

OPAH COPROPRIETE DEGRADEE
COPROPRIETES GAMBETTA ET HENRI SELLIER
A VILLIERS-LE-BEL

2023-2028

Convention N°

Signée le

PROJET - sous réserve avis favorable de l'Etat et approbation des collectivités

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre la **commune de Villiers-le-Bel**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par M. le Maire, Jean-Louis MARSAC,

La **Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France**, représentée par M. le Président, Pascal DOLL,

l'État, représenté par M. le préfet du département du Val d'Oise, M. Amaury de Saint-Quentin

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

Le **bailleur social Mille et Unes Vies Habitat**,

Le **syndicat des copropriétaires de Gambetta** représenté par son syndic

Adresse de la copropriété : 1-5 rue du docteur Vincentelli, 95 400 VILLIERS-LE-BEL

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA7897507

Le **syndicat des copropriétaires de Sellier** représenté par son syndic

Adresse de la copropriété : 1-9 et 11-15, rue Henri Sellier / 4-8 et 14-16, allée Pierre Brossolette / 1-13, allée Jean Moulin / 27-33, rue du général Archinard, 95 400 VILLIERS-LE-BEL

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA0364596

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

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

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

Vu la délibération du ..., du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France approuvant la convention de l'OPAH-CD « Gambetta et Sellier »,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par ..., le ...,

Vu le Programme Local de l'Habitat intercommunal adopté en conseil communautaire de l'agglomération Roissy Pays de France, le 19 décembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par ..., le ...,

Vu la convention d' Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale prise en application de l' article L.303-2 du code de la construction et de l' habitation adoptée par conseil communautaire de l' agglomération de Roissy Pays de France, le 8 avril 2021

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d' Amélioration de l' Habitation-COPROPRIETE DEGRADEE 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 :

PROJET - sous réserve avis favorable de l'Etat et approbation des collectivités

Table des matières

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	20
Article 2 – Enjeux	20
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	21
Article 3 – Volets d’action	21
3.1. Volet urbain, foncier et immobilier	21
3.2. Volet portage	23
3.2.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	23
3.2.2. <i>Objectifs</i>	25
3.3. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	25
3.4. Volet copropriété en difficulté	26
3.4.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	26
3.4.2. <i>Objectifs</i>	27
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	27
3.6. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	28
3.7. Volet social	29
3.7.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	29
3.7.2. <i>Objectifs</i>	30
3.8. Volet financier	30
3.8.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	30
3.9. Volet technique	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	34
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	34
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’Anah	34
Chapitre V – Financements de l’opération et engagements complémentaires	33
Article 5. Financements des partenaires de l’opération	33
5.1. Financements de l’Anah	33
5.1.1. <i>Règles d’application</i>	33
5.1.2. <i>Montants prévisionnels</i>	33
5.2. Financements de la collectivité maître d’ouvrage	35
5.2.1. <i>Règles d’application</i>	35
5.2.2. <i>Montants prévisionnels</i>	35
Article 6 – Engagements complémentaires	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	36
Article 7 – Conduite de l’opération	36
7.1. Pilotage de l’opération	36
7.2. Suivi-animation de l’opération	37
7.2.1. <i>Équipe de suivi-animation</i>	37
7.2.2. <i>Contenu des missions de suivi-animation</i>	37
7.2.3. <i>Modalités de coordination opérationnelle</i>	39
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	39
7.3.1. <i>Indicateurs de suivi des objectifs</i>	39
7.3.2. <i>Bilans et évaluation finale</i>	40

Chapitre VI – Communication	41
Article 8 – Communication	41
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	42
Article 9 - Durée de la convention.....	42
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	42
Annexes :.....	43
<i>Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....</i>	<i>43</i>

PROJET - sous réserve avis favorable de l'Etat et approbation des collectivités

Préambule

La ville de Villiers-le-Bel est située à 18 km de Paris, dans le Sud Est du Val d'Oise, au sein de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France constituée en 2016.

Cette ville de plus de 28 000 habitants s'est développée autour de son village, au pied du Mont Griffard, puis à partir du 19ème siècle autour de la ligne de chemin de fer reliant Saint Denis à Creil (développement de lotissements dans les années 30) et a connu des vagues d'urbanisation massives à partir des années 50, avec la construction de quartiers de grands ensembles de logements sociaux : Les Carreaux à la fin des années 50, le Puits-la-Marlière au milieu des années 60 et enfin Derrière-les-Murs, au début des années 70 jusqu'en 1983. Durant cette période, la population atteint et dépasse les 20 000 habitants.

Cette urbanisation par phases successives a conduit à des situations contrastées et à une ville coupée en 2 par les emprises de l'autoroute A16 et les lignes à haute tension. La composition urbaine, structurée par quartiers qui forment des ensembles cohérents mais sont juxtaposés (village, lotissements pavillonnaires anciens et récents, grands ensembles d'habitat collectifs, parc d'activité)

Les difficultés économiques et sociales des habitants (20,8% de la population active au chômage en 2019, un taux de pauvreté de 35% en 2020), ainsi que l'enclavement des quartiers de grands ensembles, ont très tôt incité la ville à intervenir et à s'appuyer sur les dispositifs de politique de la Ville.

Dès 1984, le quartier des Carreaux obtient la procédure « Habitat et vie sociale ». Une géographie prioritaire est définie, 2 Zones Urbaines Sensibles (dont une intégrant les quartiers Derrière les murs de Monseigneur (DLM) et le Puits la Marlière (PLM)), des contrats de cohésion sociales et des projets ANRU sont signés. Le PRU DLM La Cerisaie a été signé en 2009, puis étendu au quartier du PLM et du village dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU).

Le QPV Village - Le Puits La Marlière - Derrière Les Murs De Monseigneur, accueillant 29,51% de logements sociaux, englobe les quartiers de Derrière-Les-Murs de Monseigneur, du Puits-La-Marlière et la zone d'activités des Tissonvilliers. Ce sous-secteur couvre une superficie de 100 ha et a pour particularité de mêler logements sociaux et copropriétés, dont certaines présentent des signes importants de dégradation du bâti et/ou une situation financière difficile. Il abrite près de la moitié de la population communale et concentre une population modeste, des familles de taille moyenne à grande (70 % du parc de logements est constitué de 3 et 4 pièces), ainsi qu'une forte proportion de jeunes (près de 40% des habitants ont moins de 20 ans). Le taux de chômage atteint plus de 20% dans certains secteurs du DLM.

Le Village, situé à l'ouest de la commune, se caractérise par un cœur de bourg traditionnel remarquable mais en perte d'attractivité. Le centre-ancien du Village connaît depuis plusieurs années une spirale de paupérisation et de dégradation et a progressivement perdu son rôle de centre-bourg face à l'apparition de nouvelles polarités à l'est de la commune. Ce quartier se situe à l'articulation d'enjeux spatiaux plus larges et apparaît comme étant un territoire au second plan des dynamiques intercommunales, tout en restant un quartier structurant à l'échelle de la ville (centre administratif, centre historique, attachement fort des habitants au caractère Villageois du quartier, etc.). Un dispositif d'OPAH-RU (2015-2020) a permis de repérer 752 bâtiments, dont près d'un quart nécessite des travaux.

Ainsi, la stratégie d'aménagement et de développement urbain et social de Villiers-le-Bel à horizon 10-15 ans repose sur des orientations stratégiques prioritaires, identifiées au sein du contrat de ville et dont qui intègre un axe qui vise à développer une offre d'habitat et d'équipements de qualité pour répondre en priorité aux besoins de la population et dont s'inscrit cette OPAH.

Ce projet de renouvellement urbain de ces quartiers vise à une requalification globale par la création de voirie, d'espaces publics et par la diversification de l'offre de logements, en valorisant notamment le parc en copropriété existant.

Après une importante requalification des ensembles de logements sociaux, il s'agit d'intégrer la requalification des copropriétés dans ce nouveau programme de rénovation urbaine, en s'attachant non seulement à leur réhabilitation technique, mais aussi en prenant en compte la situation socio-économique des propriétaires et leur fonctionnement urbain. Avant les premiers PRU, les bailleurs sociaux géraient de grandes ASL sur les quartiers PLM et DLM, incluant notamment les réseaux de chauffage, les voiries et les équipements publics. La disparition (ou la diminution) progressive de ces ASL, pose notamment la question de l'insertion urbaine des copropriétés, de la limite entre l'espace public et l'espace privé et des charges supportées par les copropriétaires.

La ville souhaite aujourd'hui avoir une approche globale des secteurs du DLM, du PLM et du Village. Elle a initié en 2015 une OPAH RU sur le village et une étude des copropriétés des quartiers DLM et PLM qui a conclu à la nécessité de mettre en place un POPAC pour accompagner des copropriétés fragiles et a repéré des copropriétés potentiellement en difficulté.

Plus particulièrement le secteur du PLM qui n'a pas bénéficié jusqu'à maintenant des interventions du PNRU 1, contrairement au secteur DLM. Mais le PNRU prévoit différentes interventions visant notamment à requalifier les espaces et équipements publics, à améliorer les liaisons au sein du quartier et à renforcer la qualité paysagère.

C'est dans ce cadre que la ville de Villiers-le-Bel a souhaité réaliser en 2015 une étude préalable.

Ce premier travail a conclu à l'opportunité de réaliser une étude pré-opérationnelle sur les 4 copropriétés qui présentaient le plus de signes de fragilité : les Charmes pour le quartier Derrière les murs de Monseigneur, d'une part, et Mermoz, Blériot et Henri Sellier pour le quartier du Puits la Marlière, et enfin Gambetta en limite est du village.

Cette étude a notamment conclu à l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accompagnement (OPAH CD) des copropriétés Gambetta et Henri Sellier.

En effet, l'étude pré-opérationnelle a révélé que ces deux copropriétés présentent des dysfonctionnements importants. La copropriété Gambetta présente un fonctionnement et une gestion qui se fragilise, suite à une défiance entre les copropriétaires et le bailleur majoritaire 1001 Vies Habitat, qui a conduit à un changement de syndic en 2016. Un nouveau syndic a été nommé et a géré de très loin la copropriété pendant 5 ans et n'a pas su créer l'adhésion parmi les résidents. Il n'a mis en place aucune procédure contentieuse alors qu'un copropriétaire présente un impayé de charge très important. Depuis novembre 2021, un nouveau syndic a été nommé. Enfin et surtout, l'ensemble des logements souffrent de problèmes d'humidité récurrent dus à des infiltrations par les façades et la toiture très importants.

En ce qui concerne la copropriété Henri Sellier, la configuration est différente mais les problèmes techniques sont similaires et causent une humidité très forte dans une grande partie des logements, requérant un programme global de travaux ambitieux. Le taux d'endettement des PO était de 19% au moment de l'étude pré-opérationnelle. Enfin, la copropriété comporte des espaces extérieurs très importants et peu mis en valeur sur lequel l'OPAH-CD pourrait permettre de travailler.

La présentation des deux copropriétés et de leurs dysfonctionnements est détaillée dans la présente convention.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

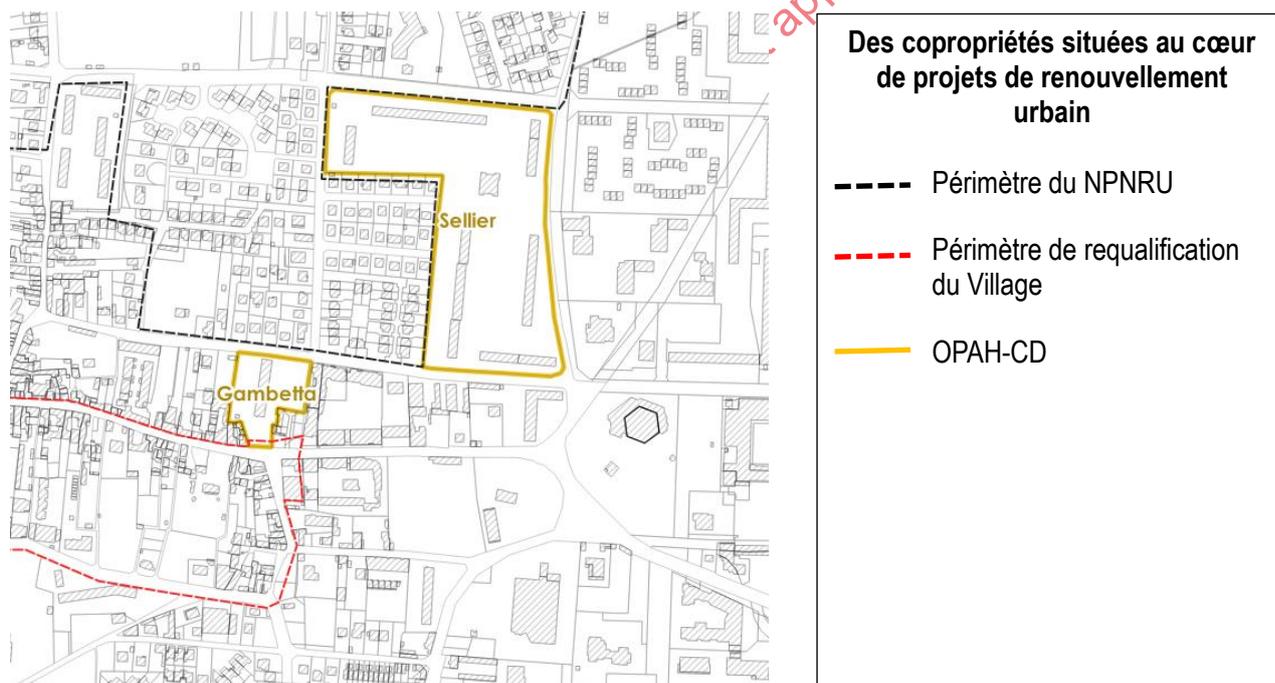
La ville de Villiers-le-Bel, la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, l'État et l'Anah décident de réaliser une OPAH Copropriété Dégradée des résidences Gambetta et Sellier.

