



Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH énergétique « Colline – La Défense »

Période et n° de l'opération

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre l'établissement public territorial POLD (Paris Ouest La Défense) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par [nom et fonction (maire, adjoint, président, vice-président)]

l'État, représenté par M. Pierre SOUBELET, Préfet du département 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 M. Pierre SOUBELET, Préfet du département des Hauts de Seine, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH)/R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté, le 6 mai 2014,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération du conseil communautaire de Seine Défense, le 23 novembre 2015 ,

Vu la décision du bureau territorial de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 décembre 2019, autorisant la signature de la présente convention,

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 2 décembre 2019,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 5 décembre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du au
à en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	6
1.1. Dénomination de l'opération.....	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération	6
Article 2 – Enjeux	6
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	7
Article 3 – Volets d'action.....	7
3.1. Volet urbain.....	7
3.2. Volet immobilier.....	8
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne.....	8
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	9
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	12
3.6 Volet social	13
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	17
5.1. Financements de l'Anah.....	17
5.2. Financements de POLD	17
Article 6 – Engagements complémentaires.....	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	21
Article 7 – Conduite de l'opération.....	21
7.1. Pilotage de l'opération.....	21
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	21
7.1.2. Instances de pilotage	21
7.2. Suivi-animation de l'opération	21
7.2.1. Équipe de suivi-animation	21
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	22
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	25
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	25
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	25
7.3.2. Bilans et évaluation finale	25
Chapitre VI – Communication	26
Article 8 - Communication	26
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	27
Article 9 - Durée de la convention.....	27
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	27
Article 11 – Transmission de la convention	27
Annexes	28
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	28
Annexe 1. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention EPT POLD.....	30
Annexe 2. Tableau des adresses avec du plomb dans les peintures présumé	31

Préambule

L'Opération d'intérêt national (OIN) de La Défense, créée en 1958, a défini un périmètre sur les villes de Courbevoie et de Puteaux sur lequel est édifié le quartier d'affaires. Ce périmètre a évolué et comprend aujourd'hui une partie de Nanterre et de la Garenne-Colombes. Sont concernées ici uniquement les adresses de l'OIN situées sur Courbevoie et Puteaux. Mais dès le départ, les concepteurs ont souhaité faire de La Défense un quartier de vie. Il existe ainsi, sur la dalle et à l'extérieur du boulevard circulaire, des immeubles d'habitation, copropriétés privées ou logements sociaux.

Sur ces parcelles coexistent des constructions récentes ou datant de la constitution de La Défense, mais aussi du bâti ancien pré existant à la fondation de La Défense. Ces constructions mêlent les immeubles de bureaux, les ensembles de logements sociaux, des maisons individuelles ainsi que des copropriétés.

Le PLH de l'ex Communauté d'Agglomération Seine-Défense (CASD) adopté le 23 novembre 2015 prévoit de « soutenir la rénovation énergétique du parc privé de La Défense ». La CASD a été intégrée en janvier 2016 à l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense (EPT POLD), comprenant 11 communes. L'EPT POLD est le maître d'ouvrage de cette OPAH.

Les villes de Courbevoie et de Puteaux souhaitent soutenir l'amélioration de ce parc de logements privés, dans le but d'empêcher sa dégradation et son décrochage par rapport à l'offre de logements nouveaux.

Le périmètre de l'opération programmée de l'habitat (OPAH) est celui du parc de logements privés du territoire de l'OIN (opération d'intérêt national de La Défense). Ce périmètre se trouve sur les deux villes de Puteaux et de Courbevoie, dans le département des Hauts de Seine. Ce périmètre est extrêmement dynamique, construit tout autour du centre d'affaires de La Défense, qui offre emplois, commerces, loisirs et transports en commun : SNCF, RER, métro, tramway et bus.

Les deux villes ont un fort taux de logements vacants, 9.3% à Courbevoie et 8.4 % à Puteaux selon le recensement de l'INSEE en 2016. Ce fort taux de logements vacants est dû à la montée en puissance des plateformes de location de courte durée de type Airbnb, en raison de l'attractivité de ce territoire proche de Paris et de la Défense.

Les deux villes ont une expérience très différente des actions sur le traitement de l'habitat privé. En effet, la ville de Puteaux vient d'achever sa troisième OPAH. L'OPAH du Vieux Puteaux (2000-2004) et l'OPAH du Centre-ville (2006-2009) ont permis des travaux sur 205 immeubles et des aides attribuées à 1 764 logements. De 2013 à 2018, l'OPAH énergétique a permis la réhabilitation de 370 logements aidés par l'Anah et de 1 921 logements aidés par la Ville ; 83 copropriétés ont réalisé des travaux. Ces trois OPAH ont surtout permis aux Putéoliens de se familiariser avec l'idée de l'amélioration et de la rénovation énergétique de leurs logements et de leurs immeubles.

La Ville de Courbevoie expérimente, par cette OPAH, les modalités d'intervention sur le parc de logements privés.

L'EPT POLD a ainsi lancé une étude sur le secteur de l'OIN en novembre 2018. L'étude s'est attachée à analyser les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants afin de définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la future OPAH.

L'étude pré-opérationnelle a permis de dégager les constats suivants :

- une forte attractivité du quartier due à la proximité de La Défense ;
- Les logements sont à 97% compris dans des immeubles collectifs ;
- 55% des immeubles sont construits avant 1974 ;
- Le parc est à 37% en bon état, 53% en état moyen et 10% en mauvais état ;
- Le parc présente un fort potentiel d'amélioration thermique possible ;

- De possibles logements vacants ;
- Les logements sont majoritairement des T2 et T3 ;
- Une majorité de propriétaires occupants ;
- Un fort taux d'effort demandé aux locataires ;
- Une part importante de cadres, d'employés puis de retraités.

Au vu de ces constats, l'EPT POLD a décidé de mettre en place une OPAH énergétique sur ce secteur afin de mener une action globale pour empêcher le bâti existant de se déprécier par rapport aux constructions neuves et pour accélérer la rénovation énergétique du parc des années 1950 à 1970.

