

Convention d'OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Gennevilliers

2020-2025

La présente convention est établie :

Entre :

L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, représentée par le Président en exercice, de « l'EPT Boucle Nord de Seine », **Monsieur Rémi MUZEAU**.

La Ville de Gennevilliers, collectivité à l'initiative de l'opération, ayant un intérêt particulier à agir pour l'amélioration de l'habitat privé existant exclusivement situé sur la commune, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Patrice LECLERC**.

L'État, représenté par le Préfet des Hauts de Seine,

Et :

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra - 75001 Paris, représenté par son Délégué Local, Préfet des Hauts-de-Seine, et dénommée ci-après « l'Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 des Hauts-de-Seine (2014-2018), adopté par le Préfet des Hauts-de-Seine et le Président du Conseil Général, en juillet 2014.

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Ville de Gennevilliers, le 30 juin 2010 (2011-2016), prorogé dans l'attente que le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la Métropole du Grand Paris soit exécutoire,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme (Modification simplifiée), adoptée en février 2019 par l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine et la Ville de Gennevilliers,

Vu la délibération de la Métropole du Grand Paris en date du 7 décembre 2018 définissant l'intérêt communautaire métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre,

Vu la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 juillet 2020, approuvant la convention, sa signature et le principe d'une aide de la Ville de Gennevilliers complémentaire aux travaux d'amélioration, conformément à la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 précitée,

Vu la délibération du conseil municipal de Gennevilliers en date du 18 décembre 2019, autorisant la signature de la présente convention, et sollicitant l'EPT Boucle Nord de Seine pour sa mise en œuvre,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Hauts de Seine en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 02 décembre 2019,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du 4 décembre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 1^{er} septembre 2020 au 1^{er} octobre 2020, 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	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Article 2 – Enjeux	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volets urbains et foncier	11
3.2. Volet immobilier.....	12
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.4. Volet copropriété en difficulté et/ou dégradées	13
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'Anah.....	14
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	16
3.7 Volet social	17
3.8. Volet patrimonial et environnemental	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	21
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	21
5.1. Financements de l'Anah.....	21
5.3. Financements des Collectivités	23
5.4. Autres financements : les aides de droit commun du Département des Hauts-de-Seine	24
Article 6 – Engagements complémentaires	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	26
Article 7 – Conduite de l'opération.....	26
7.1. Pilotage de l'opération	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	26
7.1.2. Instances de pilotage.....	26
7.2. Suivi-animation de l'opération	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	27
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	31
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	31

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	31
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	31
Chapitre VI – Communication.....	32
Article 8 – Communication.....	32
Chapitre VII – Prise d'effet de la présente convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	35
Article 9 - Durée de la présente convention.....	35
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la présente convention.....	35
Article 11 - Transmission de la présente convention.....	35
Pour la Ville de Gennevilliers.....	36
ANNEXE 1 - PERIMETRE DE L'OPERATION.....	37
ANNEXE 2 - RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES.....	39
ANNEXE 3 - INDICATEURS DE SUIVI.....	42

Préambule :

A la lisière des Hauts-de-Seine, en proximité immédiate du Val d'Oise et de la Seine-Saint Denis, la ville de Gennevilliers fait partie du 5^{ème} établissement public territorial de la Métropole du Grand Paris appelé « Boucle Nord de Seine » et composé de 7 communes.

Le transfert de la compétence habitat des villes à l'EPT boucle Nord de Seine est effectif au 1^{er} janvier 2019. Les processus de transfert des dossiers sont en cours, grâce notamment à des groupes de travail collectifs par thèmes. Le territoire Boucle Nord de Seine s'appuie aujourd'hui fortement sur les besoins observés et les dynamiques existantes au sein des communes.

Avec 47 000 habitants, Gennevilliers est la 4^{ème} commune de l'EPT en nombre d'habitants, Elle est divisée en trois principaux secteurs : le secteur résidentiel à l'ouest, les zones d'activités économiques à l'est, et la plateforme portuaire au nord. La Ville compte 19 720 logements en 2019. Le parc social est très largement majoritaire sur la commune (63% selon les données INSEE et MAJIC 2017, 68% selon les données SRU) Le parc privé représente quant à lui 33% du parc, avec 7000 logements environ. Ces logements privés sont à 57% occupés par leurs propriétaires et 27% des locataires.

Gennevilliers présente un dynamisme certain, avec une augmentation annuelle moyenne de la population de 1,5% entre 2010 et 2015. La ville est attractive pour les jeunes et les grandes familles. Elle est un bassin d'emploi historique de la Métropole, particulièrement pour la population ouvrière qui représente 14% de la population de plus de 15 ans. Cette démographie induit des revenus plus bas que la moyenne métropolitaine, qui sont aggravés par un taux de chômage important (15,4%). Le taux de pauvreté à Gennevilliers est ainsi de 27,% en 2015 selon l'INSEE, soit 14,6 points au-dessus de la moyenne départementale.

Si cette population modeste est accueillie majoritairement dans le parc de logements sociaux sur la commune, elle est également présente dans le parc privé, entraînant dans celui-ci des problématiques spécifiques : précarité énergétique, logements locatifs insalubres à la rentabilité forte, propriétaires bailleurs non collaboratifs. L'intervention sur le parc privé dégradé et la rénovation thermique et énergétique sont donc aujourd'hui une priorité pour la Ville.

Ainsi, 40% des locataires du parc privé présentent des ressources en dessous de 40% des plafonds d'attribution HLM, indiquant ainsi la présence d'un « parc social de fait ». Dans ce contexte de pression sur le logement, la Ville mène une politique forte de construction de logements neufs, avec une volonté d'équilibrage social-privé : Entre 2011 et 2017, la Ville a rebâti 2 821 logements, dont 52% en accession à la propriété. Leurs acheteurs sont principalement des primo-accédants, de jeunes cadres ou professions intermédiaires, issus de Gennevilliers ou de communes proches.

Le parc privé demeure toutefois principalement ancien : il est à 55% construit avant 1974 (date de la première norme énergétique) et 15 % entre 1975 et 2004. Il est composé à 69% de copropriétés et à 20% de logements individuels (pavillons), ce qui est une spécificité dans le contexte régional. La ville est donc marquée par un urbanisme aux influences diverses de 1900 à 1970, par des architectures de typologies populaires, modernes, voire art-déco. Enfin, les périodes de grande construction des années 1954 à 1960 ont durablement marqué le paysage en créant différentes centralités et segmentant la commune en quartiers distincts. Ces découpages sont aujourd'hui retravaillés par les politiques de renouvellement urbain qui visent à décroquer les quartiers.

En termes d'urbanisme, les projets ANRU, puis NPNRU, complétés par plusieurs projets d'aménagement (écoquartier Chandon-République, quartier Brenu, Chanteraines) ont transformé la géographie du logement gennevillois. Dans ce contexte de forte mutation, le parc de logement privé ancien - historiquement important sur la commune - risque de se trouver déqualifié par rapport au parc privé nouvellement construit.

La Ville a un historique fort en matière de traitement de l'habitat privé dégradé et indigne : Deux protocoles successifs

de lutte contre l'habitat indigne sont mis en place entre 2003 et 2014. Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale d'Eradication de l'Habitat Indigne (MOUS EHI) menée en régie municipale a permis de réaliser 666 fermetures définitives d'habitat indigne, et l'acquisition par la Ville de 483 logements voués à la démolition. Aujourd'hui, une vingtaine d'immeubles reste suivis par la ville.

Entre 2006 et 2011, ce dispositif est complété par une OPAH multisite avec un volet renouvellement urbain (OPAH-RU). Confiée à l'opérateur URBANiS, elle a permis d'améliorer en parallèle 416 logements (83% des objectifs), répartis sur 102 adresses et sur 52 parcelles.

A la pointe sud de la commune, l'lot du Clos, dernier secteur de Ville concentrant des problèmes graves d'insalubrité, est aujourd'hui une opération de RHI en cours, dans le cadre de l'Appel à Projet francilien LHI. (92 logements à démolir, plan de relogement de 22 ménages encore habitants). A ce titre, le déficit prévisionnel d'opération de cette ZAC de reconstruction est cofinancé par l'Etat et l'Anah.

Le SCHS gennevillois maintient depuis une vigilance accrue sur l'habitat privé hors normes, à travers la prise et le suivi d'arrêtés de périls et d'insalubrités (149 parcelles concernées aujourd'hui).

En prévention, la Ville a mis en place en 2018 le « permis de louer » avec autorisation préalable sur les secteurs les plus sensibles, puis l'a étendu sur tout le territoire communal en 2019, vu la tension importante sur le marché locatif local.

Le taux de vacance du parc privé est modéré (10%) et semble structurel : Il peut s'expliquer par la rotation ordinaire du parc ancien, le délai de commercialisation des programmes neufs, et la vacance volontaire de plusieurs logements acquis ou préemptés par la Ville, dans l'attente de la réalisation d'opérations publiques.

Le développement rapide du parc de logements neufs accroît le besoin de soutien du parc privé, notamment en copropriété, dont une partie reste dégradée, pour éviter son décrochage sur le marché local. L'étude pré-opérationnelle réalisée de décembre 2018 à septembre 2019 a ainsi identifié un fort enjeu d'amélioration thermique et énergétique des logements anciens, ainsi que des enjeux d'adaptation des logements au vieillissement (un tiers des propriétaires occupants ayant plus de 60 ans). Enfin, des problématiques ponctuelles de gestion des copropriétés ont été relevées.