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah et l'opérateur mobilisera toutes les aides possibles en fonction des situations rencontrées (CAF, Fondation Abbé Pierre, Conseil Départemental du Val d'Oise, Conseil Régional d'Île-de-France, etc.).

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui des 2 copropriétés suivantes :

- la copropriété Gambetta, située aux 1 à 3 rue du Docteur Vincentelli
- la copropriété Henri Sellier, située aux 1 allée Roger Salengro, 1 à 15 avenue Henri Sellier, 2 à 16 allée Pierre Brossolette, 1 à 13 allée Jean Moulin, et 27 à 33 rue Général Archinard.



Comme l'illustre le tableau ci-dessous, les deux copropriétés regroupent un total de 341 logements.

	Quartier	Cadastre	Année construction	Nb bâtiments	Nb logts	Dont logts privés	logts	Dont logts M1VH
Gambetta	Village	AD 374	1967	1	24	8 (dont 0 PB)		16
Sellier	PLM	AD 866	1966	7	317	53 (dont 13 PB)		264

Les copropriétés Gambetta et Sellier présentent des caractéristiques similaires qui justifient la mutualisation du dispositif d'OPAH-CD :

- Leur proximité géographique
- Une ancienneté de construction identique, conférant des problématiques techniques proches
- Un copropriétaire majoritaire bailleur social (1001 Vies Habitat)

Au-delà de ces similitudes, il est cependant nécessaire de souligner quelques particularités de chacune des copropriétés.

Gambetta



La copropriété Gambetta se compose d'un seul bâtiment en R+4, construit en 1967, et mis en copropriété en 1974. Elle occupe un large foncier de 5 393 m², occupé par des espaces verts arborés généreux et des places de stationnement.

La copropriété se structure en 3 cages d'escalier et totalise 24 appartements (8 appartements par cage d'escalier).

Sur les 24 logements, 16 appartiennent à 1001 Vies Habitat et 8 à des propriétaires privés (tous propriétaires occupants). Le bailleur social détient donc 64% des tantièmes de charges communes générales. Chaque logement a sa cave en sous-sol, soit un total de 48 lots. Elle ne comporte pas d'ascenseur.

La copropriété n'a plus de gardien, l'ancienne loge et sa cave ont été vendues.

Elle dispose d'un système de chauffage collectif au gaz, tandis que l'eau chaude sanitaire reste produite de manière individuelle (électrique).

La copropriété est résidentialisée et elle ne fait pas partie d'une ASL.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'analyser en détail la situation de la copropriété.

Vocation résidentielle de la copropriété et positionnement sur le marché immobilier local

Les 28 logements sont de taille variable (63 m² en moyenne), avec une majorité de T3 et T4 (71%).

La totalité des logements privés sont occupés par leur propriétaire. Cette caractéristique a contribué jusqu'alors à une relative stabilité de la population de la résidence, l'ancienneté des propriétaires occupants y est assez élevée (15 ans en moyenne) et on compte encore quelques propriétaires occupants historiques.

La copropriété présente des valeurs immobilières proches de la moyenne communales (2 276€/m² en 2017, contre 2 363€/m² pour l'ensemble de la commune) et un rythme de mutation faible (un seul logement sur les 8 a muté ces dernières années). Cette relative attractivité reste fragile : elle est notamment pénalisée par une insatisfaction marquée sur le quartier (seuls 2 ménages sur les 5 rencontrés en sont satisfaits). Le sentiment de dégradation globale progressive du quartier est partagé par beaucoup d'entre eux. D'autant que l'immeuble et surtout les appartements apportent majoritairement satisfaction (respectivement 60% et 80% d'opinions favorables), et que les souhaits de déménagement restent minoritaires (40% des ménages).

Fonctionnement et gestion de la copropriété

La copropriété présente un fonctionnement et une gestion qui se fragilisent. Si le conseil syndical est très mobilisé et investi lors de l'étude pré-opérationnelle, le changement récent de syndic (2016, élection de Diakité gestion immobilière) a traduit une difficulté de travail entre le conseil syndical et l'ancien syndic également copropriétaire majoritaire (1001 Vies Habitat). Depuis novembre 2021, un nouveau syndic a été élu ; il s'agit du cabinet Foncia GIS.

La participation en assemblée générale est parfaite (100% de présents et représentés à l'AG du 7 juillet 2016). Cela s'explique par le fait que les copropriétaires sont particulièrement investis et portent des revendications notamment d'amélioration technique.

L'enjeu est donc pour la copropriété de retisser un lien de confiance entre le conseil syndical, le récent syndic et le bailleur social majoritaire.

Le niveau des charges courantes apparaît très élevé (715€ par trimestre et par lot principal en moyenne), s'expliquant en partie par le contrat P4 qui lisse le coût du remplacement à neuf de la chaudière (2010) sur 10 ans.

Le budget de la copropriété est hiératique d'une année à l'autre, obligeant des régularisations importantes de charges auprès des copropriétaires qui peuvent rendre difficile la maîtrise de leur budget.

Le niveau de charges constitue une difficulté pour des propriétaires globalement aux ressources modestes. Si le taux d'impayés global paraît faible (16% au 31/12/2016), il est en réalité très élevé pour les seuls copropriétaires privés (45%) dans la mesure où le bailleur social majoritaire est à jour de ses charges. Sur les 8 copropriétaires privés, 2 sont débiteurs vis à vis du syndicat de copropriétaires, pour une dette de plus d'un an chacun, soit une dette cumulée totale de 13 171 €. Il s'agit notamment d'un copropriétaire qui refuse de payer ses charges en raison de problèmes techniques d'infiltrations d'eau issus de la toiture (procédure judiciaire en cours).

L'ancien syndic, Diakité gestion immobilière, n'a engagé aucune procédure contentieuse et il s'agira dans le cadre de l'OPAH CD de veiller à les engager auprès du syndic actuel.

Situation sociale

L'étude pré-opérationnelle a permis de rencontrer 5 ménages (soit 63% des ménages du parc privé de la copropriété), permettant de qualifier leur profil socio-économique et leurs capacités et souhaits de travaux.

Le profil des ménages se caractérise par une part importante de ménages familiaux (taille moyenne de 3,2 personnes par ménage).

Les logements privés de la copropriété sont tous occupés par leurs propriétaires (100%). Ils disposent de ressources modestes : 60% ont des ressources qui les placent sous les plafonds d'aide de l'Anah (ils sont tous « très modestes »).

On note sur les 5 ménages rencontrés une seule situation socio-économique difficile au regard du faible reste à vivre (moins de 1 000 € par unité de consommation et par mois) et de charges élevées (>40% des ressources consacrées aux charges liées au logement). La situation des ménages est de manière générale fragilisée par un taux de chômage élevé (20%), mais aucun accompagnement social ne semble nécessaire.

Si le taux d'endettement moyen est faible (11%), il s'explique par la relative ancienneté d'occupation des propriétaires. Le revenu mensuel médian par ménage (tous statuts, sans aides sociales) est de 2 036 €, nettement en dessous de la moyenne du quartier Iris (Mont Griffard-Malassis), à 2 563 €, mais aussi de la moyenne de Villiers-le-Bel (2 135 €).

Situation technique

La copropriété nécessite un besoin de remise à niveau technique d'ensemble. L'indice de dégradation de l'Anah est de 0,42.

Pourtant la copropriété a assumé d'importants travaux depuis 15 ans, pour plus de 200 000 € : réfection de la couverture en 2004, remplacement de la chaudière collective en 2010 (et contractualisation d'un P4 pour la financer sur 10 ans, jusqu'en 2020), remplacements de réseaux d'eaux usées et eaux vannes, etc. Les copropriétaires se montrent soucieux de l'entretien de leur patrimoine.

Mais la copropriété rencontre encore d'importants désordres en lien avec un défaut d'étanchéité de la couverture, lié à des malfaçons des travaux réalisés à l'époque où Coopération et Famille était le syndic. Ces travaux sont ainsi décriés par les copropriétaires privés, et ils considèrent que ce n'est pas à eux de payer pour remettre en état la couverture (rejet en AG de 2015).

Par ailleurs, plusieurs appartements connaissent d'importants problèmes d'humidité, en raison d'une insuffisance de la ventilation naturelle, de menuiseries parfois non étanches, et d'un défaut d'isolation des façades. Des travaux en parties privatives seront donc nécessaires et devront donc être évalués dans le cadre d'études complémentaires au début du dispositif.

Enfin, si les larges espaces extérieurs sont pour l'instant en état d'usage, un projet de valorisation de ces espaces pourrait compléter la requalification d'ensemble de la copropriété.

Ce volet devra être travaillé en lien avec le projet de requalification du Village, dont le périmètre comprend une partie de la parcelle de la copropriété Gambetta.

Tous les copropriétaires interrogés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle souhaitent des travaux en parties communes, et tous se considèrent en difficultés de les financer.

Le programme de travaux préconisé prévoit :

- Une étude de maîtrise d'œuvre assortie d'expertises techniques spécifiques :
 - Audit sur la sécurité incendie
 - Audit sur les fenêtres PVC de rénovation
 - Audit énergétique et ventilation
 - Etude sur la valorisation des abords extérieurs et du foncier
- Des travaux prioritaires
- Des travaux de valorisation de l'enveloppe bâtie et d'amélioration des performances énergétiques

Afin de remettre en état ce patrimoine et d'accroître son attractivité, des travaux de réhabilitation doivent donc être programmés et peuvent être répartis en 4 catégories d'urgence croissante :

A) Les travaux liés à une urgence technique et à la sécurité des personnes

Travaux à réaliser en priorité (immédiatement). Ils portent sur les désordres demandant une réponse immédiate, les travaux de mise en conformité obligatoires réglementairement ainsi que sur les travaux de sécurisation des biens et des personnes.

SECURITE DES PERSONNES

- Remplacement des lanterneaux d'accès en toiture

Facilitation et sécurisation de l'accès. En outre, le remplacement des lanterneaux permettrait une nette amélioration de la sécurité incendie en créant un désenfumage dans les parties communes.

Ces travaux comprennent le remplacement complet des lanterneaux compris accessoires, la création d'une gaine CF en traversée des combles, l'équipement de déclenchement et l'échelle d'accès.

- Remplacement des garde-corps en façade

Mise en conformité des garde-corps présentant un appui précaire.

Ces travaux comprennent le remplacement complet des garde-corps par des ouvrages à remplissage plein verriers ou métalliques.

- Recoupement de la circulation en sous-sol

Sécurisation du sous-sol et amélioration de la sécurité incendie pour éviter la transmission d'un feu de cage en cage par le sous-sol.

Ces travaux comprennent la création de paroi de recoupement avec bloc-porte d'isolement au feu requis.

- Réfection des locaux ordures ménagères en sous-sol

(si conservation de ces locaux sans création de locaux de tri des déchets en extérieur) Assainissement des espaces et amélioration de la sécurité incendie de ces locaux à risques.

Ces travaux comprennent la suppression des équipements de bas de colonne vide-ordures sous protocole amiante, la réfection complète du local avec mise en conformité (porte, isolement au feu, ventilation, revêtement de sol et de parois, point d'eau, évacuation d'eau, éclairage de sécurité).

- Réfection de l'éclairage de sécurité en sous-sol

Sécurisation du sous-sol, les ouvrages existants étant défectueux.

Ces travaux comprennent la réfection complète du réseau d'éclairage de sécurité dans les circulations du sous-sol (compris escaliers d'accès) et dans les locaux communs et techniques.

- Remplacement des portes d'accès au sous-sol

Sécurisation du sous-sol et amélioration de la sécurité incendie par rapport aux cages d'escalier menant aux

étages. Homogénéisation des ouvrages pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de nouveaux blocs-portes d'accès au sous-sol de résistance au feu REI30 (CF 1/2h), avec système d'ouverture antipanique côté escalier sous-sol.

- Interventions sur le réseau GAZ Mise en sécurité du réseau

Ces travaux comprennent le remplacement des vannes en pieds de colonne, la signalisation conforme du réseau apparent en sous-sol, l'étiquetage de la gaine technique dédié, la création d'une ventilation basse depuis la façade de la gaine technique palière GAZ.