Le dispositif d'OPAH sera ciblé sur les besoins opérationnels du périmètre :

- Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Lutter contre le vieillissement des équipements (petites dégradations) ;
- Adapter les logements et les immeubles au handicap et à la perte d'autonomie.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'EPT POLD, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat OPAH énergétique Colline-La Défense pour une durée de 5 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : habitat privé du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Défense, sur les villes de Courbevoie et de Puteaux ; en excluant trois copropriétés sur Courbevoie qui sont sorties de l'OPAH (1-2 square Henri Regnault ; 80-81 galerie des Damiers et 11-14 place des Dominos) et le quartier de la Colline à Puteaux, délimité au Nord par le boulevard Circulaire, à l'Ouest par la rue Monge, au Sud par la rue de la République et à l'Est par les rues Anatole France et Louis Pouey.

Le périmètre comporte 215 adresses et 4 544 logements. 55% des immeubles sont construits avant 1974.

Le parc présente un fort potentiel d'amélioration thermique possible

Les listes des adresses sont présentées en Annexe 1.

Les champs d'intervention sont les suivants :

Sont concernés tous les immeubles d'habitation privés, achevés depuis plus de 15 ans.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH vise à répondre aux difficultés sociales, techniques et de gestion repérées à la fois par le Programme Local de l'Habitat de l'ex-CASD adopté le 23 novembre 2015 et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.

L'OPAH doit permettre la rénovation thermique des bâtiments, dont la date de construction et la typologie sont favorables aux travaux d'économies d'énergie. Elle doit lutter contre la précarité énergétique des ménages.

Elle doit aussi lutter contre l'obsolescence du parc construit en même temps que les tours de la Défense. Cela concerne sept copropriétés ayant des dégradations partielles, soit 350 logements et 25 logements réalisant des travaux privatifs de dégradation. Les travaux sur ces copropriétés et logements seront financés par l'EPT POLD.

Un des enjeux est de traiter le risque saturnin dans l'habitat privé ancien du secteur. Les signalements à la DRIHL de suspicion d'accessibilité du plomb dans les peintures seront faits en fonction de la présence d'enfants et/ou de femmes enceintes dans les logements ou parties communes d'immeubles.

La forte présence de personnes âgées justifie un volet d'action sur l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.

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

Les villes de Courbevoie et de Puteaux, représentées par l'EPT POLD, souhaitent la mise en place d'un dispositif opérationnel thématique ciblé permettant le traitement du vieillissement des équipements et du bâti, de la rénovation thermique des bâtiments et de l'adaptation des immeubles et logements.

Les objectifs sont :

- Favoriser la rénovation thermique des logements et immeubles ;
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Réhabiliter les équipements dans les immeubles ;
- Adapter les logements et immeubles à la perte d'autonomie et au handicap ;
- Développer l'offre de logements à loyer encadré.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de la présente OPAH, l'action sur le volet urbain est gérée par les Villes de Courbevoie et de Puteaux et par l'EPT Paris Ouest La Défense. En effet, les villes interviennent en parallèle sur le fonctionnement urbain au travers de leurs procédures d'aménagement. Elles souhaitent :

- **Redynamiser les lieux de vie**

L'absence de relation urbaine entre la dalle de La Défense et le reste du quartier Gambetta n'a fait qu'accentuer les ruptures de la dalle, l'aspect voie de service et arrière de la Défense le long du boulevard circulaire et l'isolement physique des lieux de vie sur la dalle.

- **Retrouver des liens entre la dalle du quartier d'affaires et le tissu viaire de la ville.**

L'absence d'accessibilité à la dalle et surtout la non continuité des voies structurantes de la ville ont considérablement contribué à l'isolement de La Défense. La difficulté ressentie sur la dalle dans la lecture de l'espace public complexe sur plusieurs niveaux et sans référence de lieux ni d'adresse entraîne une désaffection urbaine et économique ayant des effets négatifs sur l'image et la sécurité du lieu.

3.1.2 Objectifs

Un gros projet d'aménagement est en cours dans le périmètre de l'OIN sur la Ville de Puteaux, la Rose de Cherbourg. Cet important projet va permettre de transformer la coupure due au boulevard circulaire par une métamorphose de circulations douces et de création de nouveaux espaces verts partagés.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courbevoie, en cours de révision, prévoit par ailleurs de faire entrer la ville et la nature dans La Défense, avec notamment la requalification du boulevard Circulaire en boulevard urbain (diversité des fonctions, végétalisation), en développant des liaisons et en accroissant la place du végétal.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de l'OPAH est d'encourager les propriétaires à maintenir des niveaux de loyer abordables. Le conventionnement des loyers, ouvrant droit à des déductions fiscales pour des projets de travaux, sera un outil à destination des propriétaires bailleurs pendant l'OPAH. Il est rappelé par l'Anah dans son programme d'actions territorial (PAT) que tout logement subventionné et conventionné dans le cadre d'un dossier propriétaire bailleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental des Hauts-de-Seine.

L'objectif est d'encourager la remise sur le marché de logements vacants et la création de logements locatifs à loyer maîtrisé en :

- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;
- Conseillant et en accompagnant les bailleurs sur les plans technique, juridique, financier et fiscal dans leurs projets de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du dispositif « Louer Mieux » de l'Anah, qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier de déductions fiscales sur leurs revenus fonciers, en contrepartie d'un engagement à louer leur logement à un loyer maîtrisé et à des personnes aux ressources modestes. Les engagements sont définis dans le cadre d'une convention entre le propriétaire et l'Anah pour une durée de 9 ans si la convention est couplée à un projet de travaux subventionnés par l'Anah, à 6 ans sans travaux.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés recourent les objectifs des trois volets précédents. Ils sont les suivants :

- **2 logements conventionnés, avec travaux, social ;**
- **8 logements conventionnés, avec travaux de rénovation énergétique, intermédiaires ;**
- **5 logements conventionnés sans travaux.**

3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a repéré quelques adresses d'immeubles anciens ayant des peintures dégradées en cages d'escalier, ce qui fait craindre une accessibilité du plomb présent dans les peintures, potentiellement dangereuse pour les enfants et les femmes enceintes. La phase opérationnelle va permettre d'investiguer ces adresses plus précisément afin de constater ou non la présence de jeunes enfants ou de femmes enceintes. Auquel cas un signalement serait immédiatement adressé au service concerné à la DRIHL et L'ARS.