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

A l'issue de ces constats il a été décidé de mettre en place un dispositif d'OPAH sur l'ensemble de la Ville (en dehors du périmètre du port et des zones d'aménagement concernées par de la démolition de logements anciens), intégrant un volet copropriétés dégradées dont les adresses cibles seront précisées en fin de première année de dispositif.

Ce dispositif est décrit dans la présente convention.

En outre, afin de répondre aux besoins de vigilance sur les copropriétés, il est envisagé que le dispositif faisant l'objet de la présente convention soit articulé à un dispositif de veille telle que la VOC (Veille et Observation des Copropriétés), permettant d'identifier les copropriétés en processus de fragilisation et de pouvoir intervenir de manière anticipée.

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'EPT Boucle Nord de Seine, la Ville de Gennevilliers, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Ville de Gennevilliers.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention retenu porte sur l'ensemble de la commune de Gennevilliers, hors périmètre du port de Gennevilliers qui n'a pas vocation à recevoir de l'habitat, et hors périmètres d'aménagement, soient la ZAD des Grésillons, la ZAD Sud-Chanteraines, ainsi que certaines ZAC où les logements anciens, construits avant 1975, sont tous voués à démolition. Il s'agit des suivantes :

- ZAC Chanteraines ;
- ZAC Debussy-Sévines ;
- ZAC du Clos ;
- ZAC Gare des Grésillons ;
- ZAC Les Agnettes.

Ces zones exclues de l'OPAH concernent 50 adresses et comptent 154 logements. Le périmètre du port compte quant à lui 13 logements répartis sur 5 parcelles.

L'intervention portera sur plusieurs champs d'intervention :

- La réhabilitation et le redressement des copropriétés dégradées ;
- La rénovation thermique et énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;
- 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.

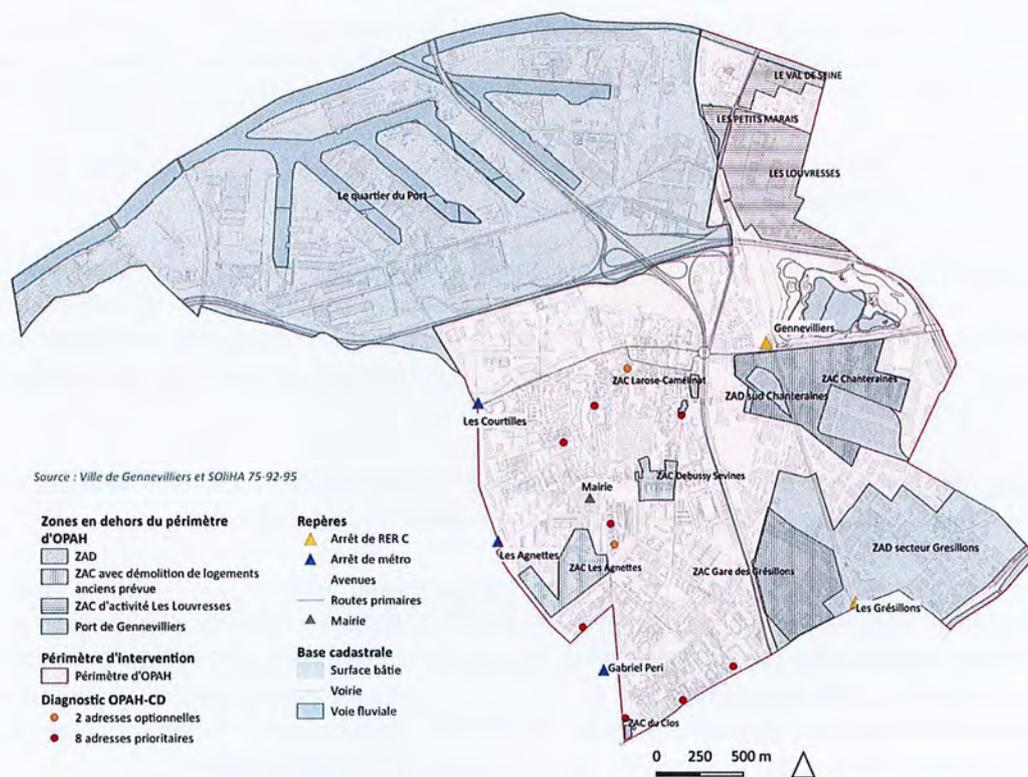


Figure 1 : carte du périmètre d'intervention

Au sein de ce périmètre, 3 403 logements privés de plus de 15 ans ont été identifiés comme ayant un potentiel d'intervention (soit 43 % du parc de logements privés). Il s'agit de 2 414 logements collectifs et 989 logements individuels.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeu

L'OPAH vise à répondre aux difficultés sociales, techniques et de gestion, identifiées à la fois par le Programme Local de l'Habitat, et l'étude pré opérationnelle d'OPAH.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier les enjeux d'intervention suivants :

- Confortement du parc individuel et accompagnement du parc collectif privé : le développement de logements neufs peut entraîner une fragilisation du parc privé ancien dont les caractéristiques les placent en décalage avec l'offre neuve. La mise en place d'une OPAH sur l'ensemble de la Ville répond à cet enjeu d'accompagnement du parc privé pour éviter son décrochage d'avec le parc privé neuf. Dans le cadre du dispositif, une attention particulière pourra être apportée aux logements privés anciens situés en frange des ZAC ou ZAD, afin d'assurer l'homogénéité du tissu urbain.
- Intervention sur la Rénovation thermique et énergétique des logements (RTE) : restée en marge des précédentes interventions, la RTE est aujourd'hui nécessaire sur de nombreuses adresses gennevilloises car la moitié du parc privé a été construit avant la première réglementation énergétique de 1974. Les nombreuses copropriétés construites avant 1949 sont particulièrement concernées car elles connaissent une fin de « premier cycle technique de leurs éléments constructifs » et vont devoir faire face à des travaux collectifs importants (toitures, façades, changement de système de chauffage...).

L'amélioration thermique et énergétique des bâtiments est par ailleurs un moyen de lutter contre la précarité énergétique, qui se révèle être une problématique saillante au sein des ménages modestes de la commune. Ce constat, relayé par les services du CCAS et du SCHS a été confirmé par les enquêtes de l'étude pré-opérationnelle.

En lien avec l'OPAH, une veille sur les déclarations de travaux afin de communiquer sur les enjeux de RTE pourra s'avérer pertinente.

- Poursuite des interventions de lutte contre l'habitat indigne et dégradé : l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier un reste-à-faire ponctuel au niveau de la lutte contre l'habitat indigne. 18 adresses avec des dégradations importantes ont été repérées, 16 d'entre elles sont en copropriété et 8 identifiées comme prioritaires. L'OPAH aura pour objectif d'intervenir pour l'accompagnement de ces copropriétés, en articulation forte avec les services de la Ville.
- Adaptation des logements en vue de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap : Un tiers des propriétaires occupant leur logement a plus de 60 ans.
- Accompagnement à la gestion des copropriétés genevilloises : seules 97 copropriétés sur 275 sont enregistrées au Registre National des Copropriétés (RNIC). L'étude pré-opérationnelle a conforté le constat selon lequel les plus petites copropriétés sont les principales concernées par des difficultés ou une absence de gestion (seules 23 % des copropriétés de 4 à 14 lots sont enregistrées au RNIC). En outre, les taux d'impayés de charges sont importants dans les copropriétés genevilloises : d'après les critères de l'Anah 42% des copropriétés enregistrées au RNIC sont en difficulté et 31% sont fragiles.
En prévention des processus de fragilisation, il est envisagé en parallèle de l'OPAH la mise en place d'une veille de type VOC.

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

L'EPT Boucle-Nord-de-Seine et la Ville de Gennevilliers souhaitent la mise en place d'un dispositif opérationnel thématique ciblé permettant de répondre aux besoins de traitement de l'habitat ancien dégradé et de rénovation thermique des logements en situation de précarité énergétique sur le périmètre concerné.

Ce dispositif permettra de répondre aux enjeux identifiés ci-dessus, articulés dans deux grands types d'intervention :

OPAH généraliste :

- Éviter le décrochage du parc privé face au développement de l'offre neuve en intervenant sur le parc individuel et le parc collectif,
- Soutenir l'amélioration thermique et énergétique des logements anciens via des conseils techniques, une ingénierie financière et un accompagnement social en cas de fragilités identifiées,
- Poursuivre l'action de Lutte contre l'habitat indigne remédiable via une intervention sur les logements individuels ou collectifs,
- Dans le cadre de leurs projets de travaux de rénovation thermique, accompagner les copropriétés présentant des déficiences de gestion, voire des besoins de redressement,
- Permettre l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements.