- Remplacement des portes palières des logements

Sécurisation des logements et amélioration de la sécurité incendie/de l'acoustique entre logements et cage d'escalier. Homogénéisation des ouvrages pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de nouveaux blocs-portes d'accès aux logements de résistance au feu RE15 (PF 1/4h), équipés de microviseur, serrure 3 points, entrebâilleur, seuil à la suisse.

- Réfection du contrôle d'accès de la résidence

Sécurisation de la résidence, le système existant étant défaillant.

Ces travaux comprennent la réfection complète du système de contrôle d'accès sur rue (piétons et véhicules) et au droit de chaque hall d'entrée avec proposition d'installer un système digicode et badge de proximité sur la rue, couplé à un système d'interphonie et badge de proximité à chaque entrée, remplacement des unités centrales et des répartiteurs compris canalisations, remplacement des postes à l'intérieur des logements (visiophonie).

B) Les travaux d'amélioration énergétique

Les travaux pris en compte sont ceux préconisés dans l'étude thermique du diagnostic technique, permettant d'atteindre une étiquette de dépense énergétique C depuis un classement existant E.

AMELIORATION ENERGETIQUE
Ravalement avec ITE
Echaffaudage
Enduit
Bardage
autres prestations
Isolation plancher Bas
remplacement des menuiseries exterieures
refection système ventilation

C) Les travaux d'amélioration du confort et de la fonctionnalité de l'habitat

Travaux à réaliser entre le moyen et le long terme (5-10 ans). Ils portent sur les rénovations intérieures, l'amélioration fonctionnelle, la modernisation des équipements.

AMELIORATION Confort/Fonctionnement
Remplacement des portes acces ext. en sous sol
Réfection réseau chauffage
Réfection réseau EF
Réfection réseau assainissement
Renovation parties communes
Renovation logements
renovation des pieces seches

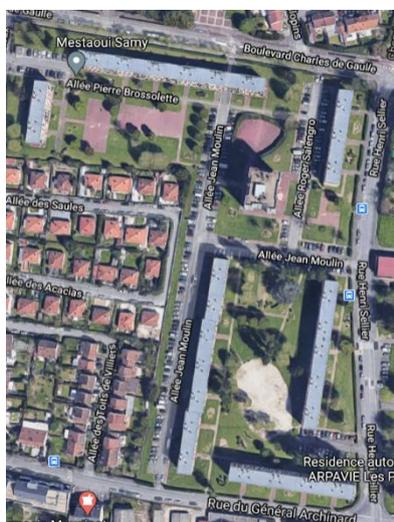
D) Les travaux d'entretien courant

ENTRETIEN COURANT

Reseau chauffage Calorifugeage
 Reseau EF Calorifugeage

Un logement visité sur les cinq visités lors de l'étude pré-opérationnelle est en mauvais état. Les désordres les plus fréquemment rencontrés sont des infiltrations d'eau ou des moisissures en façades (Nord) et sous la toiture.

Henri Sellier



La copropriété Henri Sellier se compose de 7 bâtiments : 6 barres en R+4, et au centre une tour en R+12, construits en 1966, et mis en copropriété en 1975.

Elle occupe un large foncier de 41 087 m², occupé par des espaces verts arborés généreux et des places de stationnement.

La copropriété totalise 317 appartements, dont 264 appartiennent à 1001 Vies Habitat et 53 à des propriétaires privés.

Le bailleur social détient donc 83% des tantièmes de charges communes générales : son patrimoine est dispersé à travers tous les bâtiments où il est systématiquement majoritaire (entre 74% et 90% des logements par bâtiment).

La majorité (77%) des logements privés sont occupés par leur propriétaire (41 logements sur 53).

Répartition des logements par bâtiment

Bât	Adresses	M1VH	Privé	Total
A	1 All. Roger Salengro	42	6	48
C	11-15 Av. Henri Sellier	27	3	30
D	4-8 All. Pierre Brossolette	53	6	59
E	14-16 All. Pierre Brossolette	18	2	20
F	1-13 All. Jean Moulin	52	18	70
G	27-33 Rue du Gal. Archinard	33	7	40
H	1-9 Av. Henri Sellier	39	11	50
Total		264	53	317



Chacun des logements n'est pas doté d'une cave en sous-sol (236 caves pour 317 logements, répartition non homogène).

La copropriété emploie un gardien et deux employés d'immeuble.

Elle dispose d'un système de chauffage collectif au gaz, tandis que l'eau chaude sanitaire reste produite de manière individuelle (électrique).

Seule la tour dispose de 2 ascenseurs.

La copropriété est résidentialisée et ne fait pas partie d'une ASL.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'analyser en détail la situation de la copropriété par rapport à plusieurs thématiques :

Vocation résidentielle de la copropriété et positionnement sur le marché immobilier local

Les logements sont de taille variable (61 m² en moyenne), avec une majorité de T3 et T4 (87%).

Les logements privés sont occupés à 77% par leur propriétaire. Cette caractéristique a contribué jusqu'alors à une relative stabilité de la population de la résidence, l'ancienneté des propriétaires occupants y est assez élevée (20 ans en moyenne) et on compte encore quelques propriétaires occupants historiques.

Les rares transactions sur la copropriété ces dernières années ne permettent pas d'obtenir une valeur immobilière moyenne suffisamment fiable. Le rythme de mutation est assez faible (5,5% par an).

L'attractivité de la résidence peut être appréciée par le niveau de satisfaction des habitants interrogés qui est mitigé quant à la copropriété (55% de bonne satisfaction), acceptable concernant le logement (65%), et bonne concernant le quartier (75%). Au vu de la taille importante de la copropriété, la notion de quartier rejoint souvent celle de la résidence pour de nombreux habitants. L'étendue et la qualité des espaces verts sont particulièrement appréciés.

Les souhaits de déménagement restent minoritaires (45% des ménages).

Fonctionnement et gestion de la copropriété

La copropriété est gérée par 1001 Vies Habitat, bailleur majoritaire (83%). Le bailleur social constitue une source de stabilité financière et facilite le vote de travaux d'entretien ou de rénovations. Ainsi, la participation en AG (86% en 2016) et la situation financière de la copropriété (près de 400 000€ de trésorerie au 31/12/2016, un taux d'impayés de 11,6%) peuvent apparaître bonnes dans l'ensemble.

Mais lorsque l'on s'intéresse de plus près aux seuls copropriétaires privés, la situation se révèle beaucoup plus fragile : très peu de copropriétaires privés participent aux AG (18% de présents et représentés en 2016) et leur niveau d'impayés est très élevé (68%) – le bailleur social étant à jour de ses charges. Ce niveau s'explique en partie par un effort financier important demandé aux copropriétaires ces 10 dernières années pour des travaux de rénovation.

La dette cumulée des copropriétaires se monte à plus de 100 000€, et concerne 38 des 53 copropriétaires privés. En particulier 7 copropriétaires ont une dette de plus de 5 000 €. Des saisies immobilières sont régulièrement votées (4 en 2016 par ex).

Le conseil syndical reste assez peu mobilisé, avec seulement trois membres, dont une seule active. Les copropriétaires privés ont le sentiment d'être dépossédés de leur pouvoir de décisions, et de défaut d'information des décisions prises, induisant une démobilité marquée.

Le premier enjeu réside donc dans la co-construction d'un projet de requalification de la résidence et qui associe étroitement les copropriétaires privés.

Le second réside dans la montée en puissance des procédures de recouvrement des impayés de charges (le syndicat ayant essentiellement réalisé des mises en demeure).

Le niveau des charges courantes apparaît relativement faible (642€ par trimestre et par lot principal en moyenne), s'expliquant en partie par l'absence de production d'eau chaude sanitaire collective. Les charges d'entretien et nettoyage (comprenant les 3 salariés), l'entretien des espaces verts, les réparations de plomberies et réseaux enterrés, les ascenseurs, constituent des postes de dépenses coûteux et qui peuvent constituer des marges de gisement pour des économies.

Le budget de la copropriété est assez variable d'une année à l'autre, il est généralement surévalué par rapport aux dépenses courantes de la copropriété ce qui permet de couvrir les impayés de charges. Le niveau des charges reste bien maîtrisé ces dernières années. Mais le niveau des dettes fournisseurs est à un niveau assez élevé (196 272 € au 21/12/2016).

Situation sociale

L'étude pré-opérationnelle a permis de rencontrer 20 ménages (soit 38% des ménages du parc privé de la copropriété), permettant de qualifier leur profil socio-économique et leurs capacités et souhaits de travaux.

Le profil des ménages se caractérise par une part très importante de ménages familiaux (taille moyenne de 3,8 personnes par ménage).

Les logements privés de la copropriété sont largement occupés par des propriétaires occupants (77%), mais ceux-ci disposent de ressources très modestes : ils ont tous des ressources qui les placent sous les plafonds « très modestes » d'aide de l'Anah.

36% des propriétaires occupants rencontrés sont dans une situation socio-économique difficile au regard du faible reste à vivre (moins de 1 000 € par unité de consommation et par mois) et de charges élevées (>40% des ressources consacrées aux charges liées au logement). Par ailleurs 15% des ménages nécessitent un accompagnement social.

Le taux d'endettement est moyen (19%), il s'explique par la relative ancienneté d'occupation des propriétaires. Le revenu mensuel médian par ménage (tous statuts, sans aides sociales) est de 2 000 €, dans la moyenne du quartier Iris (PLM Ouest), à 2 030 €, mais plus faible que la moyenne de Villiers-le-Bel (2 135 €).

Situation technique

La copropriété nécessite un besoin de remise à niveau technique d'ensemble. L'indice de dégradation de l'Anah est de 0,41.

La copropriété a réalisé de lourds travaux au cours des 15 dernières années, sous l'impulsion du bailleur social majoritaire, pour plus de 2 080 000 € : réfection des toitures de la plupart des bâtiments en 2013, rénovation de la chaufferie en 2009, mise en conformité des ascenseurs de la tour en 2012, interphonie en 2009.

Pourtant la copropriété souffre encore d'une vétusté de plusieurs postes qui induisent un certain nombre de désordres dans les logements, en particulier un défaut d'isolation et une insuffisance de la ventilation (6% des logements privés visités sont même en mauvais état). Ces désordres devront être évalués de manière plus détaillée en début de dispositif pour chiffrer les travaux à réaliser en parties privatives.

Enfin, les larges espaces extérieurs sont en état d'usage, et un projet de valorisation pourrait compléter la requalification d'ensemble de la copropriété.

68% copropriétaires interrogés souhaitent des travaux en parties communes, et tous se considèrent en difficultés de les financer.

Le programme de travaux préconisé prévoit :

- Une étude de maîtrise d'œuvre assortie d'expertises techniques spécifiques :
 - audit sur la sécurité incendie
 - audit sur les réseaux d'eaux usées et eaux vannes
 - actualisation de l'audit énergétique et ventilation, avec distinctions par bâtiment
 - étude sur la valorisation des abords extérieurs
- Des travaux prioritaires
- Des travaux de valorisation de l'enveloppe bâtie et d'amélioration des performances énergétiques
- Des travaux d'amélioration des parties communes intérieures

Afin de remettre en état ce patrimoine et d'accroître son attractivité, des travaux de réhabilitation doivent donc être programmés et peuvent être répartis en 4 catégories d'urgence croissante :

A) **Les travaux liés à une urgence technique et à la sécurité des personnes**

Travaux à réaliser en priorité (immédiatement). Ils portent sur les désordres demandant une réponse immédiate, les travaux de mise en conformité obligatoires réglementairement ainsi que sur les travaux de sécurisation des biens et des personnes.

1. Les travaux liés à une urgence technique et à la sécurité des personnes BAT. R+4

SECURITE DES PERSONNES

- **Remplacement des lanterneaux d'accès en toiture**

Facilitation et sécurisation de l'accès. En outre, le remplacement des lanterneaux permettrait une nette amélioration de la sécurité incendie en créant un désenfumage dans les parties communes.

Ces travaux comprennent le remplacement complet des lanterneaux compris accessoires, la création d'une gaine CF en traversée des combles, l'équipement de déclenchement et l'échelle d'accès.

- **Remplacement des garde-corps en façade**

Mise en conformité des garde-corps présentant un appui précaire.

Ces travaux comprennent le remplacement complet des garde-corps par des ouvrages à remplissage plein verriers ou métalliques.

- **Mise en sécurité du réseau**

Ces travaux comprennent le remplacement des vannes en pieds de colonne, la signalisation conforme du réseau apparent en sous-sol, l'étiquetage de la gaine technique dédié, la création d'une ventilation basse depuis la façade de la gaine technique palière GAZ.

- **Sécurisation des espaces en sous-sol**

Sécurisation du sous-sol et amélioration de la sécurité incendie.

Ces travaux comprennent la mise en conformité de l'escalier d'accès au sous-sol vis-à-vis de la sécurité incendie, le remplacement du bloc-porte d'accès au sous-sol par un bloc- porte de résistance au feu REI30 (CF 1/2h), ainsi que la rénovation de celui-ci, la restitution des degrés d'isolement au feu entre chaque volume, le remplacement de l'ensemble des blocs-portes du sous-sol avec respect du degré de résistance au feu réglementaire, la réfection de l'éclairage de sécurité.