En lien avec la DRIHL et l'ARS l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales, par la vérification auprès du syndic de la réalisation du CREP et diffusion d'une fiche technique « saturnisme » dans toutes les boîtes à lettres.
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb, avant de réaliser les travaux : information écrite des propriétaires, accompagnée d'une liste de bureaux d'étude et de diagnostiqueurs.

- assistance à la préparation des travaux : l'opérateur étudie les offres des entreprises sur la base de critères techniques et conseille le choix d'une entreprise au syndicat de copropriété, en s'assurant sur les modes opératoires des entreprises garantissent effectivement la sécurité des occupants et des ouvriers.
- Informers les propriétaires sur les mesures de protection à prendre lors des travaux et donner les conseils techniques nécessaires : Envoi d'un courrier d'information individuelle aux propriétaires et occupants concernés. Affichage d'une information collective dans l'immeuble rappelant les obligations liées aux chantiers « plomb » et les numéros de téléphone des intervenants (DRIHL, ARS et opérateur).
- Mobilisation des financements existants pour les travaux d'éradication du plomb : recueil auprès des propriétaires des pièces nécessaires à la constitution de dossiers de subvention et dépôt des demandes auprès des organismes financeurs.
- Suivi des travaux : l'opérateur suit le déroulement du chantier depuis la première réunion pré chantier avec la DRIHL jusqu'à la réception des travaux. L'opérateur informe la DRIHL de la date de fin prévisionnelle des travaux pour que la DRIHL puisse missionner son opérateur en charge du contrôle qui s'assurera que le plomb n'est plus accessible.
- Veiller à la coordination entre les travaux « plomb » et les autres travaux : envoi d'un courrier recommandé au syndic, gérant et au maître d'œuvre des dates et de la nature du chantier qui va être engagé dans le cadre de la lutte contre le saturnisme
- Informers par courrier les propriétaires bailleurs de leur obligation d'héberger temporairement les familles, en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes. Annexion d'une liste d'hébergements possibles (hôtels, résidences hôtelières, ...) avec à charge pour le bailleur de faire les démarches nécessaires. Des protocoles d'éloignement seront rédigés par l'opérateur, signés par les occupants, et seront renvoyés à la DRIHL.

Dans le cas d'un risque saturnin, le suivi de l'opérateur se fera tant en partie privative (injonction de réaliser des travaux dans un logement) qu'en parties communes (injonction de réaliser des travaux dans les parties communes d'un immeuble).

L'inclusion dans le périmètre de plus de cent adresses anciennes dans le quartier de la Colline laisse penser que certaines petites copropriétés vont montrer des signes de dégradation peut-être globale, sans pour cela atteindre les notes de dégradation ouvrant droit aux aides au syndicat de l'Anah. Ces copropriétés ou maisons individuelles seront financées par l'EPT POLD dans le volet lutte contre l'habitat indigne, à partir d'une grille de dégradation à 0.4 et/ou grille d'insalubrité à partir de 0.25.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur cette thématique sont de 150 logements financés par l'EPT POLD, sur une thématique de saturnisme ou de dégradation légère ou de petite LHI et de 5 copropriétés, totalisant 30 logements financés par l'Anah. A ce titre, les aides de la part de POLD et de l'Anah seront attribués aux syndicats de copropriété.

Six adresses présentent une suspicion de présence de plomb, avec une accessibilité de ce plomb. Il restera à vérifier en phase opérationnelle la présence effective de jeunes enfants et ou de femmes enceintes pour faire un signalement à la DRIHL. Une estimation de 30 logements avec un danger potentiel est prise en compte. La liste de ces adresses est en Annexe.

Par ailleurs 25 logements de propriétaires occupants seront aidés par des aides individuelles sur les logements dégradés et 350 logements seront aidés par des aides au syndicat des copropriétaires pour des travaux sur la vétusté des équipements.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce volet est le volet principal de l'OPAH énergétique à venir. En effet le parc concerné est majoritairement construit avant le premier choc pétrolier qui a vu apparaître les premières actions d'isolation dans le bâtiment.

3.4.1 Descriptif du dispositif

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

L'EPT POLD s'engage à mobiliser une équipe de suivi-animation qui sera chargée de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en définir les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser les travaux performants au moyen d'une campagne de communication. Ainsi, ce volet "économie d'énergie" nécessitera un réel investissement de la part du bureau d'étude qui sera retenu, notamment pour répondre aux exigences du programme "Habiter mieux".

Le repérage : 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 par des visites de terrain. Par ailleurs, le repérage des ménages en situation de précarité énergétique fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre des enquêtes d'occupation réalisées pour le diagnostic des immeubles en année 1.

La mobilisation des partenaires : 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 des deux communes et départemental (en particulier gestionnaires du FSE), CAF, associations locales de services à la personne, etc...

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, etc...).

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

- la communication générale de l'OPAH portée par la plaquette d'information diffusée à tous les habitants du secteur, le site Internet de l'OPAH, les affiches ;
- l'organisation d'événements participatifs par l'équipe d'animation de l'OPAH : 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, éco-gestes, etc...), visites de chantier, etc...
- 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, local dans lequel sera disposé un showroom ainsi qu'un présentoir avec un ensemble de plaquettes d'information.

L'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration des performances énergétiques : 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 sur le partage des préconisations de l'audit global 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.