Volet copropriétés dégradées de l'OPAH :

- Approfondir les problématiques repérées lors de l'étude pré-opérationnelle et préciser la stratégie d'intervention à adopter sur les 10 copropriétés identifiées comme potentiellement dégradées par l'étude pré-opérationnelle, en vue de définir en fin de première année d'OPAH, les 8 copropriétés qui seront *in fine* accompagnées,
- Permettre une requalification globale de ces copropriétés (accompagnement au redressement de la gestion et des finances de la copropriété, et à la réalisation d'un programme de travaux adapté aux problématiques du bâti et aux capacités financières des copropriétaires).

Ce volet fera l'objet d'une validation par les instances de pilotage en fin d'année 1. Le programme de ce volet pourra être ajusté par voie d'avenant, précisant les adresses, caractéristiques, et plans de financement de ces copropriétés.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volets urbains et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Objectif cité dans le chapitre III du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la résorption de l'habitat indigne sur le territoire communal a été un pilier de la politique communale au cours des quinze dernières années. Cela a créé une pratique de coordination permanente entre services municipaux (urbanisme, foncier, social, logement, SCHS notamment) et avec la SEM locale, aujourd'hui aménageur de la RHI Ilot du Clos.

L'EPT et la Ville de Gennevilliers sont donc en mesure d'intervenir sur les aspects urbains et fonciers de l'opération dans les cas de dégradation lourde, à travers des procédures d'aménagement, ou des DUP-Vivien comme elle l'a déjà fait.

Les objectifs fixés au titre du PADD sont notamment :

- La préservation de l'environnement (Chapitre I),
- L'amélioration des déplacements (Chapitre II),
- L'accompagnement au développement urbain (Chapitre III). Dans cette partie sont prévus la diversification des fonctions urbaines à travers l'aménagement et la transformation du territoire communal, la construction de logements pour tous, la diversification et la requalification des logements et la valorisation de l'habitat pavillonnaire ancien.

Le dispositif d'OPAH s'inscrit dans ce cadre. Un travail partenarial sera particulièrement mis en place entre le suivi-animation de l'OPAH et le SCHS sur les éléments suivants :

- Mobilisation ponctuelle des outils coercitifs dans le cadre de l'accompagnement de l'opérateur (mise en demeure, arrêtés, voire travaux d'office),
- Réorientation vers l'OPAH pour accompagnement global par suite de signalement Ville,
- Réorientation vers une action renforcée à porter par la Ville en cas de problématiques très lourdes.

3.1.2 Objectifs

Aucun objectif chiffré n'est affecté à ces volets, le dispositif d'OPAH s'inscrivant dans une démarche urbaine et foncière locale globale.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans un contexte de carence de logements dans la métropole et en raison de sa position géographique stratégique, Gennevilliers mène une politique ambitieuse de valorisation de ses réserves foncières. Dans ce contexte de pression sur le logement, la Ville mène une politique forte de construction de logements neufs, avec une volonté d'équilibrage social-privé : Entre 2011 et 2017, elle a rebâti 2 821 logements, avec une volonté d'équilibre entre parc social et parc privé, pour continuer de loger des ménages populaires, tout en offrant localement des logements en accession à la propriété à des prix abordables. Plusieurs quartiers ont ainsi été créés au cours des dernières années, ou sont en cours : écoquartier République, Quartier Brenu, Gare des Grésillons. La mise sur le marché de ces logements neufs est susceptible d'augmenter les niveaux moyens de loyer sur la commune, mais aussi de renforcer les difficultés du parc privé ancien à mesure que les ménages optent pour le parc neuf.

L'objectif de l'OPAH est ainsi d'assurer la réhabilitation et le maintien du parc privé ancien pour éviter son décrochage avec le parc neuf, tout en encourageant les propriétaires à maintenir des niveaux de loyer abordables.

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. Pour mémoire, tout logement subventionné et conventionné dans le cadre d'un dossier propriétaire bailleur doit être salubre et décent, en regard des textes en vigueur.

Une veille sur les loyers et sur l'état des logements locatifs pourra en outre être développée par les services de la Ville et de l'EPT Boucle Nord de Seine, dans le cadre du suivi du permis de louer.

3.2.2 Objectifs

Objectifs de réalisation :

- Conventionnement de logements en loyer intermédiaire :
 - o Au titre de la précarité énergétique : 6 logements.
 - o Au titre des logements dégradés / indigne : 2 logements.
- Conventionnement de logements en loyer social (avec prime réduction de loyer) :
 - o Au titre de la précarité énergétique : 2 logements.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

La Ville de Gennevilliers a développé en la matière une action forte qu'il s'agit d'achever dans le cadre de cette opération. L'étude pré-opérationnelle a ainsi permis l'identification d'un « reste-à-faire » ponctuel. L'arpentage réalisé sur un échantillon de 75 adresses, choisies selon leur potentiel de fragilité, a permis de flécher un volume de 19 adresses dégradées, en habitat individuel et en habitat collectif.

- Interventions sur l'habitat individuel :

Plusieurs maisons individuelles ou secteurs présentent des signes de dégradation. Le nombre de maisons individuelles à traiter dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé est ainsi estimé à 6 dans l'OPAH.

- Intervention sur l'habitat collectif :

Il est à noter que les situations d'habitat indigne dans le collectif ont été principalement identifiées dans des Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Ville de Gennevilliers – 2020-2025
Convention

copropriétés présentant des désordres globaux (aucun cas de logement indigne au sein de copropriétés ne présentant pas de désordres importants au niveau du bâti n'a été identifié lors des enquêtes sociales)

L'habitat collectif dégradé en copropriété sera donc traité dans le cadre du volet copropriété dégradée du dispositif. Les cas de dégradations lourdes observés en étude pré-opérationnelle, accumulent en effet difficultés techniques, sociales et de gestion. Il s'agit souvent de petites copropriétés non-gérées (Cf. volet 3-4 ci-dessous).

L'étude pré-opérationnelle a par ailleurs permis d'identifier des dégradations potentielles sur au moins deux monopropriétés.

La mise en œuvre de ce volet d'intervention nécessitera un accompagnement social qui sera réalisé en articulation avec les services de la Ville (cf. volet 3.7). En effet, parmi les adresses dégradées identifiées diverses fragilités ont été identifiées lors des enquêtes :

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

La mise en œuvre de ce volet devra également s'appuyer sur une articulation avec le SCHS de Gennevilliers pour le repérage.

3.3.2 Objectifs

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

- Logements propriétaires occupants : 6.
- Le développement de logements conventionnés : 2

3.4. Volet copropriété en difficulté et/ou dégradées

3.4.1. Descriptif du dispositif

Dans le prolongement et en articulation avec le volet d'intervention sur la lutte contre l'habitat indigne, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 10 copropriétés présentant un des signes de dégradation (cf. liste en Annexe 2).

Afin d'approfondir les problématiques de ces copropriétés et préciser les stratégies opérationnelles à mettre en œuvre, des diagnostics multicritères seront réalisés sur les 10 adresses pré-identifiées en première année d'opération, pour en sélectionner 8 parmi les plus prioritaires. Ces 8 adresses feront l'objet d'une intégration dans le volet copropriété dégradée de l'OPAH et bénéficieront d'un accompagnement renforcé. Les diagnostics comprendront des enquêtes sociales d'au moins 50 % des ménages.

Pour le cas où des difficultés seraient identifiées sur une copropriété non identifiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il pourra être envisagé, après validation en comité technique de l'inclure dans l'opération en remplacement d'une autre adresse.

Ce volet d'intervention se mettra donc en place en 2 temps :

- En année 1 : réalisation de diagnostics multicritères pour sélection des adresses à l'issue d'une instance validant l'orientation sur le volet Copropriétés Dégradées. Ces orientations feront l'objet d'une validation par les instances du dispositif. En cas de besoin, la convention présente pourra être modifiée par voie d'avenant.
- Dans les années 2 à 5 : accompagnement renforcé de ces copropriétés. Ces adresses feront l'objet d'un accompagnement global leur permettant de bénéficier :

- D'accompagnement administratif et juridique pour permettre le redressement de la gestion et de la situation financière de la copropriété ;
- D'un 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 ;
- D'un accompagnement social individuel afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, en lien avec les services sociaux locaux ;
- D'une assistance juridique administrative et technique ;
- D'Information et de formation du conseil syndical de la copropriété.

Une mobilisation de l'ensemble des dispositifs d'aides sera menée pour réduire le taux d'effort des ménages (CAF, fonds d'aide aux familles, Action Logement, caisses de retraites, SACICAP, organismes bancaires, ...)

Par ailleurs, aucun besoin de portage de lots n'a à ce jour été identifié. Si ce besoin ressort à l'issue des diagnostics multicritères, un volet portage de lots sera intégré à l'OPAH par voie d'avenant.

Conformément aux réglementations de l'Anah, la labellisation d'une copropriété en tant que « copropriété dégradée » ne sera possible qu'à l'issue d'un diagnostic qui comportera les éléments suivants :

- Sociaux (occupation de la copropriété, statut des copropriétaires, fonctionnement de la gouvernance) ;
- Economiques (situation financière des copropriétaires, capacité à réaliser des travaux, taux d'endettement) ;
- Juridiques (arrêtés et gestion de la copropriété) ;
- Techniques (qualité du bâti, performance énergétique, taux de dégradation).

Ces diagnostics intégreront la réalisation de grilles d'insalubrité et de grilles de dégradation.