- **Réfection des locaux ordures ménagères à rez-de-chaussée**

Ces travaux comprennent la suppression des équipements de bas de colonne vide- ordures sous protocole amiante, la réfection complète du local avec mise en conformité (porte, isolement au feu, ventilation, revêtement de sol et de parois, point d'eau, évacuation d'eau, éclairage de sécurité).

- **Mise en sécurité du réseau GAZ**

Ces travaux comprennent le remplacement des vannes en pieds de colonne, la signalisation conforme du réseau apparent en sous-sol, l'étiquetage de la gaine technique dédié, la création d'une ventilation basse depuis la façade de la gaine technique palière GAZ.

- Remplacement des portes palières des logements

Sécurisation des logements et amélioration de la sécurité incendie/de l'acoustique entre logements et cage d'escalier. Homogénéisation des ouvrages pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de nouveaux blocs-portes d'accès aux logements de résistance au feu RE30 (PF 1/2h), équipés de microviseur, serrure 3 points, entrebâilleur, seuil à la suisse.

- Condamnation des colonnes VO en logements

Assainissement des espaces et amélioration de la sécurité incendie entre logements et entre logements et rez-de-chaussée.

La suppression serait possible mais lourde du fait de la présence d'amiante dans les ouvrages concernés, situés en logements.

Ces travaux comprennent l'encoffrement des colonnes vide-ordures existantes dans les celliers avec matériau d'isolation au feu (type carreaux de plâtre).

- Réfection des installations électriques en logements Mise en sécurité électrique réglementaire.

Ces travaux comprennent la vérification du réseau de terre en parties communes jusqu'à l'antenne terre, le réseau de terre et les liaisons équipotentielles dans le logement, l'adaptation du tableau d'abonné, la mise à hauteur réglementaire de la coupure d'urgence, la mise en sécurité et l'ajout éventuel des prises de courant et des points lumineux sous forme DCL (nouvelles distributions en apparent sous goulottes), mise en place de nouvelles dérivations courants faibles (téléphone, télévision, câble), mise en place d'un tableau de communication et d'une nouvelle distribution dans les logements.

- Remplacement des robinets GAZ en logements

Mise en conformité réglementaire des installations GAZ dans les logements. Homogénéisation des équipements pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de robinet GAZ à obturation automatique intégrée (ROAI) dans les cuisines des logements, ainsi que d'un flexible GAZ à durée de vie illimitée.

- Investigations complémentaires sur les réseaux enterrés

Au vu des affouillements et déformation de terrain dans les espaces extérieurs et afin de connaître l'état exact des réseaux d'assainissement extérieurs et savoir quels travaux sont éventuellement à réaliser, une campagne de sondages et de reportages vidéo des réseaux enterrés est à mener. A l'automne 2022

2. Les travaux liés à une urgence technique et à la sécurité des personnes BAT. R+12

URGENCE TECHNIQUE

- Réfection de l'étanchéité en toiture-terrasse

Traitement des infiltrations en cours dans les logements du dernier niveau.

Ces travaux comprennent la réfection complète du complexe d'étanchéité de la toiture terrasse, avec dépose du complexe existant, mise en œuvre d'une étanchéité bicouche élastomère sur isolation thermique renforcée en polyuréthane (épaisseur selon calcul étude thermique), compris tout relevés, reliefs et cas particuliers. Sont également compris les travaux d'amélioration et de sécurisation de l'accès en toiture, avec le remplacement de la trappe et de la porte d'accès compris grille de protection, crosse de sortie et échelle d'accès.

Une attention particulière sera portée sur la hauteur du complexe à mettre en œuvre vis-à-vis des hauteurs des protections collectives en périphérie de la toiture.

SECURITE DES PERSONNES

- Désenfumage des parties communes, amélioration impérative de la sécurité incendie

Ces travaux comprennent la vérification de l'étanchéité des conduits de désenfumage et du bon fonctionnement du système par tirage naturel sur les paliers d'étage, ainsi que la création d'un lanterneau de désenfumage sur

le dernier palier du volume de l'escalier, de section minimale 1 m² avec commandes à chaque niveau et à rez-de-chaussée et déclencheur autonome en sous-face du dernier niveau.

- Colonne sèche

Amélioration impérative de la sécurité incendie.

Ces travaux comprennent la vérification de l'étanchéité de la colonne sèche et la mise en œuvre de prises double à chaque palier intermédiaire.

- Remplacement des garde-corps en façade

Mise en conformité des garde-corps présentant un appui précaire.

Ces travaux comprennent le remplacement complet des garde-corps par des ouvrages à remplissage plein verriers ou métalliques.

- Sécurisation des espaces en sous-sol

Sécurisation du sous-sol et amélioration de la sécurité incendie.

Ces travaux comprennent la mise en conformité de l'escalier d'accès au sous-sol vis-à-vis de la sécurité incendie, le remplacement du bloc-porte d'accès au sous-sol par un bloc-porte de résistance au feu REI30 (CF 1/2h), ainsi que la rénovation de celui-ci, la restitution des degrés d'isolement au feu entre chaque volume, le remplacement de l'ensemble des blocs-portes du sous-sol avec respect du degré de résistance au feu réglementaire, la réfection de l'éclairage de sécurité.

- Réfection des locaux ordures ménagères à rez-de-chaussée

Assainissement des espaces et amélioration de la sécurité incendie de ces locaux à risques.

Ces travaux comprennent la suppression des équipements de bas de colonne vide-ordures sous protocole amiante, la réfection complète du local avec mise en conformité (porte, isolement au feu, ventilation, revêtement de sol et de parois, point d'eau, évacuation d'eau, éclairage de sécurité).

- Mise en sécurité du réseau GAZ

Ces travaux comprennent le remplacement des vannes en pieds de colonne, la signalisation conforme du réseau apparent en sous-sol, l'étiquetage de la gaine technique dédié, la création d'une ventilation basse depuis la façade de la gaine technique palière GAZ.

- Remplacement des portes palières des logements

Sécurisation des logements et amélioration de la sécurité incendie/de l'acoustique entre logements et cage d'escalier. Homogénéisation des ouvrages pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de nouveaux blocs-portes d'accès aux logements de résistance au feu RE30 (PF 1/2h), équipés de microviseur, serrure 3 points, entrebâilleur, seuil à la suisse.

- Condamnation des colonnes VO en logements

Assainissement des espaces et amélioration de la sécurité incendie entre logements et entre logements et rez-de-chaussée.

La suppression serait possible mais lourde du fait de la présence d'amiante dans les ouvrages concernés, situés en logements.

Ces travaux comprennent l'encoffrement des colonnes vide-ordures existantes dans les celliers avec matériau d'isolement au feu (type carreaux de plâtre).

- Réfection des installations électriques en logements Mise en sécurité électrique réglementaire

Ces travaux comprennent la vérification du réseau de terre en parties communes jusqu' à l'antenne terre, le réseau de terre et les liaisons équipotentielles dans le logement, l'adaptation du tableau d'abonné, la mise à hauteur réglementaire de la coupure d'urgence, la mise en sécurité et l'ajout éventuel des prises de courant et des points lumineux sous forme DCL (nouvelles distributions en apparent sous goulottes), mise en place de nouvelles dérivations courants faibles (téléphone, télévision, câble), mise en place d'un tableau de communication et d'une nouvelle distribution dans les logements.

- Remplacement des robinets GAZ en logements

Mise en conformité réglementaire des installations GAZ dans les logements. Homogénéisation des équipements pour la maintenance et l'entretien.

Ces travaux comprennent la mise en œuvre de robinet GAZ à obturation automatique intégrée (ROAI) dans les cuisines des logements, ainsi que d'un flexible GAZ à durée de vie illimitée.

- Investigations complémentaires sur les réseaux enterrés

Au vu des affouillements et déformation de terrain dans les espaces extérieurs et afin de connaître l'état exact des réseaux d'assainissement extérieurs et savoir quels travaux sont éventuellement à réaliser, une campagne de sondages et de reportages vidéo des réseaux enterrés est à mener.

B) Les travaux d'amélioration énergétique

Les travaux pris en compte sont ceux préconisés dans l'étude thermique du diagnostic technique, permettant d'atteindre une étiquette de dépense énergétique C depuis un classement existant D

AMELIORATION ENERGETIQUE
Ravalement avec ITE
Echauffadage
Enduit
Bardage
autres prestations
Isolation plancher Bas
remplacement des menuiseries exterieures
refection VMC

C) Les travaux d'amélioration du confort et de la fonctionnalité de l'habitat

Travaux à réaliser entre le moyen et le long terme (5-10 ans). Ils portent sur les rénovations intérieures, l'amélioration fonctionnelle, la modernisation des équipements.

AMELIORATION Confort/Fonctionnement
Remplacement des portes acces ext. en sous sol
Refection réseau chauffage
Réfection réseau EF
Réfection réseau assainissement
Renovation parties communes
Renovation logements

D) Les travaux d'entretien courant

ENTRETIEN COURANT

Reseau chauffage	Calorifugeage
Reseau EF	Calorifugeage

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'un des enjeux de l'opération est de finaliser la revalorisation urbaine du quartier initié par le programme de rénovation urbaine, en maintenant une mixité sociale et en enrayant le décrochage de ces copropriétés sur le marché immobilier local.

Cet enjeu justifie la mise en place d'une intervention publique afin d'engager une rénovation du bâti et de redresser la gestion et la situation financière des copropriétés fragilisée par une population aux revenus modestes.

Au vu de la situation décrite ci-dessus des 2 copropriétés ciblées par cette OPAH copropriété dégradée, l'opération vise à :

- Remettre à niveau techniquement les deux copropriétés Gambetta et Sellier afin qu'elles ne soient pas en décrochage par rapport aux réhabilitations du parc social prévues par le NPNRU du Puits la Marlière, et l'opération de requalification du quartier du Village. L'enjeu est d'éviter ainsi la perte d'attractivité relative de la résidence dans un environnement bâti et urbain largement requalifié.
- Améliorer les conditions de confort des logements, en particulier concernant les problèmes d'humidité et de ventilation et améliorer la performance énergétique des bâtiments des deux copropriétés. Cela passe par des travaux sur les parties communes des différents bâtiments, notamment d'isolation, mais aussi par des travaux en partie privative.
- Engager des projets de valorisation des espaces extérieurs des copropriétés Gambetta et Sellier. Pour la copropriété Gambetta, il y a un enjeu spécifique de coordination avec le projet de valorisation foncière de la parcelle prévue dans le cadre de la ZAC du Village.
- Améliorer la situation financière des copropriétés, et notamment le niveau des impayés de charges, en renforçant ou en lançant des procédures contentieuses de recouvrement auprès des principaux copropriétaires débiteurs, et en engageant des actions de maîtrise des charges. Il est à noter que pour Sellier, des procédures sont en cours mais ont du mal à aboutir du fait d'un déficit d'accompagnement social dans les lots privés.
- Mettre en place un dispositif de portage de lots pour éviter la dévalorisation immobilière des deux copropriétés. Le nombre maximum de lots pouvant être portés est 10% des lots privés (hors bailleur social) de chaque copropriété. Cela représente environ 1 logement pour Gambetta et 4 pour Sellier mais ce nombre pourra éventuellement être amendé selon les besoins recensés.
- Remobiliser les copropriétaires et conseillers syndicaux des deux copropriétés dans le suivi de la gestion de leur immeuble. En effet, dans la copropriété Gambetta, les copropriétaires (qui sont tous occupants) ont tendance à se démobiliser depuis le changement de syndic et à Sellier, seuls une copropriétaire et mobilisée.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Article 3 –Volets d'action

Le dispositif d’OPAH Copropriété dégradée prévoit la rénovation des copropriétés Gambetta et Sellier. Pour ce faire, un accompagnement de la copropriété doit permettre :

- prioritairement, de travailler avec les instances de gestion pour résorber les impayés de charges, et à plus moyen terme améliorer la gestion courante des deux copropriétés ;
- d’améliorer les relations de travail entre syndics et bailleur majoritaire (MVH) d’une part et conseils syndicaux et copropriétaires d’autre part, afin d’instaurer un climat de confiance ;
- d’accompagner les instances de gestion dans l’élaboration du programme de travaux portant sur les parties communes (et privatives), puis dans sa mise en œuvre pour parvenir à un gain énergétique de 35% ;
- de solliciter auprès des financeurs les subventions qui permettent d’alléger le reste à charge des copropriétaires dans le cadre des programmes de travaux à venir ;
- d’accompagner les copropriétaires les plus en difficulté pour faire face à leur quote-part de travaux, et de trouver des solutions adaptées au cas par cas, en lien avec les services sociaux de la Ville et du département ;
- de préparer la valorisation des espaces extérieurs et d’améliorer le cadre de vie, en s’assurant de l’articulation de la rénovation avec le projet urbain.

Plus spécifiquement, ces objectifs se déclinent par volets d’actions :

- volet urbain, foncier et immobilier
- volet portage
- volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé
- volet copropriété en difficulté
- volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique
- volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat
- volet social
- volet financier
- volet technique

3.1. Volet urbain, foncier et immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les deux copropriétés, Gambetta et Sellier, sont situées dans le quartier du Puits la Marlière (PLM) qui n’a pas bénéficié jusqu’à maintenant des interventions du PNRU 1.

