BAC	1930	3	2	Maison individuelle privée	Majorité de PO	Arpentage
9 RUE DU BAC	1880	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de PO	Arpentage
33 QUAI DE LA BARONNIE	1870	1	1	Maison individuelle privée	Immeuble « résidence/hébergement » vacant	Arpentage
16 RUE DU BAC	1900	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de PO	Arpentage
16 RUE DU BAC	1900	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de PO	Arpentage
16 RUE DU BAC	1900	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de LP	Arpentage
20 RUE DU BAC	N.r.	2	1	Maison individuelle privée	Majorité de PO	Arpentage

1 logement individuel prioritaire identifié avec préconisation LHI

adresse	année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	occupation	Source
31 QUAI DE LA BARONNIE	1870	1	1	Maison individuelle privée	Majorité de LP	Arpentage

Volet renforcé - 9 copropriétés dégradées

2 copropriétés prioritaires pour un accompagnement renforcé incitatif et, si nécessaire, coercitif de type ORI (bâti dégradé)

adresse	année	Total lots	Nb logements	Typologie	occupation	Source
27 QUAI DE LA BARONNIE	1998	2	2	Copropriété	Majorité de LP	DMC
4 RUE DE L EGLISE	1900	4	3	Copropriété	Majorité de PO	DMC

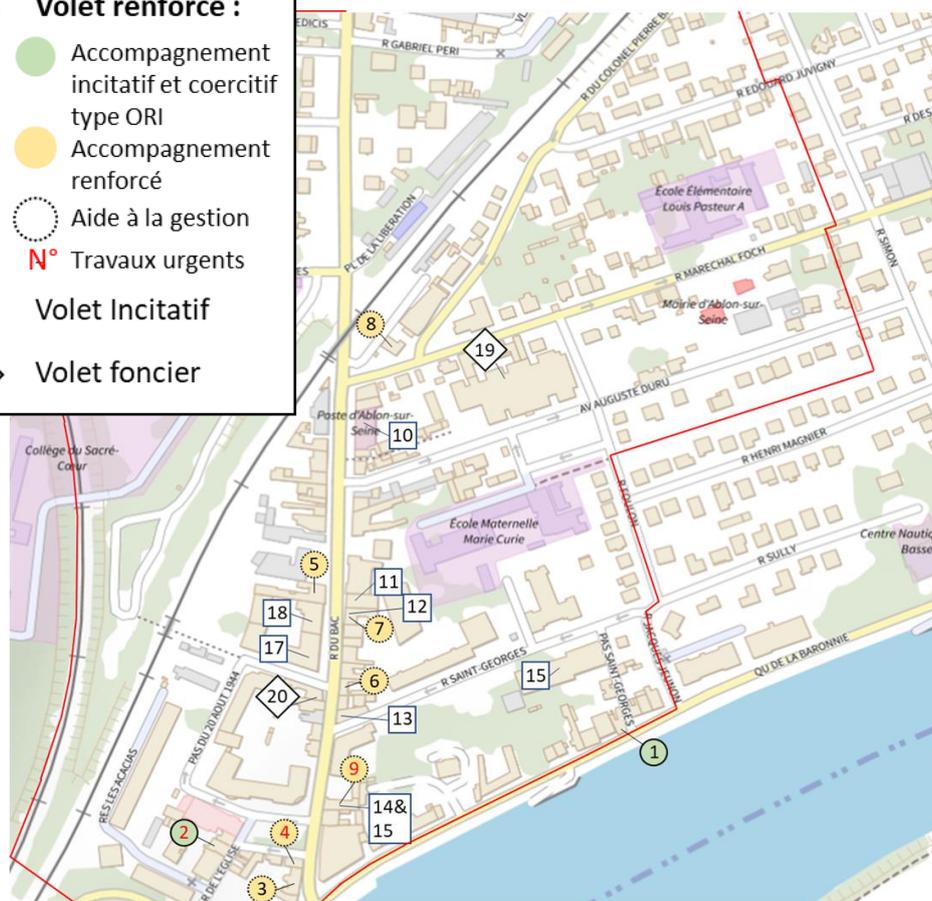
7 copropriétés ciblées pour un accompagnement renforcé (redressement gestion/rénovation énergétique/etc.)