3.4.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 203 logements inclus dans 8 copropriétés, aidées en aide au syndicat des copropriétaires.

Il est à noter que ce volet d'intervention mobilise les modalités d'intervention du PIC (Plan Initiative Copropriétés).

3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'Anah

3.5.1 Descriptif du dispositif

Restée limitée dans les précédentes opérations, l'intervention sur la rénovation thermique et énergétique du parc privé genevillois constitue un enjeu majeur de cette nouvelle OPAH.

Il est à noter que le 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, de renforcer l'isolation thermique des logements pour réduire les consommations en énergie et d'encourager l'installation d'équipements et de matériaux favorisant les économies d'énergies ;
- Et sur les enjeux de précarité énergétique, ciblant les ménages utilisant plus de 10 % de leurs ressources pour leurs dépenses énergétiques.

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

- L'approfondissement des données de l'étude pré-opérationnelle dans le cadre du suivi-animation :

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH aura pour mission d'identifier les ménages en précarité énergétique et les immeubles énergivores dès la première année de l'OPAH. 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. Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique fera l'objet d'une attention particulière. Il sera effectué dans le cadre des enquêtes d'occupation réalisées pour le diagnostic des immeubles prioritaires en année 1 (cf. article 3.2 de la présente convention),

- 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 : services d'action sociale communal et départemental (en particulier gestionnaires du FSE), CAF, associations locales de services à la personne, services sociaux des fournisseurs d'énergie...

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

- 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 portée par une plaquette d'information diffusée aux habitants, le site Internet de l'OPAH, les affiches ;
- L'organisation d'événements participatifs par l'équipe d'animation de l'OPAH, par exemple : visites de chantier, balades thermographiques nocturnes en période de chauffe, ateliers d'information thématiques (isolation thermique par l'extérieur, ventilation, approche globale de la rénovation, végétalisation des toits, surélévation, écogestes...);
- L'accueil et l'information personnalisés sur les techniques et les financements, délivrés par l'équipe de suivi-animation dans le local de l'OPAH.

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

L'opérateur de l'OPAH aura 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 leurs logements. Cet accompagnement se fera principalement à travers le mode opératoire des « plans patrimoine » afin de promouvoir une approche globale de la rénovation des logements et de favoriser la réalisation de travaux de qualité, ambitieux sur le plan énergétique.

- L'accompagnement et le conseil aux copropriétés en amont du vote des travaux pour l'élaboration et le vote de travaux globaux de rénovation thermique et énergétique :

L'opérateur accompagnera les copropriétés mobilisées pour le vote d'un programme complet de travaux de réhabilitation prenant en compte les enjeux de la rénovation thermique et énergétique via des actions de conseil technique.

Il pourra pour ce faire mobiliser une aide spécifique Ville sur le financement des diagnostics préalables nécessaires avant le vote des travaux (audits globaux ; études et diagnostics techniques préalables à des travaux communs .).

- L'accompagnement spécifique des ménages bénéficiaires du programme Habiter mieux :

Les ménages éligibles à la prime « Habiter mieux » mettant en œuvre un projet de travaux suivi par l'OPAH bénéficieront d'un accompagnement renforcé de la part de l'opérateur, en matière d'aide à la décision, d'aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement, et d'aide au montage des dossiers de paiement.

- L'accompagnement spécifique des copropriétés fragiles éligibles au programme habiter mieux copropriétés fragiles :

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des copropriétés potentiellement éligibles au programme Habiter Mieux - Copropriétés fragiles, et présentant des enjeux d'amélioration thermique et énergétique. Ces copropriétés feront l'objet d'une attention particulière de l'opérateur et d'un accompagnement global :

- Une information / 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 leur 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.

3.5.2 Objectifs

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

- De 39 logements en habitat individuel occupés par leur propriétaire et de 212 logements collectifs (copropriétés).
- De 8 logements locatifs.
- De 199 logements inclus dans 5 copropriétés, éligibles au dispositif copropriété fragiles Habiter Mieux et aidées en aide au syndicat des copropriétaires.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

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. Un tiers des propriétaires occupants ont plus de 60 ans.

La Ville de Gennevilliers bénéficie d'un service de coordination gérontologique qui a pour objectif d'accompagner et de conseiller les personnes vieillissantes. Ce service réalise lui-même l'accompagnement des ménages à la réalisation de travaux ponctuels.

Les besoins d'intervention recensés portent à ce jour essentiellement sur l'accompagnement à la réalisation de travaux globaux d'adaptation du logement. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés. Les travaux peuvent également porter sur des parties communes d'immeubles en vue d'améliorer l'accessibilité au logement.

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 pour réduire le taux d'effort des ménages (CAF, fonds d'aide aux familles, Action Logement, caisses de retraites, SACICAP, organismes bancaires, ...),
- Travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

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

- Une articulation avec le service de coordination gérontologique et les services sociaux de la Ville pour repérage et la réorientation des ménages concernés. Des animations conjointes pourront être organisées dans le cadre des actions de communication réalisées par l'équipe de suivi-animation.
- Une vigilance de l'opérateur dans le cadre des différentes demandes effectuées auprès de l'OPAH afin d'identifier des enjeux d'adaptation.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 39 logements occupés par leurs propriétaires.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Il est à noter que les adresses présentant des problématiques de dégradation très lourde (insalubrité irrémédiable, péril impliquant une évacuation) et nécessitant des relogements définitifs resteront traitées en régie par les services de la ville, en parallèle du dispositif d'OPAH.

Le dispositif d'intervention sera un travail d'accompagnement social, réalisé en articulation avec les services de la Ville. En effet, parmi les adresses dégradées identifiées, diverses fragilités ont été identifiées lors des enquêtes :

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

L'opérateur devra être en capacité de repérer les fragilités sociales pour réorienter les ménages vers les services sociaux locaux.

Durant toute la durée de l'opération, l'opérateur chargé de l'animation du dispositif devra assurer les missions suivantes, en articulation forte avec les partenaires locaux (SCHS, services sociaux, coordination gérontologique notamment) :

- Poursuivre le repérage des propriétaires de logements indignes ou insalubres occupés ou en situation de précarité énergétique (en articulation avec le volet 3.5) ;
- Inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations ;
- 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 ;
- Accompagner le redressement des petites et moyennes copropriétés dégradées en difficulté ;
- Inciter à la réalisation des travaux visant à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ;
- Promouvoir la production d'une offre locative sociale dans le parc privé par l'obligation de conventionnement des logements locatifs qui bénéficieront de subventions individuelles ;

- Maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants ;
- Identifier les situations de fragilités sociales afin de les réorienter vers les services sociaux locaux.

Des démarches d'information et de sensibilisation seront menées tout au long du programme afin d'inciter massivement les propriétaires à améliorer leurs conditions d'habitat, à réhabiliter leur patrimoine et à produire des logements locatifs de qualité. L'opérateur incitera par le conventionnement à la remise sur le marché locatif des logements vacants, à l'appui des informations sur la vacance donnée par les services de l'Etat.

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. L'opérateur pourra faire le lien avec les travailleurs sociaux du secteur si besoin.

3.7.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est plus qualitatif que quantitatif. Il s'agira en effet :

- 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, et d'alimenter les indicateurs de fragilité des copropriétés avec un éventuel VOC,
- De mobiliser, chaque fois que cela sera nécessaire des aides spécifiques ou des solutions d'hébergement temporaire voire de relogement définitif, en partenariat avec les acteurs locaux.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le dispositif prendra en compte les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti lors de la réhabilitation. L'opérateur s'assurera que les travaux entrepris soient conçus et réalisés dans le respect de la qualité des bâtiments, en liaison avec le service municipal instruisant les déclarations préalables de travaux.

Une attention particulière sera portée sur les secteurs protégés du PLU : ZPPAUP valant site patrimonial remarquable de la Cité-jardin, cahier de recommandations architecturales dans le quartier du Village notamment.

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

3.8.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est plus qualitatif que quantitatif 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, portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 708 logements minimum, répartis comme suit :

- 296 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 199 logements inclus dans 5 copropriétés éligibles copropriétés fragiles habiter mieux ;
- 203 logements inclus dans 8 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

Objectifs de réalisation de la convention

	2020 (oct.-déc.)	2021	2022	2023	2024	2025 (janv.- sept.)	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	11	33	47	48	111	46	296
<i>Dont logements indignes ou très dégradés</i>	0	0	2	2	2	0	6
<i>Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	8	25	37	38	101	42	251
<i>Dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	3	8	8	8	8	4	39
Logements de propriétaires bailleurs	0	2	2	2	2	2	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires*	0	40	60	60	161	81	402
TOTAL	11	75	109	110	274	129	708

Total des logements Habiter Mieux	8	46	68	70	183	83	458
<i>Dont PO**</i>	8	25	37	38	101	42	251
<i>Dont PB</i>	0	1	1	2	2	2	8
<i>Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC</i>	0	20	30	30	80	39	199

Logements conventionnés	0	2	2	2	2	2	10
<i>Dont logement conventionné en loyer intermédiaire</i>	0	2	1	2	2	1	8
<i>Dont logement conventionné en loyer social</i>			1			1	2

* Au titre du volet CD et Habiter Mieux Copro Fragiles.