Néanmoins, depuis 2014 ce quartier est entré dans le PNRU ayant notamment pour objectif d’améliorer la qualité des services urbains à travers une recomposition du tissu urbain (clarifier les espaces et les domanialités pour faciliter la gestion, requalifier l’ensemble des espaces extérieurs, publics et privés), construire de nouveaux équipements ((un gymnase, un conservatoire, un groupe scolaire) et en consolidant l’offre commerciale existante, notamment en restructurant le pôle Berlioz et le pôle commercial du Village. Un des objectifs du PNRU qui vient conforter les actions de cette OPAH, c’est d’offrir des parcours résidentiels positifs. En effet, la majeure partie du parc de logement social existant est en cours de réhabilitation tandis que le parc collectif de

logements privés reste en marge de ces rénovations de l'habitat. A ce-jour, sur tout le territoire du NPNRU s'engage un décalage visuel entre les immeubles du parc social et ceux du parc privé.

Ainsi, les aménagements urbains définis ci-dessus complètent les actions de réhabilitation du parc de logements existants en contribuant à l'amélioration de l'environnement des logements. La copropriété Sellier est composée de 7 bâtiments représentant une surface bâtie d'environ 5 000m² réparties sur une surface cadastrée d'environ 41 000m². Ces espaces libres de plus de 36 000m², aménagés en espaces verts, apportent une qualité paysagère dans ce quartier qui est très apprécié des copropriétaires.

Quant à la copropriété Gambetta, celle-ci se trouve aux portes du périmètre de requalification du Village et d'une opération d'aménagement. La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Village, pris à l'initiative de Grand Paris Aménagement, est une opération d'aménagement qui vise à développer une mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle et à valoriser le patrimoine, l'identité des lieux et le paysage du quartier ainsi qu'à concilier la densité et la qualité de vie.

Dans le cadre de cette opération, une partie du foncier de la copropriété est envisagé d'être rétrocédée à l'aménageur de la ZAC.

Une OPAH-RU a été menée entre 2015 et 2020 pour accompagner les propriétaires privés dans la requalification de leur bien, dans un contexte où l'habitat est ancien et particulièrement dégradé. Le bilan de cette première opération étant plutôt positif, la Ville s'interroge aujourd'hui sur l'opportunité de pouvoir renouveler l'expérience à travers une nouvelle OPAH. Ainsi, une seconde étude pré-opérationnelle est en cours d'élaboration afin d'identifier le meilleur dispositif à mettre en place pour améliorer les conditions de vie et d'habitabilité des habitants du Village.

Enfin, la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France a lancé une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intercommunale et multi-sites avec plusieurs objectifs dont la lutte contre l'habitat dégradé/indigne et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Un dispositif dit « DIGNEO » est mis en place dans ce quartier pour permettre la réhabilitation d'adresses faisant l'objet de procédures administratives en matière de mise en sécurité ou d'insalubrité en dehors du périmètre de la ZAC. Ainsi, nous pouvons constater que plusieurs outils de lutte contre l'habitat indigne sont mis en place et qu'une transformation urbaine va s'opérer. La mise en place de l'OPAH-CD permettra à la copropriété Gambetta de ne pas se retrouver à la marge des transformations urbaines et des projets de réhabilitation qui se situeront en limite de sa propriété.

A des degrés divers, les deux copropriétés sont concernées par des problématiques juridiques ou foncières :

La résidence Gambetta :

- Ne fait pas partie d'une ASL ;
- L'emprise foncière non bâtie est assez importante, et au regard du caractère traversant de la parcelle, la construction d'un petit immeuble sur la rue Gambetta est prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Ville, ce qui pourrait impliquer un remembrement foncier ;
- Un projet de requalification d'ensemble doit intégrer la remise en état et la valorisation des espaces extérieurs (enrobés, cheminements carrossables ou piétons, pieds d'arbres...).

La résidence Sellier :

- Ne fait pas partie d'une ASL ;
- L'emprise foncière non bâtie est assez importante, et les espaces verts abondants constituent un atout de la copropriété. Un projet de requalification d'ensemble de la résidence doit intégrer la **remise en état et la valorisation des espaces extérieurs** (enrobés, cheminements carrossables ou piétons, pieds d'arbres...) ;

Au regard du positionnement de ces deux copropriétés sur le marché immobilier local, les logements sont des produits à destination de ménages plutôt familiaux désirant accéder à la propriété mais qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour acquérir une maison individuelle sur le marché immobilier local.

Si un renouvellement démographique est amorcé sur ces deux résidences, il contribue à l'arrivée de ménages plus endettés et qui se projettent plus difficilement dans la copropriété. Ainsi, il conviendra d'accompagner les acheteurs et futurs propriétaires occupants en leur permettant d'intégrer les travaux dans leur plan de financement, et il est impératif de prévenir l'arrivée d'investisseurs indécis.

L'opérateur de l'OPAH copropriété dégradée devra s'assurer que les logements mis en vente ne tombent pas entre les mains d'investisseurs indécis, ou susceptibles de diviser en plusieurs appartements les biens acquis. A partir des DIA collectées par la mairie, et en cas de suspicion d'un acquéreur mal intentionné, la ville et l'opérateur pourront rencontrer l'acquéreur pour lui rappeler ses devoirs et obligations vis à vis de la copropriété et de l'entretien du logement.

Gestion Urbaine de Proximité

Ma mise en place d'une Gestion Urbaine de Proximité sera étudiée dans un second temps en concertation avec l'opérateur et les différents partenaires. La mise en place du dispositif et ses objectifs seront élaborés si besoin et feront l'objet le cas échéant d'un avenant à la présente convention.

3.1.2 Objectifs

- Intégrer un volet de requalification des espaces extérieurs dans les projets de Sellier et Gambetta ;
- Si la réalisation de ce projet se confirme, Sensibiliser et associer les copropriétaires privés de la résidence Gambetta à la construction d'un petit immeuble d'habitation sur une portion sud de son foncier. Etudier la constructibilité de la parcelle Sellier. En effet, la vente d'une partie du foncier pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment pourrait éventuellement permettre de financer une partie des travaux de réhabilitation de la copropriété.
- Informer chaque nouveaux acquéreurs de leurs devoirs et obligations, ainsi que des enjeux de l'OPAH-CD à partir des DIA reçues. Une réponse sera systématiquement envoyée aux potentiels acquéreurs qui pourront se rapprocher du service communal en charge de l'OPAH-CD.

3.2. Volet portage

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le marché immobilier étant déprécié, il peut exister un regain d'intérêt par des propriétaires indécis en vue d'acquérir certains lots et ainsi mettre à mal l'ensemble de la situation financière de la copropriété. Ainsi, il est nécessaire de prévenir les difficultés dans lesquelles se trouveront les ménages les plus fragiles et qui ne pourront pas se maintenir dans leur logement, et d'autre part de consolider la copropriété dans sa gestion et son fonctionnement. Le portage de lots peut s'avérer nécessaire et complémentaire aux autres actions de redressement dans le cadre de cette OPAH-CD.

Ce dispositif constitue également un moyen d'assainir le marché immobilier local et d'aider le syndicat des copropriétaires dans le processus de requalification immobilière de la copropriété, inscrite dans un dispositif d'amélioration de l'habitat. Il contribuera donc à dissuader d'éventuels acquéreurs indécis.

Le dispositif prévoit en effet l'acquisition par un opérateur dédié de lots d'habitation à l'amiable, par adjudication, par voie de préemption ou par expropriation. Les termes de sa mission seront précisés dans une convention de portage entre la Ville de Villiers-le-Bel et l'organisme porteur. Cette convention permettra l'octroi d'aides financières de l'Anah spécifique au portage de lots.

Le logement racheté par l'organisme porteur sera mis en location. Dans le cas d'un bien acquis à des propriétaires occupants, ceux-ci se verront proposer de se maintenir dans leur logement en tant que

locataire. Dans le cas où le logement est vide ou si les occupants déposent leur préavis, la Ville pourra proposer un candidat à la location. Durant le temps du redressement de la copropriété, les locataires seront accompagnés vers une solution de logement pérenne à la gestion locative assurée par l'organisme porteur. À l'issue du redressement de la copropriété, le logement sera revendu à un ménage ayant la capacité financière de porter les charges de la copropriété. Le profil des acquéreurs potentiels sera décliné dans la convention de portage.

La commission sociale pilotée par l'opérateur de plan de sauvegarde en lien avec les partenaires sociaux du territoire permettra d'identifier les ménages occupants en incapacité de se maintenir dans leur statut. La commission sociale proposera à ces familles ciblées la proposition du rachat de leur logement et les orienteront, le cas échéant, vers l'organisme porteur afin de convenir d'un prix de vente à l'amiable qui permettra au ménage concerné de résorber tout ou une partie de sa dette.

L'opérateur de portage provisoire pourra acquérir des lots par adjudication en cas de procédure menée à l'encontre des propriétaires débiteurs. Les propriétaires occupants auront la possibilité de devenir locataire dans le logement qu'ils occupent. En cas de rachat de logement occupés par des locataires, ceux-ci pourront se maintenir dans les lieux. La Ville et ses partenaires s'engagent à faciliter le relogement des occupants dans le parc social.

L'opérateur de portage effectuera un accompagnement social des ménages pré-identifiés pour le portage lors des commissions sociales. Cette prestation sociale comprendra les missions suivantes : l'analyse de leur situation, la recherche de solutions d'apurement des dettes en appui de l'opérateur, l'accompagnement et la mise en place du portage de leur lot pour les ménages ayant accepté l'offre de rachat et le suivi des actions de relogement.

Le portage constituera également un outil lors de la phase de ventes de logements visant à prévenir l'arrivée de bailleurs indécis sur la copropriété et participe ainsi à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. En effet, cet outil a pour objectif d'empêcher l'arrivée de nouveaux propriétaires indécis sur la copropriété qui se positionnent sur les logements à un prix de vente en-deçà du prix du marché. Par ailleurs, l'opérateur de portage provisoire pourra également racheter des lots que la Ville aura préemptés à titre exceptionnel dans le même but d'empêcher l'acquisition par un bailleur indécis. L'organisme porteur assurera la remise en état du logement dont il deviendra le bailleur, contribuant ainsi à l'amélioration et la mise aux normes des logements en partie privative.

Les travaux à réaliser dans le logement porté seront à la charge de l'opérateur en charge du portage de lots. L'aide aux travaux de l'Anah englobe les travaux en parties privatives et en parties communes. Les parties communes font référence au Code de la construction et de l'habitation et aux éléments qui figurent dans le règlement de la copropriété classés en « parties communes » et qui peuvent être dans les parties privatives, comme les murs porteurs ou encore les menuiseries. Le porteur bénéficiera de l'aide au syndicat des copropriétaires qui sera attribuée au prorata de sa quote-part. Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables H.T prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € H.T par lot acquis.

Une instance spécifique réunira l'ensemble des partenaires concernés afin d'étudier la faisabilité et le projet d'intervention pour chaque logement, et afin d'assurer le suivi et l'évaluation du dispositif. Un volet « portage » est également intégré aux instances de suivi et pilotage du plan de sauvegarde.

3.2.2 Objectifs

L'opérateur en charge du suivi-animation devra intégrer l'opérateur en charge du portage de lots aux commissions impayées et aux commissions sociales, dans l'objectif de faciliter l'identification des ménages éligibles et leur accompagnement dans le cadre du portage.

La mise en place de l'OPAH-CD devra permettre, d'ici la fin du dispositif, le portage d'au moins 5 lots en tout, avec un maximum de 7, ce nombre pouvant être ajusté selon les besoins. Ce nombre représente 10% des lots des deux copropriétés : environ un lot sur les 8 lots privés de la résidence Gambetta, et environ 4 lots sur la résidence Sellier.

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

Il est à noter qu'aucun porteur n'a été désigné sur cette OPAH-CD

3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1 Descriptif du dispositif

Si l'étude pré-opérationnelle n'a pas montré de forte dégradation des parties communes dans leur ensemble, un total de 3 logements en mauvais état a été identifié parmi les 45 logements visités dans le cadre de l'enquête sociale de l'étude pré-opérationnelle, soit une situation par copropriété.

Toutefois, les fragilités techniques régulièrement observées dans les logements sont :

- des problèmes d'infiltrations d'eau en façades ou en toiture
- l'insuffisance de la ventilation,
- les menuiseries extérieures vétustes ou d'origine en simple vitrage,

Le service habitat-privé de la commune est en charge de la lutte contre l'habitat indigne. Il faut également noter que le permis de louer est mis en place sur l'ensemble du territoire communal depuis décembre 2018, ce qui permet d'assurer une veille sur l'habitat indigne.