Les copropriétés fragiles : l'équipe de suivi-animation s'attachera à analyser les copropriétés afin de déterminer leur taux d'endettement et leur classe énergétique, afin de vérifier leur éligibilité à la subvention de l'Anah « Copropriété fragile »

Ils pourront, dans le cadre de cette démarche, en s'engageant à faire réaliser un programme de travaux permettant 35 % de gains énergétiques, bénéficier d'une aide financière de l'Anah à hauteur de 25% du montant des travaux HT et de l'EPT POLD à hauteur de 15%, au syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires bénéficieront également du programme Habiter Mieux.

La réalisation d'un diagnostic global, financé par l'EPT POLD à 50%, permet de connaître avec précision les dépenses énergétiques avant et après un programme de travaux. Suite au diagnostic, les propriétaires bénéficieront d'un accompagnement complet de l'opérateur sur les plans technique, administratif, juridique et financier pour mettre en œuvre le plan de travaux. Les immeubles entrant dans cette démarche bénéficieront d'un suivi rapproché sous la forme d'un plan d'actions à réaliser dans les délais de l'OPAH.

Au-delà, l'opérateur de l'OPAH apportera une assistance financière complète aux immeubles de façon à mobiliser l'ensemble des financements existants en matière de rénovation énergétique (subventions du Conseil Général des Hauts-de-Seine, aides du Conseil Régional au titre d'Habiter mieux et au titre de la « lutte contre la précarité énergétique et sociale », MaPrimeRenov', Certificats d'économies d'énergie, éco-prêt à taux zéro, TVA à taux réduit).

Les missions générales de conseil et d'accompagnement en matière d'économies d'énergie : L'équipe de suivi-animation de l'OPAH accueillera et conseillera tout propriétaire souhaitant réaliser des travaux visant aux économies d'énergie. L'EPT POLD a prévu d'accorder, sous conditions de ressources, des aides aux propriétaires pour des travaux d'économies d'énergie permettant un gain de 25% de la dépense énergétique globale.

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.

3.4.2 Objectifs

L'objectif visé est de financer des projets de rénovation énergétique pour :

- 5 copropriétés, représentant 500 logements, éligibles au dispositif « copropriétés fragiles » de l'Anah
- 5 copropriétés, soit 450 logements seront aidés pour des copropriétés ne répondant pas aux critères des copropriétés fragiles, mais qui réalisent un gain énergétique de 35%. Parmi ces 450 logements, 30 logements (25 PO et 5 PB) pourront bénéficier des aides Habiter Mieux Sérénité de l'Anah ;
- 70 logements, en dehors des copropriétés accompagnés, dont 20 logements (15 PO et 5 PB) pourront bénéficier d'aides de la part de l'Anah au titre du dispositif Habiter Mieux Sérénité. Les travaux d'économies d'énergie permettant un gain de 25% seront aidés pour 70 logements.

Au total, ce sont 1 020 logements qui seront aidés sur ce volet par l'EPT POLD, dont 550 bénéficieront de financements de la part de l'Anah.

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré la présence de personnes âgées, potentiellement en perte d'autonomie, dans le périmètre étudié, avec 30 % de personnes de plus de 65 ans, dont 72 % de plus de 75 ans.

Avec l'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population, la part des personnes âgées dans l'ensemble de la population française devrait continuer de s'accroître dans les années à venir. L'évolution démographique en cours renforce la question de la dépendance des personnes âgées. Les enjeux liés à la perte d'autonomie prennent donc une place essentielle dans les politiques locales de l'habitat.

L'EPT POLD a fait le choix de participer au financement de projets préventifs de maintien à domicile ou d'adaptation du logement, de manière spécifique pour les propriétaires modestes. Ces dossiers seront étudiés par l'équipe d'animation dans le cadre de sa mission générale et soumis à la maîtrise d'ouvrage pour validation.

Il s'agit de donner aux personnes le pouvoir de faire le choix de rester à domicile et 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.

Le Site pour la Vie Autonome (SVA) offre aux personnes handicapées détentrices d'une carte délivrée par CDAPH un guichet unique pour toutes les aides financières concernant aussi bien les aides techniques que celles destinées à l'amélioration et l'adaptation du logement.

L'APA habitat permet un financement majoré des travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées évaluées à un GIR de 1 à 4.

L'OPAH peut permettre une action ciblée sur l'amélioration de l'accessibilité des immeubles et des logements, par l'adaptation notamment des différentes entrées (mise à niveau, élargissement de portes...), ou par la transformation de la salle de bains en salle d'eau (installation d'un bac de douche adapté et encastré dans le sol), ou l'adaptation de la cuisine, ou encore l'automatisation des volets roulants.

Par ailleurs, l'aménagement des logements des personnes âgées pour favoriser le maintien à domicile est à privilégier dans la mesure du possible, l'autonomie étant préférable à un placement en raison d'une inadaptation du logement. Le manque d'adaptation est généralement lié à une faible capacité d'investissement.

Durant toute la durée de l'OPAH, la démarche sera :

- de conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite,
- de favoriser et de soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- de mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, caisses de retraites, Action Logement, organismes bancaires...)
- De travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aide et repérer les ménages éligibles.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs sur l'OPAH sont l'adaptation de 30 logements, dont 10 PO pourront être financés par l'Anah. Cela correspond à 11 logements de propriétaires occupants adaptés financés individuellement et 19 logements pour l'adaptation des parties communes d'un immeuble, par une subvention au syndicat des copropriétaires, pour un objectif d'un ou deux immeubles adaptés.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Durant toute la durée de l'opération, il s'agira pour le bureau d'études chargé de l'animation, en partenariat avec l'EPT POLD, les Villes et l'ensemble des intervenants dans ces domaines de :

- de poursuivre le repérage des propriétaires de logements indignes ou insalubres occupés ou en situation de précarité énergétique, d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations ;
- de mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire ;
- d'accompagner le redressement des petites et moyennes copropriétés dégradées en difficulté ;
- d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation thermique ;
- d'inciter à la réalisation des travaux visant à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ;
- de promouvoir la production d'une offre locative sociale dans le parc privé par l'obligation de conventionnement des logements locatifs qui bénéficieront de subventions dans le cadre de l'OPAH ;
- de maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants ;
- De remettre sur le marché des logements vacants, par une aide spécifique pour la remise aux normes d'un logement vacant.