adresse	année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	occupation	Source
3 RUE DU BAC	1875	11	11	Copropriété	Majorité de PO	Arpentage
5 RUE DU BAC	1850	4	4	Copropriété	Majorité de PO	Arpentage
19 Bis RUE DU BAC	1907	10	5	Copropriété	Majorité de LP	Arpentage
12 RUE DU BAC	1970	9	7	Copropriété	Majorité de PO	Arpentage
18 RUE DU BAC	1935	8	7	Copropriété	Majorité de PO	Arpentage
1 RUE DU CNL PIERRE BROSSETTE	1900	3	3	Copropriété	Majorité de PO	DMC
8 RUE DU BAC	1905	6	6	Copropriété	Majorité de PO	Signalement ville

Parmi les 9 copropriétés du volet renforcé : 3 copropriétés concernées par des travaux urgents (prise d'arrêt préalable)

adresse	année	Total lots	Nb logements	Statut de propriété logement	occupation	Source
4 RUE DE L EGLISE	1900	4	3	Copropriété	Majorité de PO	DMC
5 RUE DU BAC	1850	4	4	Copropriété	Majorité de PO	Arpentage
8 RUE DU BAC	1905	6	6	Copropriété	Majorité de PO	Signalement ville

	Périmètre d'étude
	Volet renforcé :
	Accompagnement incitatif et coercitif type ORI
	Accompagnement renforcé
	Aide à la gestion
	Travaux urgents
	Volet Incitatif
	Volet foncier



N°	Adresse	Lgts
VOLET RENFORCE		
1	27 Quai de la Baronnie	2
2	4 rue de l'Eglise	3
3	3 rue du Bac	11
4	5 rue du Bac	4
5	19 bis rue du Bac	5
6	12 rue du Bac	7
7	18 rue du Bac	7
8	1 rue Brossolette	3
9	8 rue du Bac	6
TOTAL VOLET RENFORCE		48
VOLET INCITATIF		
10	40 rue du Bac	19
11	24 rue du Bac	48
12	18 rue du Bac	7
13	1 rue Saint-Georges	1
14	8 rue du Bac	34
15	10 rue Saint-Georges	31
16	8 rue du Bac	6
17	17 rue du Bac	41
18	19 rue du Bac	40
TOTAL VOLET HABITER MIEUX		247
TOTAL VOLET AIDES INDIV.		68
VOLET FONCIER		
19	Ilot Duru	31
20	15 rue du Bac	10
TOTAL VOLET FONCIER		41

Annexe 3 – RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES (A TITRE INDICATIF A LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION)

	Objectifs (nb de logements)	Objectifs (nb d'adresses)	Volume prévisionnel Anah	Volume prévisionnel Ville / EPT	Volume prévisionnel CD94
Aides aux travaux			2 581 705 €	95 470 €	43 000 €
PO (total)	24		218 600 €		37 000 €
PO très lourd	3		42 880 €		
PO Energie	6		97 000 €		6 000 €
Dont Primes HM			16 000 €		
PO Autonomie	15		62 720 €		
PB (total)	7		146 385 €		
PB travaux lourd	5		126 220 €		
PB Energie	2		20 165 €		
Copropriétés	148		2 176 720 €		
Copropriétés fragiles	100	4	792 250 €		
Copropriétés en difficulté	48	12	1 136 000 €	79 470 €	
Dont Primes MPR			129 000 €		

Abondement +X Ville			79 470 €		
Expérimentation façade	32		40 000 €	16 000 €	
Sans double compte	211	13			

PROJET

Annexe 4 – TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi-animation.