Dans le cadre de l'OPAH Copropriété dégradée, l'opérateur assurera des visites des logements et des parties communes. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès des propriétaires. Il y aura un enjeu à coordonner les actions du service habitat privé (notamment le permis de louer) avec celles de l'opérateur. Il faudra également veiller à faire un travail partenarial avec l'Agence Régionale de Santé, en cas de situation d'insalubrité, et avec la CAF, dans le cadre de propriétaires bailleurs dont les locataires ont des aides au logement.

Les logements nécessitant d'importants travaux pourront faire l'objet de faisabilités pour l'octroi de subventions auprès leurs propriétaires.

En fonction des désordres, urgences et danger recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter la collectivité sur les logements susceptibles d'être insalubres ou de relever de la police des immeubles menaçant ruine.

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

Les signalements seront transmis au service concerné et suivis dans le cadre de groupes de travail dédiés.

Suite à une phase de concertation avec les services, soit une phase d'animation « classique » sera engagée avec

les propriétaires soit un accompagnement dans le cadre des procédures sera mis en œuvre.

Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH copropriété dégradée interviendra en collaboration étroite avec l'ARS, le service urbanisme de la Ville, et le service logement de la Ville.

3.3.2 Objectifs

Ce volet d'action doit permettre d'intégrer dans le programme travaux de la copropriété des interventions en parties privatives relevant d'un intérêt collectif qui permettront d'améliorer le confort et la qualité des logements, tels que :

- le remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres double vitrage ;
- l'amélioration des systèmes de ventilation.

Au vu de l'état moyen des logements il n'est pas proposé d'ajouter d'objectifs d'aides aux travaux de rénovation de logements dans la copropriété.

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les différentes difficultés en matière de fonctionnement et de gestion des copropriétés Gambetta et Sellier. Le travail d'appui auprès des instances de gestion ne se limitera pas à l'accompagnement pour l'élaboration et le suivi du programme de travaux. Il intégrera les missions suivantes :

- Structurer et renforcer l'action des conseils syndicaux (personnes ressources par thématique au sein du conseil syndical, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats sur le terrain...)
- Formaliser la collaboration entre les conseils syndicaux et les syndicats, afin d'instaurer un climat de confiance et de travail régulier, et de pouvoir associer le conseil syndical à certaines décisions (préparation des budgets, contrats, travaux...)
- Travailler sur la mobilisation et la participation des copropriétaires à la vie des immeubles, en parallèle des assemblées générales de copropriétaires.
- Améliorer la connaissance des copropriétaires, qu'ils soient membres des conseils syndicaux ou non, du fonctionnement et de la comptabilité de la copropriété (formations, sensibilisations, en particulier des nouveaux acquéreurs)
- Travailler sur la communication (décisions et actions des syndicats d'une part, des conseillers syndicaux d'autre part ; sur des sujets variés : interventions techniques dans les immeubles, résorption des conflits entre copropriétaires, prévention des impayés) : réunions, affichages, etc. (commission communication/formation)
- Travailler sur la gestion des impayés : mise en place de commissions de travail spécifiques régulières (une par trimestre) de suivi des impayés associant conseils syndicaux, syndicats et opérateur de l'OPAH-CD. L'objectif de ces réunions est aussi de travailler sur la prévention du risque d'impayés auprès des copropriétaires (procédures amiables ou contentieuses mises en place, protocoles d'accord pour les débiteurs, documents d'informations aux nouveaux acquéreurs)
- Mettre en place une commission sur la préparation et le suivi des travaux, en lien avec les syndicats et les maîtres d'œuvre choisis par les copropriétaires. Ces commissions doivent associer les conseillers syndicaux qui peuvent être des relais d'informations auprès de l'ensemble des copropriétaires et des habitants.
- Travailler avec les conseils syndicaux et syndicats sur le suivi des charges courantes des copropriétés, et rechercher les possibilités d'économies de charges ;

- Mettre en place des outils d'information à destination des nouveaux arrivant dans la copropriété, en particulier sur leurs obligations de paiement de charges de copropriété (prévention des impayés) et sur l'implication nécessaire aux assemblées générales et à l'anticipation de dépenses occasionnelles plus lourdes d'entretien (travaux).

3.4.2. Objectifs

L'objectif de ces dispositifs est d'assainir et de redresser la situation des copropriétés, afin de mettre en place un programme de travaux qui permettra de baisser les charges des copropriétaires.

Le résultat de cet objectif pourra être mesuré grâce aux indicateurs suivants :

- Faire baisser le niveau global des impayés à moins de 25% du budget prévisionnel à Gambetta et Sellier (pour les seuls copropriétaires privés) ;
- Faire adopter les travaux en assemblée générale avec au moins 80% des voix des copropriétaires présents et représentés ;
- Favoriser l'adhésion des locataires au programme de travaux.

3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

Les copropriétés Gambetta et Sellier présentent des enjeux importants en matière de rénovation énergétique, en lien notamment avec les défauts d'isolation et de ventilation qu'elles rencontrent.

L'étude pré-opérationnelle a montré des niveaux de consommation énergétique moyens à médiocres :

- Sellier : 279 kWh/an/m² (étiquette E) pour la consommation énergétique des barres, 99 kWh/an/m² (étiquette C) pour la tour (qui bénéficie déjà d'une isolation thermique par l'extérieure)
- Gambetta : 318 kWh/an/m² (étiquette E)

Cette situation est relayée par les habitants rencontrés dans l'étude pré-opérationnelle : 60% des ménages de Gambetta se considèrent incorrectement chauffés. Ils sont 50% à Sellier.

Un certain nombre de faiblesses thermiques ont été mises en évidence :

- Les ravalements de façade qui apparaissent nécessaires doivent être l'occasion de poser une isolation thermique par l'extérieur (à noter que la tour de Sellier a déjà une isolation thermique par l'extérieur, mais que celle-ci doit être réhabilitée).
- Les systèmes de ventilation (naturels) sont insuffisants et doivent être renforcés.
- Les toitures sont faiblement isolées (30cm pour les barres de Sellier), voire pas du tout (Gambetta, tour de Sellier).
- D'autres postes méritent des améliorations en matière d'isolation thermique, tel le remplacement des dernières menuiseries en simple vitrage (10% des menuiseries de Sellier).

En revanche plusieurs postes ont d'ores et déjà été traités ces dernières années :

- Les planchers hauts de sous-sol ont été isolés (5cm) dans tous les bâtiments.
- Les systèmes de chauffage ont été remplacés il y a 10-15 ans à Gambetta et Sellier, mais présentant des signes de vieillissement
- Les productions d'eau chaude sanitaire sont réalisées de manière individuelle par logement, de source électrique à Gambetta et Sellier

Cette combinaison permet ainsi une optimisation de la consommation d'énergie sur les copropriétés, mêlant mutualisation du chauffage et individualisation de la production de l'eau chaude.

On examinera cependant l'intérêt à travailler sur individualiser des frais de consommation d'eau pour permettre éventuellement une meilleure responsabilisation des habitants quant à leur consommation.

Concernant les audits énergétiques :

- Si la copropriété Sellier a réalisé un audit énergétique en 2017, celui-ci devra être corrigé et actualisé, notamment pour isoler la situation de chaque bâtiment.
- La copropriété Gambetta n'a pas réalisé d'audit énergétique, mais n'en a pas l'obligation légale (elle n'a que 48 lots). Cet audit étant cependant nécessaire pour obtenir les aides Habiter Mieux de l'Anah, il sera réalisé en début de dispositif.

L'étude pré-opérationnelle a également montré que les travaux préconisés permettraient un gain substantiel de cette consommation énergétique : environ 36% à Sellier, et 43% à Gambetta. Ce niveau permettra l'ouverture d'aides Habiter Mieux pour les copropriétaires occupants modestes (ou très modestes), ainsi que pour les copropriétaires bailleurs.

Ces programmes de travaux permettront non seulement de faire baisser la consommation énergétique, mais aussi de faire baisser dans une certaine mesure les charges liées à la consommation de chauffage, et contribueront à améliorer nettement le confort thermique des logements.

De manière plus globale, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, met depuis 2021, à disposition des habitants de Villiers-le-Bel, des permanences « Mon Agglo'Renov' » qui ont lieu un jeudi par mois dont l'objectif est d'accompagner gratuitement tous les propriétaires à la rénovation énergétique. Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur qui aura été désigné et qui sera en charge du suivi des travaux, de l'accompagnement social des habitants et de l'identification de l'ensemble des financements possibles de ces copropriétés, sera l'interlocuteur privilégié sur ce volet de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, pour la copropriété Sellier, il serait intéressant que soit réalisé une étude pour un raccordement au réseau de géothermie.

3.5.2 Objectifs

Ce volet d'action doit permettre de mettre en place un programme de travaux de rénovation énergétique qui permette d'atteindre au moins 35% d'économie d'énergie afin d'ouvrir des subventions à l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, en complément des aides au syndicat.

Les économies d'énergie se traduiront pour la copropriété Gambetta par un gain potentiel d'amélioration énergétique illustré par un passage d'une étiquette E à D, et pour la copropriété Sellier, d'une étiquette D à E, et C à B pour la Tour.

La réalisation de cet objectif permettra de moduler les financements selon le profil des propriétaires, et notamment de mieux financer les propriétaires très modestes.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les copropriétés se caractérisent par une part non négligeable de personnes âgées et un relatif vieillissement démographique, lié à l'ancienneté des constructions (milieu des années 60). En effet 40% des personnes de référence des ménages ont 65 ans ou plus à Gambetta, et 30% à Sellier. Ces habitants pourront nécessiter d'ici quelques années d'aménagements spécifiques pour garantir l'accessibilité et l'adaptation des logements mais

également de faciliter leur déplacement dans la résidence (en parties communes intérieures comme aux abords immédiats).

Dans le cadre de l'OPAH copropriété dégradée, l'opérateur tiendra systématiquement compte de la problématique de l'adaptation des logements et bâtiments dans l'élaboration des programmes de travaux portant sur les parties communes.

Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors préconisés aux personnes qui nécessitent de tels aménagements à l'intérieur de leur logement.

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

L'opérateur fera une analyse de la faisabilité de travaux d'adaptation pour les situations individuelles qui le nécessitent. Cette analyse, pragmatique en fonction du type de dossier, de l'ampleur des travaux et de la faisabilité technique, fera ressortir les travaux spécifiques pouvant être réalisés. Cette analyse pourra être engagée avec d'autres acteurs tels que le CNSA, Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires pour la réalisation des travaux.

3.6.2 Objectifs

A minima, l'OPAH-CD permettra d'aider deux logements de propriétaires occupants sur les deux copropriétés dans le cadre de travaux pour l'autonomie de la personne.

3.7. Volet social

3.7.1. Descriptif du dispositif

Compte tenu de la fragilité socio-économique de plusieurs habitants, et notamment de propriétaires occupants, un accompagnement spécifique devra être mis en œuvre pour permettre à ces ménages d'améliorer leurs conditions de vie, notamment financièrement, et de pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le reste à charge des travaux de rénovation à venir d'autre part. Il est à noter que depuis la réalisation des études pré-opérationnelles, la crise sanitaire a pu aggraver certaines situations existantes. Il y aura donc un enjeu au début du plan de sauvegarde à actualiser les données sociales recueillies.

Les principales problématiques rencontrées par les ménages en difficulté sont les suivantes :

- situations de précarité financière au regard des charges élevées et de la faiblesse des ressources ;
- d'importants impayés de charges courantes de copropriété en lien avec les difficultés financières rencontrées ;
- parfois des difficultés à mobiliser les aides sociales de droit commun.

Pour répondre à ces difficultés, les missions suivantes devront être assurées :

- Repérer les ménages en situation de difficulté économique ou sociale et en établir un diagnostic. Ce repérage sera effectué le plus en amont possible des lancement des travaux afin de pouvoir anticiper les solutions à mettre en place pour améliorer la situation des ménages d'ici leur contribution financière aux travaux.
- Accompagner les propriétaires occupants les plus modestes (travail sur le budget des ménages, appui à la négociation de protocoles amiables pour régulariser les impayés de charges, orientation des ménages et partenariat avec les conseillères du CCAS ou du SSD, appui aux démarches administratives et ouverture de droits, en particulier celui du FSL). Pour les ménages les plus en difficulté, locataires ou propriétaires occupants, et en cas d'impossibilité d'un maintien dans le logement eu égard aux

ressources financières et aux charges qui y sont liées, il pourra être proposé un relogement dans le parc social, en phase avec les capacités de la Ville de Villiers-le-Bel et ses partenaires sociaux.

- Rechercher les solutions de solvabilisation des propriétaires pour la réalisation de travaux (sollicitation/réorientation pour des aides financières)

Pour suivre l'avancement du travail sur cette problématique, une commission sociale spécifique pourra être mise en place par la Ville de Villiers-le-Bel, afin de réunir les partenaires utiles au suivi de certains ménages et à la recherche de solutions adaptées.

3.7.2. Objectifs

L'objectif est d'assurer le suivi social des ménages qui en ont besoin pour répondre à leurs difficultés liées au logement et à la copropriété, en particulier des propriétaires occupants, en coordination avec les services sociaux de la Ville et du département.