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 ou à produire des logements locatifs de qualité.

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.

Les travaux prioritaires porteront sur :

- Les sorties d'insalubrité et d'amélioration de la sécurité des immeubles à la fois sur les parties privatives et sur les espaces communs,
- Les travaux conduisant à réduire les charges d'occupation.

3.6.2 Objectifs

L'objectif est plus qualitatif que quantitatif. Il s'agira en effet de mobiliser, chaque fois que cela sera nécessaire des aides spécifiques ou des solutions de relogement temporaire ou définitif, en partenariat avec les acteurs locaux.

Les actions envisagées seront accompagnées d'objectifs mesurables qui seront proposés par l'opérateur et suivies en lien avec le comité de pilotage.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 1 575 logements minimum subventionnés par l'EPT POLD, répartis comme suit :

- 5 syndicats de copropriétaires bénéficiant des aides aux copropriétés fragiles Anah et EPT POLD, 500 logements
- 5 syndicats de copropriétaires bénéficiant des aides de l'EPT POLD pour les économies d'énergie, 450 logements
- 70 logements PO bénéficiant d'aides de l'EPT POLD pour les économies d'énergie
- 25 logements dégradés occupés par leurs propriétaires
- 150 logements dans des copropriétés ayant des dégradations plus importantes, dont 30 financés par l'Anah au titre du saturnisme
- 350 logements financés par des aides au syndicat des copropriétaires sur des travaux sur la vétusté des équipements par l'EPT POLD
- 11 logements occupés par leurs propriétaires à adapter du fait d'une perte d'autonomie
- 19 logements dans des copropriétés sur l'adaptation de l'accès
 - dont 15 logements locatifs à conventionner, appartenant à des bailleurs privés

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

Les objectifs globaux sont évalués à 590 logements minimum, répartis comme suit :

- 50 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs conventionnés pour des travaux (et 5 logements conventionnés sans travaux)
- 530 logements inclus dans 5 copropriétés répondant aux critères des copropriétés fragiles et 5 copropriétés avec risque saturnin.

Objectifs de réalisation de la convention pour l'Anah

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	590
Logements de propriétaires occupants								50
• dont logements indignes ou très dégradés (aide au syndicat)	0	0	0	0	0	0		0
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	2	3	7	13	15		40
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	2	2	3	2		10
Logements de propriétaires bailleurs	0	1	2	3	3	1		10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	55	90	135	165	95		530
Total des logements Habiter Mieux								550
• dont PO	0	2	3	7	13	15		40
• dont PB	0	1	2	2	3	2		10
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	20	40	80	130	150	80		500
Logements conventionnés								15
• Dont logement conventionné en loyer intermédiaire	0	1	2	2	2	1		8
• Dont logement conventionné en loyer social	0	0	0	0	1	1		2
• Dont logement conventionné sans travaux	0	0	1	2	2	0		5

Le montant total des travaux estimés au cours des cinq ans d'OPAH est de 15 670 000 € HT

Suite à l'étude de la copropriété « Le France » (située à Puteaux) par l'opérateur en année 1, un avenant permettant de revoir les objectifs pourra être pris

Objectifs pour l'EPT POLD	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL 1575
Logements de propriétaires occupants							106
• dont logements indignes ou très dégradés	1	3	5	8	5	4	25
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	10	15	15	12	13	70
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	2	2	2	2	11
Logements de propriétaires bailleurs	0	1	2	3	3	1	15
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	10	185	297	442	200	335	1 469
Dont économies d'énergie							950
Dont dégradation poste par poste							350
Dont saturnisme et immeuble peu dégradés							150
Dont adaptation immeuble							19
Total des logements Habiter Mieux							550
• dont PO	0	2	3	5	13	15	40
• dont PB	0	1	2	2	3	2	10
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	50	100	150	100	100	500
Logements conventionnés							
• Dont logement conventionné en loyer intermédiaire	0	1	2	2	2	1	8
• Dont logement conventionné en loyer social	0	0	0	0	1	1	2
• Dont logement conventionné sans travaux	0	0	1	2	2	0	5

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 255 300 € pour le financement des travaux dont 837 000 € de prime Habiter Mieux, et de 3 662 020 au total de l'engagement Anah, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	237 765 €	402 556 €	566 774 €	732 404 €	1 722 521 €	3 662 020 €
dont aides aux travaux y compris les aides Habiter Mieux	162 765 €	325 530 €	488 295 €	651 060 €	1 627 650 €	3 255 300 €
dont aides à l'ingénierie, part fixe	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	375 000 €
Part variable	0 €	2 026 €	3 479 €	6 344 €	19 871 €	31 720 €

5.2. Financements de POLD

5.2.1. Règles d'application

- L'EPT POLD a décidé de créer un fonds d'aides territorial aux travaux complémentaires des aides légales existantes, afin de soutenir la réalisation des objectifs thématiques de l'OPAH.

Economies d'énergie

o 1. Subvention pour les diagnostics énergétiques

Objectif : aide destinée à aider les copropriétés à identifier les programmes de travaux d'économie d'énergie les plus efficaces, pour atteindre un gain minimum de 35 % sur la dépense énergétique de la copropriété.

Bénéficiaires : tout propriétaire de maison ou syndicat de copropriétaires faisant réaliser un diagnostic global comprenant au un audit thermique (conforme au cahier des charges de l'ADEME) couplé à un audit technique par un architecte, aboutissant à la définition d'un programme de travaux d'économies d'énergie.