** Ensemble des logements PO de travaux de lutte contre la précarité énergétique.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le montant prévisionnel des dépenses d'animation et d'ingénierie est estimé à 1 250 000 euros HT. Le montant prévisionnel des dépenses d'investissement donnant lieu à subvention est estimé à 13 935 728 euros HT soit 15 227 615 euros TTC.

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 globaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 6 526 950 € selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	117 527 €	706 844 €	1 036 536 €	1 046 969 €	2 434 790 €	1 184 284 €	6 526 950 €
Dont aides aux travaux	91 320 €	590 534 €	907 068 €	916 999 €	2 240 767 €	1 068 937 €	5 815 625 €
Dont aides à l'ingénierie	26 207 €	116 310 €	129 468 €	129 970 €	194 023 €	115 347 €	711 325 €
Part fixe	21 875 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	65 625 €	437 500 €
Part variable	4 332 €	28 810 €	41 968 €	42 470 €	106 523 €	49 722 €	273 825 €

5.1.3. Détail des aides de l'Anah au titre du Programme Habiter Mieux

Les aides de l'Anah au titre du programme Habiter Mieux sont incluses dans les autorisations d'engagement globales.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de 3 548 088 € maximum correspondant à un objectif de 458 logements, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	TOTAL
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €					
Aides au titre du programme habiter mieux	79 453 €	353 291 €	524 970 €	534 902 €	1 425 719 €	629 723 €	3 548 088 €

5.1.4. Détail des aides de l'Anah au titre du Programme Initiative copropriétés

Aides relatives à la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés :

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

- Une majoration jusqu'à 100 % de l'aide pour les travaux urgents : elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétence qui s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages) ;
- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de co-financement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % : elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à co-financer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux HT subventionnables. Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont de 1 740 375 € (hors abondement +X sur l'aide du Département) correspondant à un objectif de 202 logements inclus dans 8 copropriétés, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	0 €	174 038 €	261 056 €	261 056 €	696 150 €	348 075 €	1 740 375 €
Aides aux travaux	0 €	174 038 €	261 056 €	261 056 €	696 150 €	348 075 €	1 740 375 €
<i>Dont aides au syndicat</i>	0 €	140 888 €	211 331 €	211 331 €	563 550 €	281 775 €	1 408 875 €
<i>Dont abondement +X sur aides de la Ville</i>	0 €	33 150 €	49 725 €	49 725 €	132 600 €	66 300 €	331 500 €

Par ailleurs, pour mémoire :

Abondement prévisionnel sur aides du Conseil Départemental 92 (aides de droit commun hors convention)	0 €	28 178 €	42 266 €	42 266 €	112 710 €	56 355 €	281 775 €
---	-----	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------

5.3. Financements des Collectivités

5.3.1. Règles d'application

L'EPT Boucle Nord de Seine, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH, engage les dépenses d'ingénierie et sollicite les subventions auxquelles elles sont éligibles notamment celle de l'ANAH.

Avec l'accord de l'EPT Boucle Nord de Seine, la Ville de Gennevilliers, en sa qualité de collectivité ayant un intérêt particulier à agir pour l'amélioration de l'habitat privé existant exclusivement situé sur la commune apporte des financements complémentaires à l'opération sous forme d'aides aux travaux.

Ces aides se déclinent en deux volets :

- Les financements complémentaires aux aides de l'Anah :

Portant sur l'ensemble des volets du dispositif, la Ville de Gennevilliers apporte un financement complémentaire aux aides Anah à hauteur de 10 % du montant des travaux HT subventionnables par l'Anah.

Ce financement porte sur les différents volets d'intervention :

- Adaptation ;
- Rénovation thermique et énergétique et lutte contre la précarité énergétique (appui au programme Habiter Mieux) ;
- Lutte contre l'habitat indigne ;
- Développement du conventionnement ;
- Accompagnement des copropriétés dégradées (permettant un abondement Anah X+X).

- Les financements spécifiques de la Ville de Gennevilliers :

Afin d'accompagner et dynamiser l'émergence de programme de travaux globaux, il est mis place une aide supplémentaire préalable au vote des travaux. Cette aide porte sur la réalisation d'études préalables au vote des travaux : Elle est de 40 % de la dépense HT des études dans la limite de 12 500 € par adresse. Cette aide peut être mobilisée pour tout diagnostic préalable (Inspection via une caméra réseau, un DTG, études hydrauliques, audit etc.).

Le détail de ces financements et de leurs règles d'application est précisé dans l'annexe 2. Les règles d'application de ces financements pourront être adaptés sur proposition de l'opérateur en charge de l'opération sur la base des premiers dossiers déposés et entérinés dans le cadre de la première commission d'attribution des aides Ville.

5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les deux collectivités à l'opération est de 1 847 117 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	63 590 €	276 378 €	328 804 €	299 865 €	500 557 €	377 923 €	1 847 117 €
Dont aides aux travaux VILLE	27 297 €	142 688 €	208 272 €	179 835 €	444 580 €	305 770 €	1 308 442 €

Dont financement de l'ingénierie HT EPT Boucle Nord de Seine	36 293 €	133 690 €	120 532 €	120 030 €	55 977 €	72 153 €	538 675 €
--	----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	------------------

Les aides aux travaux de la Ville se déclinent selon les axes d'intervention suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Aides aux travaux	27 297 €	142 688 €	208 272 €	179 835 €	444 580 €	305 770 €	1 308 442 €
Dont aides adaptation + aides LHI	2 788 €	7 433 €	21 171 €	21 171 €	21 171 €	14 037 €	87 771 €
Dont aides pour la mise en œuvre du programme habiter mieux	12 509 €	72 105 €	107 376 €	108 939 €	290 809 €	225 433 €	817 171 €
Dont aides volet CD ouvrant droit à bonification Anah	0 €	33 150 €	49 725 €	49 725 €	132 600 €	66 300 €	331 500 €
Dont aides complémentaires projet	12 000 €	30 000 €	30 000 €	0 €	0 €	0 €	72 000 €

5.4. Autres financements : les aides de droit commun du Département des Hauts-de-Seine

5.4.1 Règles d'application

Le Département des Hauts-de-Seine a adopté au titre d'aides de droit commun un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat privé par délibération de l'Assemblée départementale en date du 27 juin 2008. Compte tenu des taux en vigueur et des travaux éligibles dans le dispositif départemental, et comme cela est précisé dans le Contrat Local d'Engagement signé le 1^{er} juin 2011, les interventions du Département permettent d'accorder une aide aux propriétaires occupants à hauteur de 500 euros ou plus dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

En complément, le Département a voté une aide complémentaire au syndicat des copropriétaires à hauteur de 20 % de l'aide Anah dans le cadre du dispositif copropriété dégradées.

5.4.2. Montants prévisionnels de consommation des aides de droit commun

A titre indicatif, les montants prévisionnels des demandes de subvention pouvant être déposés par l'opérateur dans les cinq années d'OPAH pourraient être :

- En soutien des occupants pour la réalisation des travaux (aides individuelles) : de 250 000 € ;
- En soutien aux syndicats de copropriétés dégradées : de 281 775 €.

En vue d'une bonification +X des aides départementales accordées aux syndicats de copropriété dégradées, telle que prévue dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, l'Anah assurera une coordination au cas par cas avec le Conseil Départemental sur les montants accordés.

Article 6 – Engagements complémentaires

Le traitement des immeubles repérés sur le territoire de l'OPAH passera par la mobilisation conjointe non seulement des organismes financeurs mais aussi et surtout des administrations compétentes en matière de santé et de sécurité dans l'habitat afin de compléter les actions d'accompagnement incitatives avec des actions coercitives : mise en demeure au titre du règlement sanitaire départemental, arrêtés d'insalubrité, arrêtés de péril notamment.

Ainsi lors de l'opération une coordination étroite devra être développée entre l'opérateur, l'EPT Boucle Nord de Seine et les services de la Ville :

- Le Service Communal d'Hygiène et de Sécurité pour le repérage des situations d'habitat indigne et / ou dégradés et la mobilisation ponctuelle des outils coercitifs ;
- Les services sociaux de la Ville afin d'affiner le repérage des ménages en difficulté (habitat indigne, précarité énergétique) et de favoriser le cas échéant leur prise en charge. Cette coordination partenariale devra également se donner pour objectif de repérer toutes les situations de précarité énergétique sur le secteur ;
- Les services municipaux de l'Urbanisme afin de faciliter la résolution de problématiques liées à l'amélioration thermique des bâtiments (par exemple : autorisation d'empiètement sur le domaine public).

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

La maîtrise d'ouvrage de l'OPAH est assurée par l'EPT Boucle Nord de Seine, en co-pilotage avec la Ville de Gennevilliers. Elle veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure 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.

Le pilotage est assuré par la collectivité territoriale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est décidé de mettre en place deux comités de pilotage :

- Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Composé des signataires ou leurs représentants des différents services administratifs locaux de l'État, de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Ville de Gennevilliers, et de l'opérateur, il se réunira une fois par an, en examen du bilan annuel et en validation des orientations stratégiques pour l'année suivante.
- Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Composé des différents services administratifs locaux de l'État, de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Ville de Gennevilliers œuvrant concrètement à l'OPAH et de l'opérateur, il se réunira tous les 3 mois. Il aura pour mission d'instruire et de préparer les décisions du comité de pilotage.
- Des comités commissions techniques de suivi spécifiques seront mis en place par la Ville et l'EPT Boucle Nord de Seine, notamment pour l'attribution régulière des aides communales aux travaux.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération est menée par le prestataire titulaire du marché public de suivi animation, retenu conformément aux dispositions du code de la commande publique.