Au vu des situations socio-économiques difficiles rencontrées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur chacune des 2 copropriétés, on peut estimer le nombre de ménages propriétaires occupants qui nécessitent un tel suivi à :

- 15 dans la copropriété Sellier. Ce nombre devra être ajusté avec des données plus récentes en début d'opération :
- 2 dans la copropriété Gambetta. Ce nombre devra être ajusté avec des données plus récentes en début d'opération.

Des tableaux de bord trimestriels seront mis en place concernant le repérage puis l'accompagnement social des ménages (éléments quantitatifs et qualitatifs sur le suivi des situations individuelles) d'une part, le montage des dossiers de subventions (propriétaires occupants et logements locatifs appartement à des bailleurs privés le cas échéant) d'autre part.

Il s'agira d'observer les évolutions de peuplement au cours de l'opération : ratio propriétaires occupants/propriétaires bailleurs, évolution des restes à charge pour les ménages selon les aides mobilisables (aides sociales ou aides spécifiques au financement des travaux), des demandes de relogement éventuelles, nouveaux arrivants.

3.8. Volet financier

3.8.1 Descriptif du dispositif

La copropriété Gambetta présente une situation financière relativement saine mais qui se dégrade. Un copropriétaire présente une dette élevée. De plus, aucune procédure contentieuse n'est engagée par le syndic pour lutter contre les impayés de charges. Il s'agira d'organiser des commissions spécifiques pour veiller à la mise en place et au suivi de ces procédures.

La copropriété Sellier présente un taux d'impayés de charges important : seul 5 copropriétaires sur 53 sont à jour de leurs charges.

Quelques procédures contentieuses sont engagées mais les impayés continuent de s'accroître. Il est nécessaire de renforcer la lutte contre les impayés de charges en accompagnant le syndic dans les procédures mises en place.

Il s'agira d'organiser des commissions spécifiques pour veiller à la mise en place et au suivi des procédures.

3.8.2 Objectifs

L'objectif est d'abaisser le niveau des impayés de charges des deux copropriétés.

3.9. Volet technique

3.9.1 Descriptif du dispositif

Il s'agira notamment :

- de préconiser et d'accompagner la mise en œuvre des diagnostics et audits à réaliser pour définir le projet de travaux (notamment diagnostic technique global conformément à l'article L731-1 du CCH, audits énergétiques, etc.) ;
- d'inciter aux travaux sur les parties communes tout en s'assurant de la soutenabilité financière du projet de travaux vis-à-vis des publics modestes et des différentes aides financières mobilisables ;
- de s'assurer d'une amélioration du confort et de la résolution des problématiques de sécurité des logements ;
- de s'assurer de la programmation des travaux annexes au bâti entrant dans les objectifs de redressement et/ou d'amélioration, notamment ceux qui permettent de requalifier les abords de la ou des copropriété(s).

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées sur les 8 bâtiments des 2 copropriétés, dans le cadre de l'OPAH-CD permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la qualité du patrimoine bâti.

La copropriété Gambetta est située dans le périmètre de protection des monuments historiques inscrit au Plan Local de l'Urbanisme. A ce titre, le projet de réhabilitation devra être mené en étroite relation avec les partenaires compétents en matière d'architecture, de patrimoine et d'urbanisme.

3.9.2 Objectifs

La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements constituent un objectif essentiel de l'opération.

Ces deux copropriétés souffrent en effet globalement d'une vétusté du bâti, malgré plusieurs travaux réalisés ces 15 dernières années. L'effort de remise en état doit être poursuivi et amplifié, dans un contexte de fragilisation socio-économique des ménages, justifiant un accompagnement financier de ces copropriétés.

Les problématiques récurrentes dans les 2 copropriétés sont les suivantes :

- des façades dans un état correct à moyen, mais ne présentant aucune isolation (exception faite de la tour de Sellier mais celle-ci doit être réhabilitée) ;
- une ventilation naturelle souvent insuffisante des appartements, causant des moisissures ;
- une persistance de menuiseries vétustes ou en simple vitrage (10% à Sellier) ou remplacées il y a moins de 15 ans mais qui posent des problèmes d'étanchéité (Gambetta) ;
- une sécurité incendie insuffisante (absence de portes coupe-feu entre locaux poubelle et parties communes, absence de trappes de désenfumage dans les cages d'escalier, etc.) ; à noter que des travaux ont été votés en assemblée générale mais les appels de fonds pas honorés (les quote-parts étaient d'environ 2500 €) ;
- des réseaux d'eaux usées/eaux vannes d'origine, parfois partiellement remplacés, à l'origine de dégâts des eaux dans les appartements, même si quelques travaux conservatoires ont pu améliorer légèrement la situation ;
- des installations gaz et d'électricité d'origine également, qui ont fait l'objet de quelques améliorations depuis (mise à la terre de l'installation électrique notamment) mais qui nécessitent parfois des mises

aux normes et des vérifications (ventilation gaz des appartements des 2 copropriétés) ;

- pour certains bâtiments, des toitures infiltrantes (Gambetta, tour de Sellier), voire non isolées (Gambetta) ;
- des espaces extérieurs (enrobés, engazonnés) sont souvent en mauvais état. (travail de diagnostic en cours).

L'objectif est d'inciter à la réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes des copropriétés, selon l'ordre de priorité suivant

- **travaux d'urgence** liés à la sécurité des parties communes, notamment quand ils portent sur la structure, le clos et le couvert des immeubles ; sécurité incendie sur la tour ; étanchéité des toits terrasses
- **travaux de second œuvre** relatifs en particulier à la remise en état, au remplacement ou à la réorganisation des réseaux (hydrauliques, gaz, électrique).
- travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique ;
- travaux de ravalement lorsqu'ils ne risquent pas d'être réalisés au détriment de travaux plus urgents.

Ces priorités sont susceptibles de varier selon l'état des différentes composantes techniques.

Ces travaux doivent correspondre aux capacités financières collectives des syndicats des copropriétaires d'une part, et des copropriétaires individuellement d'autre part, tout en intégrant les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH copropriété dégradée.

A titre indicatif, et sous réserve d'évolution suite aux études de maître d'œuvre que devront réaliser les copropriétés au préalable, les programmes de travaux préconisés sont les suivants :

Gambetta :

1 +	Diags préalables et mesures d'urgence (priorité 1)	Coût HT
	audit incendie à réaliser (degré CF des portes, désenfumages, etc)	2 600,00 €
	audit énergétique + étude sur ventilations (y compris conformités gaz)	7 800,00 €
	audit sur l'état des fenêtres PVC de rénovation	3 900,00 €
	réfection ponctuelle des enrobés et suppression d'un arbre	7 800,00 €
	demande de devis pour l'installation de compteurs d'eau en télérelevé	
	étude sur les abords et faisabilité foncière	
	Total diagnostics et mesures conservatoires	22 100,00 €
1	Travaux priorité 1	Coût HT
	installation de désenfumages compris élargissement des trémis à 1m ²	32 500,00 €
	reprise des étanchéités de la couverture + isolation th (devis reçu)	65 000,00 €
	pose d'une ventilation naturelle assistée Hygro B	39 000,00 €
	Total travaux priorité 1	136 500,00 €
2	Travaux priorité 2	Coût HT
	pose d'une ITE qualitative et incombustible en façades (accord ABF)	403 000,00 €
	réfection des cages d'escalier et halls	39 000,00 €
	réfection réseaux EU	39 000,00 €
	Total travaux priorité 2	481 000,00 €
3	Travaux priorité 3	Coût HT
	réalisation de rampes PMR	32 500,00 €
	Total travaux priorité 3	32 500,00 €

Le coût total de ces travaux pour la copropriété Gambetta est estimé à 672 100 € HT, soit environ 806 520 € TTC + honoraires.

A noter que les copropriétaires privés auront à assumer 36% de ces montants au regard de leur représentativité dans la copropriété. En effet, le bailleur majoritaire possède 64% des tantièmes de la résidence.

La quote-part moyenne par logement se monte à **33 600 € TTC**.

Sellier :

1 +	Diags préalables et mesures d'urgence (priorité 1)	Coût HT
	audit incendie (barres et tour)	9 100,00 €
	audit des réseaux EU/EV (barres et tour)	11 700,00 €
	audit amiante en parties communes (barres et tour)	7 800,00 €
	audit énergétique spécifique par type de bâtiment (barres et tour)	13 000,00 €
	étude ventilation des logements (+ conformité gaz) (barres)	6 500,00 €
	Total diagnostics et mesures conservatoires	48 100,00 €
1	Travaux priorité 1	Coût HT
	travaux de sécurité incendie (barres et tour)	162 500,00 €
	calorifugeage des canalisations de chauffage en gaine palière (tour)	5 200,00 €
	réfection terrasse + isolation + étanchéités + souches de ventilations (to)	156 000,00 €
	mise en conformité ventilation GAZ (sous réserve étude) (barres)	130 000,00 €
	installation d'une ventilation Hygro B (sous réserve étude) (barres)	429 000,00 €
	Total travaux priorité 1	882 700,00 €
2	Travaux priorité 2	Coût HT
	réfection d'une ITE incombustible sous bardage au RDC (tour)	143 000,00 €
	ITE sur façades (recomposition à l'identique de l'existant) R=5 (barres)	3 640 000,00 €
	remplacement menuiseries en PC en bois DV (barres et tour)	188 500,00 €
	remplacement de 50% des EU/EV (barres et tour)	208 000,00 €
	ventilation naturelle assistée, extracteurs en terrasse (tour)	78 000,00 €
	remplacement de la motorisation ascenseur (selon devis) (tour)	19 500,00 €
	reprise des sous-face de balcons (carbonatage des bétons) (tour)	78 000,00 €
	Total travaux priorité 2	4 355 000,00 €
3	Travaux priorité 3	Coût HT
	réfection des peintures en PC intérieures (barres et tour)	487 500,00 €
	réfection installations électriques minuterie	370 500,00 €
	réalisation d'une rampe d'accès au RDC pour PMR (tour)	2 600,00 €
	Total travaux priorité 3	860 600,00 €

Le coût total de ces travaux pour la copropriété Sellier est estimé à 6 146 400 € HT, soit environ 7 375 680 € TTC + honoraires.

A noter que les copropriétaires privés auront à assumer environ 17% de ces montants au regard de leur représentativité dans la copropriété. En effet, le bailleur majoritaire possède 83% des tantièmes de la résidence.

La quote-part moyenne par logement se monte à **23 300 € TTC**.

L'objectif de ce volet est que l'opérateur accompagne les copropriétés dans le choix d'une maîtrise d'œuvre, leur permette de préciser un programme de travaux, et s'assure de sa bonne mise en œuvre. Pour cela, l'opérateur mettra en place une commission travaux avec les instances de gestion de la copropriété, à laquelle la collectivité maître d'ouvrage pourra participer. La description de cette commission est détaillée dans l'article 7 de la présente convention.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 61 logements minimums, répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire
- 13 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

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

Les objectifs globaux sont évalués à 61 logements minimums, répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire
- 13 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés ».

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Nombre de logements PO*						
Dont LHI et TD*				2	2	4
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*						
Dont autonomie*	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements PB*						
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*						
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles			61			61
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						
Dont loyer conventionné social Loc'2					4	4
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5. Financements des partenaires de l'opération

Gambetta	Montant HT
Total HT	673 000 €
Total HT + 12% d'honoraires subventionnables (maîtrise d'œuvre, SPS, dommage ouvrage)	753 760 €
Dont quote-part copropriétaires privés (HT+12%) : 36% du total	271 354 €
Aide Anah SDC 35% (yc expertises techniques et Habiter Mieux SDC)	94 974 €
Prime Habiter Mieux (1500€/lot)	12 000 €
Aide étude travaux collectivité	10 000 €
Total des aides	116 974 €

Sellier	Montant HT
Total HT	6 147 000 €
Total HT + 12% d'honoraires subventionnables (maîtrise d'œuvre, SPS, dommage ouvrage)	6 884 640 €
Dont quote-part copropriétaires privés (HT+12%) : 17% du total	1 170 389 €
Aide Anah SDC 35% (yc expertises techniques et Habiter Mieux SDC)	409 636 €
Prime Habiter Mieux (1500€/lot)	79 500 €
Aide étude travaux collectivité	10 000 €
Total des aides	499 136 €

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 l'aide 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 les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides 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 Gambetta** sont de **175 974 €**, selon l'échéancier suivant :

	Coût global HT	Montant ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Travaux rénovation	271 354 €	94 974 €				94 974	
Bonification X+X des collectivités locales							
Aide étude travaux							
Aide à la gestion		24 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €		
Opérateur de portage		30 000 €			30 000 €		
Prime MPR copropriété (si gain énergétique de 35%)		12 000 €	2 400 €	2 400 €	2 400 €	2 400 €	2 400 €
Suivi-animation	30 000 €	15 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
TOTAL		175 974 €	13 400 €	13 400 €	43 400 €	97 974 €	5 400 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour **l'opération Sellier** sont de **732 511€**, selon l'échéancier suivant :

	Coût global HT	Montant ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Travaux rénovation	1 170 389 €	409 636 €				409 636 €	
Bonification X+X des collectivités locales							
Aide étude travaux							
Aide à la gestion		24 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €		
Opérateur de portage		120 000 €			60 000 €	30 000 €	30 000 €
Prime MPR copropriété (si gain énergétique de 35%)		79 500 €	15 900 €	15 900 €	15 900 €	15 900 €	15 900 €
Suivi-animation	198 750 €	99 375 €	19 875 €	19 875 €	19 875 €	19 875 €	19 875 €
TOTAL		732 511 €	43 775 €	43 775 €	103 775 €	475 411 €	65 775 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Une aide de 10%, plafonnée à 10 000€, sera accordée dans le cadre du financement de l'étude travaux pour chaque copropriété.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage **pour l'opération Gambetta** sont de **46 000€ TTC**, selon l'échéancier suivant :

	Coût global	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Bonification X+X des collectivités locales	0€					
Aide étude travaux (TTC)	10 000€		10 000€			
Suivi-animation (TTC)	36 000€	7 200€	7 200€	7 200€	7 200€	7 200€
Suivi-animation (HT)	30 000€					
TOTAL (TTC)	46 000€	1200€	17 200€	7 200€	7 200€	7 200€

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour **l'opération Sellier** sont de **248 500€**, selon l'échéancier suivant :

	Coût global HT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Bonification X+X des collectivités locales	0€					
Aide étude travaux (TTC)	10 000€		10 000€			
Suivi-animation (TTC)	238 500€	47 700€	47 700€	47 700€	47 700€	47 700€
Suivi-animation (HT)	198 750€					
TOTAL (TTC)	248 500€	47 700€	57 700€	47 700€	47 700€	47 700€

Article 6 – Engagements complémentaires

Le syndicat des copropriétaires des deux copropriétés s'engage à soumettre à un vote d'assemblée générale la présente convention et le programme de travaux prévu.