Recevabilité : sur présentation de la proposition d'audit (logement ou immeuble) conforme

Montant : 50% du montant des honoraires d'audit dans la limite de 4 000 € HT de subvention par immeuble.

o 2. Subvention pour les travaux d'économies d'énergie

Objectif : Aider les propriétaires et les copropriétés à réaliser les travaux d'économies d'énergie préconisés par le diagnostic préalable, pour atteindre au minimum 35 % de gains.

Bénéficiaires : Propriétaire individuel ou syndicat des copropriétaires, concernés par un programme de travaux d'économies d'énergie.

Recevabilité : sur présentation d'un devis détaillant poste par poste les travaux, les matériaux posés et leur résistance thermique, dans le respect des exigences techniques suivantes :

- **Planchers bas** sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert : résistance thermique supérieure ou égale à **3 m². K/W** (mètres carrés Kelvin par Watt).
- **Murs en façade ou en pignon** : résistance thermique supérieure ou égale à **3.7 m². K/W**.
- **Toitures terrasse** : résistance thermique supérieure ou égale à **4.5 m². K/W**.
- **Planchers de combles perdus** : résistance thermique supérieure ou égale à **7 m². K/W**.
- **Rampants de toiture et plafonds de combles** : résistance thermique supérieure ou égale à **6 m². K/W**.
- **Remplacement des fenêtres** : U_w exprimé en Watt par m². Kelvin (W/m².K), doit être inférieur à 2.6 pour les ouvrants coulissants et 2.3 pour les autres cas.
- **Chauffage** : respect de l'arrêté du 3 mai 2007.

Taux de subvention :

En complément de l'aide de l'Anah sur les **Copropriétés fragiles** : aide au syndicat des copropriétaires au taux de 15%, plafonnée à 580 € par logement

1. Aide aux copropriétés **non fragiles**, au syndicat des copropriétaires, au taux de 30%, plafonnée à 2 280 € par logement
2. **Travaux individuels d'économies d'énergie** dans un logement ou une maison, minimum 25% de gains énergétiques. Propriétaires occupants, ou bailleurs, ressources inférieures à 150 % PAS, Subvention 15 %, plafond de subvention 3 000 € par logement.

Réhabilitation de l'habitat dégradé poste par poste

o 1. Subvention pour la sortie de la dégradation poste par poste

Objectif : favoriser la réfection des éléments dégradés des copropriétés ou des pavillons (amiante, nez de balcons, réseaux eau, électricité, gaz, chauffage) et la mise aux normes des parties privatives des logements et des pavillons des propriétaires occupants.

Bénéficiaires : syndicat des copropriétaires et propriétaires occupants de maisons dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 150 % PAS

Recevabilité : programme de travaux permettant de sortir de la dégradation. La subvention peut se cumuler avec des aides aux économies d'énergie.

Taux de subvention : 30 % pour les propriétaires de maisons ou le syndicat des copropriétaires, aide plafonnée à 2 100 € par logement.

o 2. Subvention pour la lutte contre l'habitat indigne

Objectif : systématiser les travaux d'éradication du plomb dans les parties communes des copropriétés anciennes qui ont des peintures dégradées en cage d'escalier et la présence de jeunes enfants dans les logements. Ou travaux de lutte contre une dégradation importante, avec réalisation des grilles Anah grille de dégradation à 0.4 et/ou grille d'insalubrité à partir de 0.25.

Bénéficiaires : Syndicat des copropriétaires.

Recevabilité : sur présentation du diagnostic plomb, sur la base d'un devis détaillé indiquant les techniques employées, les mesures de protection réglementaires, l'évacuation des déchets en décharge spécifique et prévoyant les mesures de poussières en fin de chantier, ou sur vérification du programme de travaux qui doit traiter l'ensemble des éléments dégradés

Taux de subvention : 30%, plafond de subvention 2 660 € par logement.

o 3. Subvention travaux privatifs dégradation

Objectif : rendre décents les logements

Recevabilité : sur grille Anah grille de dégradation à 0.4 et/ou grille d'insalubrité à partir de 0.25. et devis respectant la résorption de tous les postes dégradés.

Pour les propriétaires individuels de maisons ou d'appartements dégradés : taux de 30%, plafond de subvention de 4 000 € par logement.

Accessibilité et adaptation

o Subvention pour l'adaptation du logement

Objectif : Adapter le logement au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant.

Bénéficiaires : propriétaires occupants ou bailleurs dont les revenus sont inférieurs ou égaux à 150 % du PAS.

Recevabilité : travaux de remplacement de baignoire en douche, rehaussement des toilettes, pose de barres d'appui, mécanisation des volets, pose de monte-escalier, élargissement de portes, modification de l'électricité, adaptation de la cuisine ...

Taux : 30 %, aide plafonnée à 4 500 € par logement.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de L'EPT POLD pour l'opération sont de 3 000 000 €, hors ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (travaux plus ingénierie)	660 000 €	810 000 €	810 000 €	810 000 €	1 710 000 €	4 800 000 €
Dont aide aux travaux	300 000 €	450 000 €	450 000 €	450 000 €	1 350 000 €	3 000 000 €
Dont aide à l'ingénierie	330 000 €	360 000 €	360 000 €	360 000 €	360 000 €	1 800 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

L'ALEC de l'EPT POLD sera bien sûr associée au volet de repérage des ménages en précarité énergétique, de par sa connaissance des difficultés, par sa montée en puissance (recrutement de deux conseillers).

- Croisement des données sur les copropriétés pour organiser des réunions d'informations auprès des copropriétaires,
- Utilisation du site Internet de l'ALEC pour donner des informations sur l'OPAH,
- Délivrance d'informations dans les locaux de l'ALEC (flyers, etc.) par les conseillers pour faire connaître le secteur de l'OPAH, ses enjeux et les actions envisagées...