Afin de mener à bien cette opération, la mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire de suivi-animation est requise, elle mobilisera les compétences suivantes :

- Conduite d'opération (chef de projet) ;
- Architecture (conseil aux instances de gestion et propriétaires, étude des projets, mise aux normes...) ;
- Rénovation thermique et économie d'énergie (performance énergétique des logements, matériaux...) ;
- En droit de l'urbanisme et de l'immobilier, et connaissance de la copropriété pour l'accompagnement dans le cadre des copropriétés dégradées, l'assistance aux copropriétaires et aux professionnels de l'immobilier, et la lutte contre le logement indécemment.

- En économie sociale et familiale (accompagnement des propriétaires et des locataires...);
- En communication (mise en œuvre du plan de communication...).

Elle pourra aussi mobiliser ponctuellement des compétences d'ergothérapie (en appui pour le traitement des demandes concernant l'adaptation des logements).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur de l'OPAH aura pour mission de mettre en œuvre les différents volets thématiques de l'OPAH, dont le mode opératoire est décrit pour chaque thème à l'article 3 de la présente convention.

Au-delà des prestations spécifiques décrites dans l'article 3, l'opérateur assurera de manière transversale les missions générales d'aide à la décision décrites ci-dessous.

- Actions d'information et de communication auprès du public :

La procédure d'OPAH étant incitative, il s'agit de mettre en place un véritable plan de communication pour :

- Informer,
- Convaincre et aider à la prise de décisions,
- Apporter des conseils techniques.

L'OPAH projetée a deux objectifs principaux : faire réaliser des travaux d'économies d'énergie et rénover les immeubles anciens très dégradés. Ces deux thématiques nécessitent un fort investissement d'ingénierie, pour réaliser les diagnostics et réaliser un travail de conviction auprès du plus grand nombre afin de réaliser les travaux.

Le titulaire devra mettre en œuvre les moyens de promotion de l'OPAH :

- L'utilisation de l'identité visuelle, défini par la Direction de l'Information et de la communication de la Ville de Gennevilliers en coordination avec l'EPT Boucle Nord de Seine pour faciliter la promotion de l'opération, déclinable sur l'ensemble des supports de communication,
- La création, en collaboration étroite avec la Direction de l'Information et de la Communication de la Ville de Gennevilliers, en coordination avec l'EPT Boucle Nord de Seine des supports de communication : par exemple plaquette d'information, guide des financements, fiches synthétiques thématiques, bâches de chantier, affiche, réalisation d'une lettre de l'OPAH, mobilisation d'un « plan Médias » : presse municipale, site Internet, presse spécialisée, lettre du Maire,
- La mobilisation des professionnels de l'immobilier,
- La réalisation d'éventuelles animations.

Ces actions de communication ciblées en fonction de chacun des objectifs de l'OPAH, adaptées aux publics visés, seront proposées au maître d'ouvrage.

Au moins un an avant la fin de l'opération, le titulaire informera les personnes intéressées de la date limite après laquelle les demandes de subvention ou de prêts ne pourront plus être retenues.

- 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 sur la Ville de Gennevilliers. L'accueil pendant cette permanence sera réalisé au moins par un membre de l'équipe compétent en matière de montage de dossier de financement.

Le titulaire informera toutes les personnes intéressées sur les aides susceptibles d'être obtenues dans le cadre de l'opération (aides financières et assistance technique et administrative). 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 dès le démarrage de l'opération.

- Actions d'information auprès des milieux professionnels :

Pendant les cinq ans de l'opération, le prestataire assurera des missions générales et classiques de suivi-animation d'une OPAH ainsi que des missions plus spécifiques liées aux caractéristiques et aux objectifs prioritaires de Gennevilliers. Il devra en cela construire les relations les plus efficaces possibles avec :

- L'ensemble des acteurs locaux et départementaux institutionnels : le SCHS, le CCAS, la délégation Anah-92, le Conseil Départemental pour ses aides à l'habitat privé, les services sociaux départementaux, l'ADIL-92, le CAUE-92, l'ARS- DT 92 , le PDALPD-92, le réseau de l'ADEME Ile-de-France, le tissu associatif... ;
- Avec le réseau d'acteur local intervenant sur les copropriétés (syndics, notaires) ;
- Le cas échéant, des actions d'informations des professionnels du bâtiment intervenant sur le territoire (entreprises RGE) pourront être organisées.

Il devra être capable de mobiliser les partenaires financeurs extérieurs pouvant intervenir ponctuellement.

Le prestataire proposera dès le lancement de l'opération les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués dans l'opération.

- Actions de diagnostic :

Dans le cadre du volet « copropriété dégradée » de l'opération, le titulaire réalisera des diagnostics multicritères comportant : diagnostic de gestion, diagnostic technique et enquêtes d'occupation pour au minimum 50 % des ménages pendant la première année d'opération. Ces diagnostics se concluront sur la proposition de stratégies d'accompagnement et l'identification des outils adaptés au traitement de ces copropriétés.

- Missions générales d'aide à la décision :

Le titulaire conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires souhaitant développer un projet.

Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, juridiques, fiscaux, techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets jusqu'à leur dépôt : évaluation des travaux à effectuer, de leur coût et des subventions pouvant être mobilisées, estimation des loyers et aides au logement susceptibles d'être mis en œuvre. Il est demandé au prestataire d'effectuer systématiquement une visite du logement afin d'adapter au mieux le conseil.

Les outils de diagnostic et les modalités du suivi des dossiers seront précisés par le titulaire dès le démarrage de l'opération.

Cette mission ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.

- Accompagnement administratif :

Le prestataire sera chargé d'assister les propriétaires dans le montage des dossiers de demande de subvention et/ou d'autorisations d'urbanisme.

Il apportera un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour les aider au mieux dans leurs démarches ou les orienter vers les structures ad hoc et les bons interlocuteurs.

Il assurera le montage des dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH et des autres partenaires, qui comprendra *a minima* : le montage administratif et la pré-instruction du dossier (vérification par rapport à la réglementation ANAH), calcul du montant de la subvention et dépôt du dossier auprès de l'ANAH et des autres financeurs. Le cas échéant, il préparera pour les copropriétés une présentation à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de leur dossier devant être examiné.

Le conseil aux propriétaires bailleurs impliquera un accompagnement en vue du conventionnement des logements locatifs, afin de leur permettre de bénéficier des aides financières. L'opérateur assurera une information sur les subventions possibles, les travaux finançables, le projet de travaux nécessaire et les aides fiscales à solliciter. Il établira des simulations financières permettant l'amortissement des travaux, et l'aidera de à la constitution des dossiers de demande d'aides financières.

Le prestataire assurera également la vérification des factures et des travaux effectués, ainsi que le calcul des paiements à présenter aux différents financeurs.

Il informera les personnes intéressées, à leur demande, de l'état d'avancement de leurs dossiers. Il s'assurera que les dossiers de demande de financements déjà déposés restent recevables, notamment en cas de modification des programmes de travaux. Il transmettra toutes les informations utiles sur les procédures de paiement des subventions.

- Accompagnement juridique :

Le titulaire assurera une veille sur l'évolution des conditions d'éligibilité et d'attribution des aides. Il en informera son maître d'ouvrage, les partenaires de l'opération et ses ayant-droits.

Il assurera un conseil patrimonial aux copropriétés et aux bailleurs, notamment pour accompagner ces derniers dans le cadre du conventionnement des logements locatifs.

- Accompagnement social :

Il aidera à la formulation et à la programmation des projets de travaux, dans les démarches orales et écrites des propriétaires intéressés.

Pour les ménages en difficulté, l'opérateur apportera, en fonction des besoins, des conseils sur les questions liées au logement. Il orientera les personnes intéressées vers les services ou organismes sociaux compétents. Il participe également aux réunions d'assemblées générales de copropriétaires.

- Accompagnement technique :

Pendant la durée de l'OPAH, l'opérateur apportera aux propriétaires, aux locataires et leurs mandataires une assistance technique gratuite.

Cette assistance technique comporte plusieurs volets :

- La réalisation de diagnostics au bâtiment ou au logement ;
- La réalisation de simulations financières pour l'élaboration des plans de financement des opérations d'amélioration des parties communes privatives ;
- L'évaluation et le traitement de problématiques spécifiques : amélioration thermique, précarité énergétique, adaptation du logement, lutte contre le saturnisme...

L'opérateur s'attachera, lors de son accompagnement, à promouvoir les objectifs de l'opération.

Il conseillera également les propriétaires sur le volet architectural : conseil en matière d'agencement, de choix de matériaux et de techniques à employer, rappel des prescriptions communales en matière de PLU, ainsi que de ravalement, dans le respect de la réglementation locale et des réglementations nationales.