Suivi transversal aux volets thématiques :

- Indicateurs de suivi de la communication :
 - En direction des bénéficiaires (Nombre de personnes ayant contacté l'OPAH et leur origine / Nombre d'entretiens en permanence, nombre d'ateliers collectifs et de participants etc.)
 - Nombre de courriers et relances réalisées (adresses prioritaires)
 - En direction des partenaires (Nombre de réunions d'information partenariale),
- Pilotage partenarial
 - Nombre de comités techniques, de comités de pilotage
 - Nombre de réunions techniques avec les services Ville
 - Nombre de réunions bilatérales opérateur / partenaires de l'OPAH
- Travaux engendrés par l'opération :
 - Montant total des travaux décidés (TTC tous honoraires compris)
 - Dont travaux PC
 - Dont travaux PP
 - Nombre de logements concernés par les travaux décidés
 - Dont travaux PP
 - Dont travaux PC
 - Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - Dont travaux PC
 - Dont travaux PP
 - Nombre d'intervention des entreprises du territoire dans les travaux
 - Montant des travaux réalisés par les entreprises du territoire
- Gains énergétiques générés par l'opération et nombre de logements concernés
- Détail des aides financières mobilisées par financeurs et par volet d'intervention
- Nombre de bénéficiaires des aides financières par statut d'occupation
 - Syndicat des copropriétaires (en nombre d'immeubles et nombre de logements concernés)
 - Propriétaires occupants (selon les niveaux de revenus)
 - Logements locatifs (selon les niveaux de loyer)
 - Locataires (selon le niveau de ressources)
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique.

Suivi par volet :

Volet 4 – lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Suivi et accompagnement
 - Visites techniques réalisées par l'opérateur
 - Projets de réhabilitation décidés et réalisés par statut d'occupation
 - Dont projets incluant une amélioration thermique décidés et réalisés
 - Montant total des travaux décidés et réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - Dont projets incluant une amélioration thermique
- Signalements et procédures LHI
 - Nombre de signalements (logements et immeubles) à la ville / à l'ARS
 - Suivi des procédures engagées et levées
- Suivi des ménages

- Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
- Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
- Ménages faisant l'objet d'un accompagnement social

Volet 5 – copropriétés en difficultés ou dégradées

- Suivi et accompagnement
 - Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur (année 1)
 - Nombre d'immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
 - Nombre de copropriétés enregistrées au RNIC
- Engagement dans une démarche de projet
 - Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidé et réalisé un diagnostic (dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global)
 - Immeubles ayant missionné un maître d'œuvre
- Décisions et réalisation de travaux
 - Nombre d'immeubles ayant décidé et réalisé des travaux de réhabilitation et nb de logements concernés par les travaux décidés
 - Dont projets incluant une amélioration thermique
 - Nombre de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
 - Dont projets incluant une amélioration thermique
 - Montant total des travaux décidés (TTC, tous honoraires compris). Dont PP et PC
 - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).
- Nombre d'adresse présentant un non-engagement dans la démarche de projet nécessitant la poursuite de la procédure d'expropriation
- Accompagnement au redressement
 - Réunions instances de gestion
 - Participation aux AG
 - Copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement renforcé selon le type d'aides sollicitées (ex : appui au changement de syndic ou redressement impayés)

Volet 6 - énergie et précarité énergétique

(Indicateurs à adapter selon les types de bâti)

- Suivi et accompagnement
 - Nombre de visites techniques réalisées par l'opérateur
 - Nombre d'immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet
 - Immeubles / logements ayant décidé la réalisation d'un diagnostic (dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global)
 - Nombre d'aides aux études préalables EPT Ville sollicitées
- Décisions et réalisation de travaux
 - Nombre d'immeubles ayant décidé et réalisé des travaux d'amélioration thermique et nb de logements concernés par les travaux décidés
 - Nombre de projets d'amélioration thermique privatifs décidés et réalisés dans des immeubles collectifs,
 - Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).

- Suivi des ménages
 - Ménages orientés vers l'opérateur pour précarité énergétique
 - Ménages accompagnés pour précarité énergétique

Volet 7 – travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

- Suivi et accompagnement
 - Projets d'adaptation décidés par statut d'occupation
 - Projets d'adaptation réalisés par statut d'occupation
 - Aides financières mobilisées par financeurs
- Suivi des ménages
 - Personnes orientées vers l'opérateur pour l'autonomie
 - Personnes accompagnées pour l'autonomie
 - Personnes réorientées vers la MDPH

Volet 8 – Volet social

- Suivi des ménages
 - Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
 - Ménages accompagnés socialement
- Nombre de ménages à reloger identifiés en fonction des sorties opérationnelles retenues