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les instances suivantes sont mises en place, pour assurer le pilotage de l'Opération :

- **Le comité de pilotage stratégique**, définira les orientations de l'opération et permettra la rencontre de l'ensemble des partenaires. Il sera présidé par des élus des villes de Courbevoie et de Puteaux, il sera constitué de représentants de l'Anah- DRIHL 92, de l'EPT POLD, de l'ALEC du POLD, des services concernés des Villes et du prestataire du suivi-animation de l'OPAH. Il se réunira au moins une fois par an, pour la présentation des bilans annuels d'opération.
- **Le comité de pilotage technique**, chargé de la conduite opérationnelle, se réunira tous les trois mois. Il est composé des représentants de l'Anah- DRIHL 92, de l'EPT POLD, de l'ALEC, des services des Villes et du prestataire du suivi-animation de l'OPAH Il instruira et préparera les sujets qui seront examinés en comité de pilotage stratégique. Il suivra l'avancement de l'opération, du traitement des adresses et des thématiques.
- Une commission d'attribution des aides de l'EPT POLD se réunira selon le besoin. Elle se compose d'élus ou de leurs représentants des villes de Courbevoie et de Puteaux et de l'EPT POLD

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération est pilotée par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

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

- En architecture (étude des projets, faisabilité technique, mise aux normes, travaux d'économie d'énergie)
- En économie sociale et familiale, pour le suivi des ménages propriétaires ou locataires
- En économie du financement des projets, fiscalité des bailleurs, financement des travaux
- En communication, plan de communication de l'OPAH, suivi-animation, relationnel

D'autres compétences peuvent être associées en cas de besoin, notamment celles d'un chargé de mission « copropriétés » pour l'assistance aux copropriétaires et aux professionnels de l'immobilier, et la lutte contre le logement indécent.

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'assistance décrites ci-dessous.

Actions d'information et de communication auprès du public et des milieux professionnels, pour assurer l'animation de l'opération

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. Ces deux thématiques nécessitent un fort investissement d'ingénierie, un travail de conviction auprès du plus grand nombre afin de réaliser les travaux.

Le titulaire devra mettre en œuvre toutes sortes de moyens pour promouvoir l'OPAH.:

- Définition d'une identité visuelle pour faciliter la promotion de l'opération, déclinable sur l'ensemble des supports de communication,
- Conception d'un plan médias : presse municipale, site Internet, presse spécialisée, lettres des élus,
- Création des supports de communication : plaquette d'information, guide des financements, fiches synthétiques thématiques, bâches de chantier, affiche, réalisation d'une lettre de l'OPAH,
- Identification de cibles potentielles : professionnels, écoles, tissu associatif, cabinets médicaux, commerçants...,
- Assurer la communication pour l'inauguration de la Maison de l'OPAH (local mis à disposition par la ville de Puteaux dans le centre-ville).

Des 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.

Le titulaire devra obtenir l'accord préalable écrit de l'EPT POLD et des deux Villes avant le lancement de toute campagne de communication.

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 du site. Il devra en cela construire les relations les plus efficaces possibles avec les acteurs locaux et départementaux : le service Habitat de la DRIHL92, Le Conseil Départemental 92, les services sociaux départementaux, l'ALEC de l'EPT POLD, ADIL, CAUE, CCAS, ARS, PMI, SVA, tissu associatif, opérateur chargé du PDALPD...

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

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

Tenue de l'antenne permanente, dans un local mis à la disposition par la Ville de Puteaux pendant la durée de l'OPAH :

L'antenne permanente de l'OPAH sera tenue au moins par un membre de l'équipe compétent en matière de montage de dossier de financement. Un spécialiste du bâtiment pourra assurer des permanences.

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).

Le local sera pourvu d'un téléphone avec ligne particulière, et de prises susceptibles de recevoir le branchement d'ordinateurs et d'un photocopieur.

Les méthodes d'information et les horaires d'ouvertures de l'antenne seront précisés par le titulaire dès le démarrage de l'opération.

Missions générales d'assistance

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. Une évaluation énergétique avant/après sera réalisée par l'opérateur pour les travaux privatifs d'économies d'énergie.

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

⇒ Dans le domaine 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 apporte un soutien aux propriétaires occupants et bailleurs pour les aider dans leurs démarches ou les orienter vers les structures ad hoc et les bons interlocuteurs.

Le montage des dossiers de demande de subvention auprès de l'Anah (et des autres partenaires) comprendra à 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 en ligne auprès de l'Anah et des autres financeurs.

Le conseil aux bailleurs passera par un accompagnement pour le 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 établit des simulations financières permettant l'amortissement des travaux, et aide de à la constitution des dossiers de demande d'aides financières. Une information sur Solibail sera faite.

Le prestataire assurera également la réception et 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.

⇒ Dans le domaine juridique :

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

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

⇒ Dans le domaine social :

Il aide 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 recherchera toutes les possibilités d'aides sociales pour financer au mieux les projets des personnes à faible revenu.

⇒ Dans le domaine 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.

⇒ Dans le domaine architectural : Conseil en matière d'agencement, de choix de matériaux et de techniques à employer, rappel des prescriptions en matière de PLU, ainsi que de ravalement, dans le respect des prescriptions des Villes.

⇒ Dans le domaine des « économies d'énergies » :

L'objectif majeur 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 est chargé de définir clairement les travaux pouvant bénéficier de primes ou d'aides au titre des économies d'énergie, d'en définir les conditions d'attribution, de diffuser et valoriser ce type d'installation au moyen d'une campagne de communication. Le prestataire aura un rôle de conseil 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 convaincre les propriétaires et les syndicats de faire réaliser un audit global des immeubles.

Il participera ensuite aux assemblées générales de copropriétés pour aider à faire voter des travaux permettant d'atteindre un gain de 25% d'économie d'énergie.

L'ensemble des financements existants en matière de rénovation énergétique devront être mobilisés (subventions de l'Anah et du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, programme « Habiter Mieux », , du Conseil Régional, fonds d'aide de l'EPT POLD, crédit d'impôts).

Il est rappelé que ce volet "économie d'énergie" nécessite un réel investissement de la part du bureau d'étude qui sera retenu, notamment pour répondre aux exigences du programme "Habiter mieux" et des Copropriétés fragiles.