- Accompagnement spécifique dans le domaine de la rénovation thermique et énergétique et la lutte contre la précarité énergétique :

Un des objectifs de l'OPAH est d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens de manière durable, de renforcer l'isolation thermique des logements pour réduire les consommations en énergie et d'encourager l'installation d'équipements et de matériaux favorisant les économies d'énergie.

Le prestataire sera chargé de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en vérifier les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser ce type de travaux au moyen d'une campagne de communication.

Le prestataire aura un rôle de conseil technique auprès des propriétaires afin de les orienter vers des matériaux et équipements performants. Ce conseil délivré aux propriétaires devra représenter une véritable aide à la décision et non être simplement informatif. En ce sens, le prestataire devra notamment inciter les propriétaires, les conseils syndicaux et les syndicats à faire réaliser un audit global et énergétique des immeubles. Sur invitation, il participera aux réunions des conseils syndicaux, voire des assemblées générales de copropriétés, pour conseiller et inciter au vote de travaux qui atteignent un gain minimum d'économies d'énergies permettant de bénéficier des aides de l'Anah.

L'ensemble des financements existants et à venir en matière de rénovation énergétique devront être mobilisés (subventions de l'Anah et du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, programme « Habiter Mieux », aides de l'ADEME, crédit d'impôts). L'opérateur retenu devra également mobiliser les dispositifs de préfinancement des aides disponibles, en lien avec la Ville et l'EPT Boucle Nord de Seine.

- Accompagnement renforcé dans le cadre du volet copropriétés dégradées et dans les cas de risques saturnins :

Un des objectifs de l'OPAH est la poursuite de l'action de la Ville en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, notamment en copropriété.

Un volet spécifique du dispositif concerne l'accompagnement de copropriétés présentant des dégradations du bâti et des fragilités de gestion/fonctionnement ou sociales.

Dans ce cadre, le prestataire retenu sera chargé :

- De réaliser en première année le diagnostic précis de des copropriétés identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle afin d'élaborer une stratégie de redressement global de l'immeuble : enquêtes sociales pour au moins 50 % des ménages, accompagnement de l'immeuble pour le redressement de la gestion et /

ou le traitement des impayés, accompagnement social pour les ménages fragiles, conseils pour l'élaboration d'un programme de travaux qui soit adapté aux besoins de l'immeuble et soutenables par les copropriétaires. Ces diagnostics et la stratégie d'intervention seront proposés pour validation et orientation vers le volet « OPAH CD » en fin de première année.

- Dans les années suivantes, de mettre en œuvre la stratégie déterminée : accompagnement de la copropriété pour missionner un maître d'œuvre, pour préciser le scénario retenu et informer des aides financières disponibles en conseillant sur les règles d'éligibilité, et de monter les dossiers administratifs correspondant (cf. ci-dessus)

Par ailleurs, concernant les risques saturnins dans l'ensemble des logements, l'opérateur relayera sur le terrain les autorités sanitaires dans leur suivi réglementaire :

- Signalements en amont qu'il s'avèrerait nécessaire de faire,
- Assistance du propriétaire ou du syndic sous injonction « Plomb » pour le choix de l'entreprise agréée et le suivi des travaux,
- Vérification et suivi sur le terrain des mesures d'éloignement ou d'hébergement prises par les services de l'Etat (ARS et DRIHL),
- Signalements d'éventuelles non-exécutions de travaux prescrits, préconisations de travaux d'office par la puissance publique.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mobilisation conjointe de tous les partenaires concernés par l'OPAH et listés à l'article 6 passera principalement par trois moyens d'action :

- La tenue de comités de pilotage et techniques réguliers,
- Des rencontres bilatérales en début d'OPAH,
- Des relations opérationnelles régulières avec l'ensemble des acteurs précités.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Dès le démarrage de l'opération, l'opérateur construira et alimentera les outils statistiques, qualitatifs et de synthèse nécessaire au suivi de l'opération ainsi qu'à la connaissance fine des immeubles du périmètre. Il proposera également des indicateurs de suivi pour chacun des volets d'action de la Convention de l'OPAH. Ces outils permettront d'évaluer l'état d'avancement de l'opération.

Ces indicateurs seront fixés en cohérence avec les besoins de suivi de la Ville et de l'ETP Boucle Nord de Seine, voire avec une veille globale sur la Ville, via un éventuel VOC. Une proposition d'indicateurs de suivi figure en annexe 3 de la présente convention.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

- Bilan annuel :

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, devra être un rapport complet et détaillé de l'avancement de l'opération, et devra également proposer les adaptations et inflexions nécessaires à la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

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

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

- Bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. 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 bilan final pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pouvant prolonger la dynamique de l'OPAH.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

8-1- Engagements vis-à-vis de l'Anah :

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site Internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-2 - Engagements vis-à-vis de la Ville

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 la Ville de Gennevilliers sur l'ensemble des documents, et ce, dans le respect de sa charte graphique, et de son homothétie. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site Internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de la Ville, devra apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de presse, 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 la Ville.

Il reproduira dans ces supports le logo type 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 la Ville ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le service de la Ville chargé du suivi de l'OPAH et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la Ville 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 la Ville et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

8-3 - Engagements vis-à-vis de l'EPT Boucle Nord de Seine

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'EPT Boucle Nord de Seine sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique, et de son homothétie. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site Internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'EPT Boucle Nord de Seine devra apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de presse, presse quotidienne régionale, affichage, site Internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le service de l'EPT Boucle Nord de Seine chargé du suivi de l'OPAH et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'EPT Boucle Nord de Seine 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 l'EPT Boucle Nord de Seine et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, la Ville et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation s'engagent à informer l'EPT Boucle Nord de Seine de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'il relaie cette information.

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

Article 9 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une période de 6 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} octobre 2020 au 31 septembre 2025.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la présente 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 présente convention

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

Fait en 4 exemplaires originaux à Gennevilliers, le : 30 septembre 2023.....

Pour l'EPT Boucle Nord de Seine,



Rémi MUZEAU

Maire de Clichy

Président du territoire Boucle Nord de Seine
Vice-Président du département des Hauts-de-Seine

Pour la Ville de Gennevilliers,



Patrice LECLERC

Maire de Gennevilliers

Pour l'État,

Laurent HOTTIAUX

Préfet des Hauts-de-Seine

Pour l'Anah,

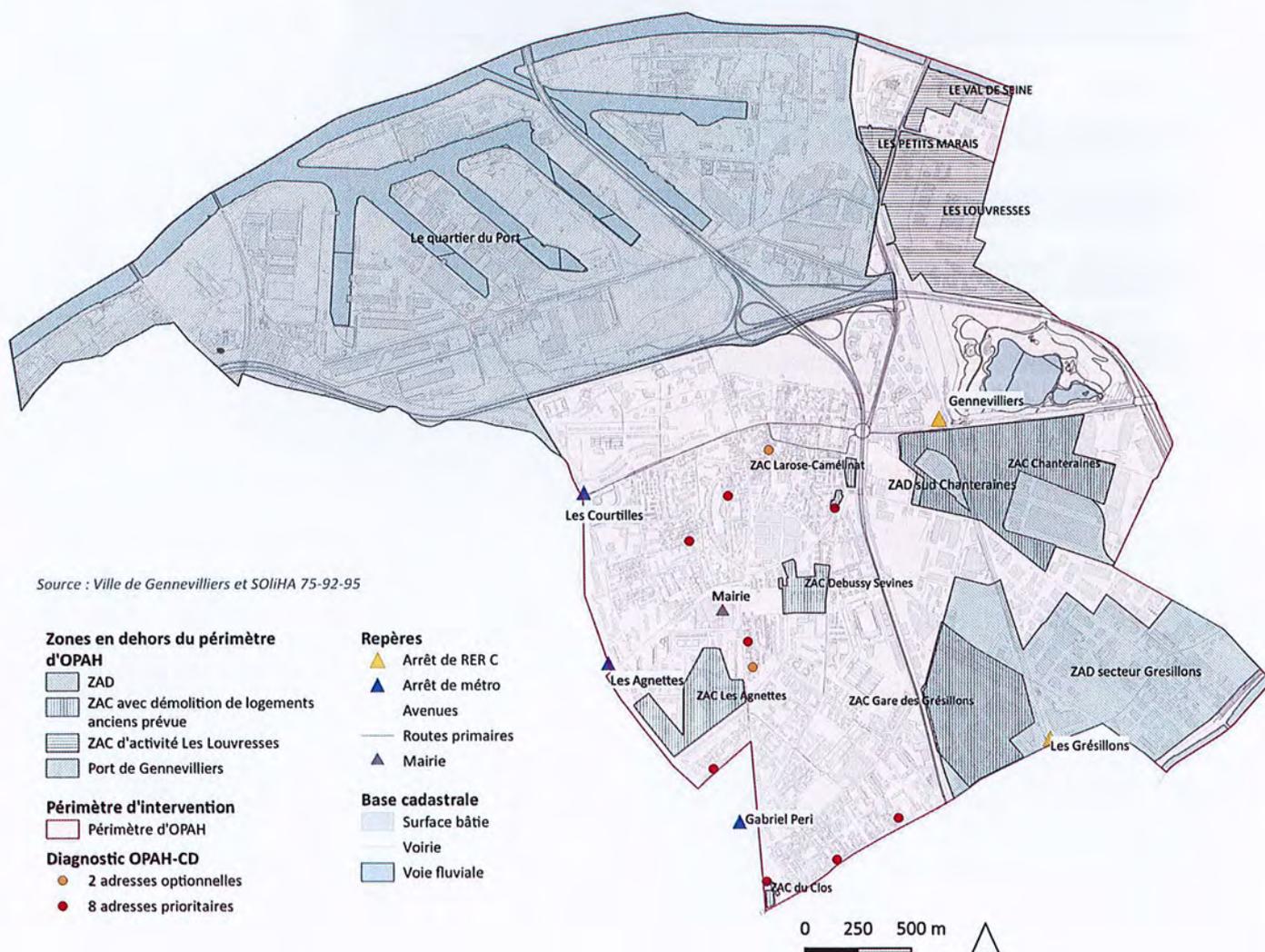
Laurent HOTTIAUX

Préfet des Hauts-de-Seine
Délégué Local de l'Anah

ANNEXE 1 - PERIMETRE DE L'OPERATION

Le périmètre d'intervention retenu porte sur l'ensemble de la Ville hors périmètre du port de Gennevilliers qui n'a pas vocation à recevoir de l'habitat et hors territoire périmètre d'aménagement, ZAD Grésillons et ZAD Sud-Chanteraînes ainsi que certaines ZAC où les logements anciens, construits avant 1975, sont voués à démolition.