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

Le comité de pilotage stratégique

Le comité de pilotage est composé de la collectivité maître d'ouvrage, des services de l'État local et de l'opérateur de suivi-animation. A l'initiative de la collectivité locale maître d'ouvrage, il se réunira au moins une fois par an.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de faire le point sur l'état d'avancement de l'OPAH-CD, de contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir. A cette occasion, l'opérateur de suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque comité de pilotage, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage et à la Préfecture. A l'issue du comité de pilotage, l'opérateur doit en faire un compte-rendu et le transmettre à la Ville et aux services de l'Etat local.

Le comité de pilotage technique

Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 4 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, et l'opérateur de suivi-animation, ainsi que les syndicats. Il est piloté par le coordinateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des **comités techniques spécifiques** avec les acteurs concernés (syndicats, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

A l'issue du comité technique, l'opérateur en rédige un compte-rendu et le transmet à la Ville et aux services de l'Etat local.

Une commission « Sociale »

Elle est animée par l'opérateur, elle se réunit tous les semestres à minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le maître d'ouvrage, l'opérateur de portage, la direction départementale à la cohésion sociale, la DDT(M) au titre de l'habitat indigne, les services sociaux départementaux du Val d'Oise, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville ... et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

Une commission « Impayés »

Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la

copropriété afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Gestion »

Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic. Elle a pour objet de mettre en place d'un tableau de bord des dettes et de leur apurement. Cette commission se réunit à minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Entretien » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical et le syndic. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Pour chaque commission toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation (sauf dans le cas de la commission sociale).

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés, portage, etc.) en fonction des nécessités opérationnelles.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission sera assurée par une équipe ou un groupement pluridisciplinaire et spécialisé ayant une bonne connaissance des problématiques de l'habitat privé et plus spécifiquement de la copropriété, des modalités techniques de rénovation du bâti existant, des procédures de lutte contre les impayés de charges, et de l'accompagnement des copropriétaires. Elle réunira :

- Un(e) chef(fe) de projet, interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage, assurant la coordination de l'équipe (responsable de la mise en œuvre et du respect des objectifs du projet, de la tenue des tableaux de bord et des documents du suivi) ;

Et des compétences dans les domaines suivants :

- une ingénierie technique ayant une connaissance approfondie des problématiques techniques en rénovation de l'habitat privé existant ainsi que dans le domaine des économies d'énergie et des travaux pouvant être préconisés au regard des caractéristiques du bâti (pour les conseils aux propriétaires, l'instruction technique des dossiers, l'analyse des devis, le contrôle de la qualité des travaux réalisés, ...). Cette ingénierie intégrera a minima un.e architecte / technicien.ne du bâti,
- une ingénierie en matière de droit, de finances et de gestion de copropriétés, en particulier concernant les procédures de recouvrement des impayés de charges,
- une ingénierie financière sur l'ensemble des financements pouvant être mobilisés,
- accompagnement social

Le suivi-animation sera réalisé par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. Il devra avoir l'agrément « Mon accompagnateur Renov » dans le cadre de cette opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

« Les missions de suivi-animation de l'opération programmée sont précisées par délibération du conseil d'administration »

Mise à jour des données des copropriétés

En démarrage d'opération l'opérateur assurera une mise à jour de la situation de la copropriété :

- les derniers travaux votés et réalisés ;

- les diagnostics non réalisés, en cours de réalisation, et restant à réaliser ;
- l'apparition de nouveaux désordres ou l'aggravation de désordres existants ;
- la situation financière des copropriétés (à partir d'une analyse des comptes des copropriétés, et notamment du niveau global des impayés et l'avancement des procédures contentieuses engagées, le niveau des charges) ;
- l'organisation et le fonctionnement (membres des conseils syndicaux actifs, modalités de travail des conseils syndicaux, modalités de communication avec les résidents...)

Mission visant à l'amélioration de la gestion de la copropriété

Un programme d'actions partagé avec les organes de gestion des copropriétés et le bailleur social majoritaire sera élaboré en lien avec les services de la commune et de l'Etat local.

D'une manière générale, l'opérateur aura une mission de conseil et d'assistance gratuite auprès des propriétaires dans les domaines administratif, social, technique, architectural, financier et juridique.

Plus particulièrement, l'opérateur aura pour mission d'assister gratuitement les conseils syndicaux et les syndic dans leurs démarches juridiques et financières (droit de la copropriété, préparation des assemblées générales, plans d'apurement de dettes et procédures contre les débiteurs, maîtrise des charges...).

Les missions d'ordre technique

La présence au sein de l'équipe opérationnelle d'une ingénierie technique connaissant les problématiques rencontrées sur du bâti existant permettra de sensibiliser, d'assister et de conseiller techniquement les propriétaires dans la formalisation du projet de travaux, de les guider dans la désignation d'une maîtrise d'œuvre, de contrôler le respect des devis et la bonne réalisation des travaux.

Repérage et accompagnement social des copropriétaires les plus en difficulté

L'opérateur assurera un repérage des ménages en situation de difficulté économique ou sociale, et réalisera un diagnostic des difficultés rencontrées.

Il accompagnera ces copropriétaires en étroite collaboration avec les services sociaux de la Ville et du Département, et s'attachera plus particulièrement à travailler sur le budget des ménages, à négocier des protocoles amiables pour régulariser les impayés de charges ou de loyers, à orienter les ménages vers les institutions adéquates, à le conseiller et l'appuyer dans ses démarches administratives. Une attention sera apportée à la mobilisation d'organisme sociaux et d'associations pour accompagner ces ménages.

Pour les ménages qui se verraient dans l'impossibilité de financer les travaux malgré les subventions prévues et les dispositifs de préfinancement, l'opérateur recherchera des solutions de solvabilisation (aides financières complémentaires) pour le paiement des quotes-parts travaux.

En dernier recours, les propriétaires les plus en difficulté au regard de leur niveau d'endettement pourront être orientés vers l'opérateur de portage de lots puis vers le service logement afin d'envisager un relogement dans le parc social, plus adapté à leurs capacités financières.

Montage des dossiers de financement, préfinancement et suivi

L'opérateur informera les propriétaires sur les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre et assurera le montage et le suivi des dossiers de demande de subventions auprès des différentes instances ainsi que le montage et le suivi des dossiers de préfinancement.

Dans le cadre de la mise en place de conventionnements avec l'ANAH, au tout début de la prestation de l'opérateur, la ville de Villiers-le-Bel veillera à ce que les modalités de travail en partenariat avec la délégation locale de l'Anah en charge de l'instruction des dossiers soient précisément définies.

Mission « Mon accompagnateur Renov »

En démarrage de l'accompagnement, l'opérateur délivrera une phase d'information préalable aux ménages comprenant une visite initiale du logement. Ensuite, il réalisera un diagnostic de situation initiale réalisé sur site

comprenant une évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, de sa capacité de financement et de son éligibilité aux différents types d'aides.

Un audit énergétique sera réalisé conformément aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020, répondant aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et aux modalités de réalisation de travaux et prestation dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Il réalisera également un examen de l'état du logement réalisé sur site qui comprendra une évaluation de la situation d'indignité, d'indécence et de péril du logement ainsi qu'une évaluation simplifiée de la perte d'autonomie du ménage, avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée communiquée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence ou de non adaptation à une perte d'autonomie identifiée, l'accompagnateur agréé signalera les situations rencontrées à l'Anah et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement.

Au titre de la préparation du projet travaux, l'accompagnateur conseillera le ménage, suite à la restitution de l'audit, dans le choix des scénarios de travaux préconisés et mettra à disposition du ménage, une liste de professionnels situés à proximité du logement. Il conseillera également le ménage dans la lecture des devis et leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu. Enfin, sera transmis un plan de financement du projet afin que soit identifiés les différentes aides financières mobilisables et il transmettra des informations et conseils pour déposer les dossiers de demandes d'aides financières publiques et privées identifiées dans le plan de financement.

Au titre de la réalisation du projet de travaux, une information sur les différentes phases du chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux sera délivrée. Des conseils sur le suivi de chantier seront prodigués. Une aide à la réception des travaux sera faite au travers de la remise de fiche de réception. Si les travaux diffèrent, l'audit énergétique devra être mis à jour. Enfin, le plan de financement sera mis à jour en fonction de la situation du ménage durant la réalisation des travaux.

Au titre de la prise en main du logement après travaux, une visite sur site en fin de prestation aura lieu afin de vérifier la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, d'exposer les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité et de sensibiliser sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové.

Enfin, la prestation fera l'objet d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le service habitat de la Ville de Villiers-le-Bel assurera la coordination opérationnelle du dispositif.

Il facilitera le travail de l'équipe de suivi-animation et appuiera son action auprès des partenaires et de la copropriété.

Il assurera la coordination entre l'opérateur, les services municipaux, les services de l'Etat local et l'ensemble des partenaires associés au projet.

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. Des indicateurs de résultats définis pour chaque volet permettent de suivre la réalisation des objectifs.

La présente convention doit permettre de répondre aux enjeux cités dans le préambule et au chapitre 2 ainsi qu'aux objectifs qualitatifs et quantitatifs énumérés au chapitre 3 et, si nécessaire, d'infléchir ces objectifs au regard des résultats obtenus et des problématiques spécifiques rencontrées.

A cette fin, l'opérateur produira :

- Un tableau de bord de suivi global de la copropriété avec indicateurs et ensemble des actions à engager /

- engagées ;
- Un bilan annuel faisant état des actions menées et des résultats qualitatifs et quantitatifs de l'année écoulée assortis des grandes lignes du programme d'actions pour l'année à venir, compte tenu des objectifs finaux de l'OPAH copropriété dégradée comme de la dynamique des résultats déjà obtenus. Ce bilan annuel est validé à l'occasion du comité de pilotage ;
- En fin d'OPAH, un bilan final de l'opération.

Ces différents bilans doivent permettre d'évaluer quantitativement et qualitativement le résultat des missions assurées par l'opérateur au regard des objectifs fixés et des enveloppes financières réservées. Ils devront inclure un bilan du travail social mené et un bilan du FSL. Ils s'appuieront sur un ensemble d'indicateurs sociologiques, financiers et immobiliers permettant par ailleurs d'évaluer l'impact global de l'opération.

Au tout début de sa mission, l'opérateur proposera aux partenaires pour validation une trame pour le tableau de bord de suivi – avec indicateurs de résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire rappeler l'ensemble des actions engagées et leur état d'avancement, et plus particulièrement :

- l'avancement de l'élaboration du programme de travaux et de sa réalisation
- l'avancement des procédures de recouvrement des impayés de charges
- le repérage et les accompagnements de ménages en difficulté.

Les points de blocage et difficultés seront mis en évidence. 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.
- Fournir un récapitulatif des opérations 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro 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.

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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la convention.

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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

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

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Pour la CARPF

Pour le représentant légal de la copropriété
Gambetta

Pour le représentant légal de la copropriété
Henri Sellier

Annexes :

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

Gambetta : 1-5 rue du docteur Vincentelli, 95 400 VILLIERS-LE-BEL

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA7897507

Henri Sellier : 1-9 et 11-15, rue Henri Sellier / 4-8 et 14-16, allée Pierre Brossolette / 1-13, allée Jean Moulin / 27-33, rue du général Archinard, 95 400 VILLIERS-LE-BEL

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA0364596