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation articulera son action avec les partenaires suivants :

- Les services habitat et foncier, insalubrité, instruction du droit des sols des villes de Courbevoie et Puteaux
- L'ALEC de l'EPT POLD, sur les thématiques de la précarité énergétique et des économies d'énergie
- Les services de l'Anah, du Conseil Départemental 92, des Caisses de retraite, d'Action Logement Services et de tous les financeurs, pour le montage des demandes d'aides financières
- Les services de l'ARS et des villes, pour les procédures coercitives, si besoin
- Les CCAS des villes et les structures accueillant des personnes âgées
- L'ADIL pour l'information des habitants sur leurs droits et devoirs

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.

Les indicateurs concernent le nombre de copropriétés et de maisons individuelles aidées, en détaillant les thématiques, les montants de travaux, les montants d'aides financières, le nombre de logements PO/PB.

Les objectifs en nombre de logements aidés seront décomptés dans les tableaux de suivi détaillés (en annexe)

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces partenaires destinataires des bilans sont : le Préfet du département, la délégation de l'Anah DRIHL 92, qui le portera à connaissance de la Commission Locale d'amélioration de l'Habitat et au délégué régional, l'EPT POLD, les deux Villes de Courbevoie et Puteaux.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Immeubles avec des travaux terminés: adresse, statut d'occupation ; coûts des travaux et financements obtenus ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- immeubles avec une opération en cours : adresse, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan de financement prévisionnel ; points de blocage, s'il y en a.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (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.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans et sur une période de six années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du au

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait enexemplaires à, le

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État et pour l'Anah,

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Adresses à Courbevoie

11-11 bis, 15-15 bis, 17, rue de Belfort

3 bis, 5, 7 rue du Sergent Bobillot

5, 7, 9, rue de la Mutualité

47-53, 68-70, avenue Gambetta

48, 50, 52, rue Ségoffin

60-68 rue de Strasbourg

3, 5, terrasse des Reflets

3-6 square Henri Regnault

6-10 rue Henri Regnault

50-52 rue Louis Blanc

2 rue François Couperin

21-25 rue d'Essling

40-42 terrasse de l'Iris

17-20 place de l'Iris

Adresses à Puteaux

11, 13, 17, 21 rue Anatole France

12-16 rue Delarivière Lefoullon

1, 3, 3 bis, 4, 5, 6, 7, 8 bis, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 46, 48, 50, 52 rue Monge

1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 rue Montaigne

1, 3, 3 bis, 4, 5, 6, 8, 9, 10 à 12, 11 à 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 34 bis, 35, 36, 37 à 39, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53-57 bis, 54, 55, 56, 58, 59, 60 rue Gambetta

16, 19-23, 25-33, 35-41 rue Lavoisier

1-5, 23 rue Louis Pouey

20, 21-22-30-34, 23-29, 53 Jardins Boieldieu

19 quai Boieldieu

30 bis, 44 bis Sentier des Loges

29 rue Jules Vernes

14 rue Marcelin Berthelot

4-6, 9 rue Edouard Vaillant

33, 35, 37, 68, 70-70 ter, 72, 72 bis rue de la République

61 avenue du Général de Gaulle

56, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76-78, 77-79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 99, 101-105, 107, 109 rue Sadi Carnot

2, 4, 10, 12, 13, 13 bis, 14, 15, 17-19, 18, 18 bis, 18 ter, 20, 21, 22, 28-30, 32 rue de Brazza

Annexe 1. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention EPT POLD

Villes de Courbevoie et Puteaux	Objectifs globaux et résultats par année d'exécution de la convention en nombre de logements											
	Année 1		Année 2		Année 3		Année 4		Année 5		Total	Total
	Courbevoie	Puteaux	Courbevoie	Puteaux	Courbevoie	Puteaux	Courbevoie	Puteaux	Courbevoie	Puteaux	Objectifs	Résultats
Audits globaux												
syndicats de copropriétaires et monopropriétés	5	10	5	10	3	12	2	3	0	0	50	
Travaux d'économies d'énergie	2	3	33	97	95	110	95	210	165	210	1020	
Aide complémentaire Copropriétés Fragiles Anah 35 % de gains	0	0	0	50	50	50	50	100	100	100	500	
Aide au syndicat 35 % de gains	0	0	30	40	40	50	40	100	60	90	450	
Travaux privatifs 25 % de gains	2	3	3	7	5	10	5	10	5	20	70	
Traitement de l'habitat indigne	0	11	24	44	31	69	29	124	31	162	525	
Dégradation poste par poste, aide au syndicat	0	5	10	35	20	50	13	87	30	100	350	
LHI et saturnisme	0	5	13	7	10	15	15	30	0	55	150	
Travaux privatifs dégradation	0	1	1	2	1	4	1	7	1	7	25	
Adaptation et accessibilité des logements et des immeubles	0	1	1	1	13	1	1	9	1	2	30	
Adaptation du logement	0	1	1	1	1	1	1	2	1	2	11	
Accessibilité de l'immeuble	0	0	0	0	12	0	0	7	0	0	19	
TOTAL logements touchés											1575	
<i>dont logements PO</i>	2	5	5	10	7	15	7	19	7	29	106	
<i>dont logements PB</i>	1		1		1		1		6		10	
<i>dont logements copropriété</i>	0	10	53	132	132	165	118	324	190	345	1469	

Annexe 2. Tableau des adresses avec du plomb présumé dans les peintures

Adresse	Date de construction	Nombre lgts
17 rue Monge	avant 1915	2
21 rue Monge	de 1915 à 1948	11
61 rue Sadi Carnot	avant 1915	4
63 rue Sadi Carnot	avant 1915	9
7 rue du sergent Bobillot	de 1915 à 1948	13
43 rue Gambetta	avant 1915	4
Total	-	43

Sources Majic et SOLiHA 2019

Annexe 3. Cartes du périmètre à Courbevoie et à Puteaux



SECTEUR
COURBEVOIE

SECTEUR PUTEAUX