Au sein de ce périmètre sont présents 3 403 logements privés de plus de 15 ans ont été identifiés comme ayant un potentiel d'intervention (soit 43 % du parc de logement de la ville). Il s'agit de 2 414 logements collectifs en copropriété (768 logements collectifs en monopropriété ne sont pas comptés) et 989 logements individuels.



Identification de copropriétés potentiellement dégradées :

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ont été identifiées 10 copropriétés potentiellement dégradées sur lesquelles un diagnostic multicritère sera effectué en année 1 afin de confirmer leurs problématiques et la stratégie d'intervention.

Cette liste pourra être précisée en année 1. Pour le cas où une copropriété non identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle présenterait des difficultés justifiant son intégration dans le volet copropriété dégradées et en difficultés il pourra être envisagé, après validation en comité technique de l'inclure dans l'opération en remplacement d'une autre adresse.

Cadastre	Adresse	Nombre de lots principaux
AI0058	04 AV CHANDON	16
AI0041	07 BIS RUE PROF. CALMETTE	9
S0041	08 RUE PUISARD	3
AF0338	11 RUE BASLY	60
AE0098	11 RUE NOLLEES	6
AR0122	18 RUE POISSONNIERE	20
AQ0008	51 AV DES GRESILLONS	43
AC0051	62 RUE RICHELIEU	22
R0072	0067 BD CAMELINAT	11
AP0206	103 AV DES GRESILLONS	36

ANNEXE 2 - RECAPITULATIF DES AIDES APPORTEES

A. Aides financières de l'Anah

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 (CCH), 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.

A la date de conclusion de la présente convention, le régime applicable des aides est fixé par délibérations du Conseil d'administration de l'Anah le 4 décembre 2019 :

- Délibération n° 2019-37 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R.321-12, I, 2° du CCH) et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH). NOR : TERL1937111X ;

- Délibération n° 2019-38 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH. NOR : TERL1937154X ;

- Délibération n° 2019-39 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : régime d'aides applicable aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH). NOR : TERL1937158X ;

- Délibération n° 2019-40 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). NOR : TERL1937174X ;

- Délibération n° 2019-41 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R.321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (article R.321-12 9° du I et R.321-16 du CCH). NOR : TERL1937179X ;

- Délibération n° 2019-42 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : régime d'aides applicables aux syndicats des copropriétaires (article R.321-12, I, 7° et 8° du CCH). NOR : TERL1937913X ;

- Délibération n° 2019-43 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 4 décembre 2019 : régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires de copropriétés présentant des signes de fragilité. NOR : TERL1937184X.

Par ailleurs, à la date de conclusion de la présente convention, les plafonds de ressources applicables en 2020 aux occupants bénéficiaires des subventions de l'Anah sont définis par la circulaire suivante :

- Circulaire en date du 9 décembre 2019 relative aux plafonds de ressources applicables en 2020 à certains bénéficiaires de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). NOR : TERL1937406C.

B. Aides financières de la Ville de Gennevilliers

La Ville de Gennevilliers en sa qualité de collectivité territoriale ayant un intérêt particulier à agir pour l'amélioration de l'habitat privé existant exclusivement situé sur la commune, décide de soutenir le programme d'intervention selon les mesures suivantes.

Volet d'intervention	Volume de dossiers	Travaux recevables	Taux de financement du montant des travaux HT	Plafond max de travaux HT	Cible	Règles d'écrêtement
Propriétaires occupants						Règles d'écrêtement similaires à celles de l'Anah : 80% pour les ménages modestes 100% pour les ménages très modestes
Adaptation	39	Travaux recevables Anah	10 %	10 000 €	Tous ménages présentant des besoins d'adaptation de leur logement	
<i>Individuels</i>						
Précarité énergétique	39	Travaux recevables Anah	10 %	35 000 €	Ménages modestes et très modestes éligibles aides Anah. <i>Plafond majoré en raison du surcoût en cas de maisons individuelles</i>	
LHI	6	Travaux recevables Anah	10 %	Pas de plafond	Ménages modestes et très modestes éligibles aides Anah	
<i>Collectifs</i>						
Précarité énergétique	213	Travaux recevables Anah	10 %	20 000 €	Ménages modestes et très modestes éligibles aides Anah	
Propriétaires bailleurs						
Indigne et/ou dégradées	2	Travaux recevables Anah	7 %	7 000 €	Sous condition de conventionnement à minima en loyer intermédiaire	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	8	Travaux recevables Anah	7 %	35 000 €		
Aide au syndicat Habiter mieux copropriétés fragiles	199	Travaux recevables Anah	10 %	17 000 €	Éligibilité de la copropriété au programme habiter mieux copropriété fragile. Aide cumulable avec les aides individuelles sous condition de ressources	

Volet d'intervention	Volume de dossiers	Travaux recevables	Taux de financement du montant des travaux HT	Plafond max de travaux HT	Cible	Règles d'écrêtement
Aide au syndicat : copropriétés dégradées	203	Travaux recevables Anah	10 %	20 000 €	Intégration de la copropriété dans le volet copropriétés dégradées du dispositif	Sans objet

	Enveloppe réservée	Travaux recevables	Taux de financement du montant des travaux HT	Plafond max de travaux HT	Cible	Règles d'écrêtement
Aides supplémentaires préalables au vote des travaux (Ville uniquement) :	72 000 €	Études préalables au vote des travaux : réalisation de diagnostics préalables au vote des travaux (audit global, études et diagnostics techniques préalables à des travaux communs)	40 %	31 250 €	Les copropriétés de la Ville de Gennevilliers souhaitant s'engager dans une démarche de réhabilitation globale avec rénovation thermique et énergétique. La possibilité d'un déplafonnement pourra être étudié de manière dérogatoire selon les enjeux présentés par les copropriétés	Sans objet

Ces règles d'attribution pourront être adaptées sur proposition de l'opérateur en charge de l'animation du dispositif en cours d'année 1,

Les aides seront attribuées par la Ville, après avis d'une commission technique d'attribution partenariale, associant les représentants de la Ville et de l'EPT Boucle Nord de Seine .

ANNEXE 3 - INDICATEURS DE SUIVI

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi-animation. Ils pourront être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé qui pourront être suivi dans le cadre d'une mission de veille type VOC.

- **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.) ;
 - En direction des partenaires (Nombre de réunions d'information partenariale),
- Pilotage partenarial :
 - Nombre de comités techniques, de comités de pilotage ;
 - Nombre de commissions techniques ;
 - 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 en parties communes ;
 - Dont travaux en parties privatives.
 - Nombre de logements concernés par les travaux décidés :
 - Dont travaux en parties communes ;
 - Dont travaux en parties privatives.
 - Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris) :
 - Dont travaux en parties communes ;
 - Dont travaux en parties privatives.
 - 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 volets :**

Volet 3 - 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 avec 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) DRIHL (saturnisme) / SCHS ;
 - 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 socialement accompagnés.

Volet 4 - Copropriétés en difficultés ou dégradées :

- Suivi et accompagnement :
 - Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur ;
 - Nombre d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation.
- Engagement dans une démarche de projet :
 - Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidé et réalisés 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 réalisés des travaux de réhabilitation et nombre 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 en parties privatives ;
 - Dont en en parties communes.
 - Gain énergétiques dégagés par l'opération (exemples : gains moyens en coefficient d'énergie primaire (Cep) des projets décidés, nombre de projets selon les gains énergétiques).
- 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 accompagnés socialement.
- Accompagnement au redressement :
 - Réunions instances de gestion ;
 - Participation aux AG de copropriété ;
 - Copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement renforcé selon le type d'aides sollicitées (exemple : appui au changement de syndic ou redressement d'impayés).

Volet 5 - Energie 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 nombre 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 (exemples : gains moyens en Cep des projets décidés, nombre de projets selon les gains énergétiques).

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

Volet 6 - Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

- Suivi et accompagnement :
 - Projet 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.