



OPAH-COPROPRIETE DEGRADEE

Garenne l'Étang

1 à 15 allée de la Garenne, 1 à 15 allée de la Source, 1 à 3 allée des Bleuets, 1 à 9 allée des Boulots, 1 à 6 allée des Cygnes, 2 à 18 allée des Marronniers, 2 à 6 allée des Noisetiers, 15 à 23 allée des Saules, 2 à 4 allée des Tilleuls, 1 à 33 rue du Lac, 1 à 9 rue du Stade, 14 à 20 rue Pierre de Coubertin

2025-2030

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre

La commune de Verneuil-sur-Seine, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Fabien AUFRECHTER – Maire,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), représentée par Cécile ZAMMIT-POPESCU, Président,

l'État, représenté par M. le Préfet du département des Yvelines Frédéric ROSE

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Frédéric ROSE, délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Département des Yvelines, le 02 juillet 2024,

Vu le Programme Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat 2018-2023, adopté par la Communauté urbaine GPS&O, en date du 14 février 2019, prolongé de deux années supplémentaires par délibération du Conseil communautaire en date du 14 décembre 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire de GPS&O en date du 28 novembre 2024 autorisant la ville de Verneuil-sur-Seine à conduire l'OPAH CD portant sur la résidence Garenne l'Étang, approuvant le projet de convention correspondant et autorisant le Président à le signer,

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de Verneuil-sur-Seine en date du 10 décembre 2024 validant la prise en charge du pilotage de l'OPAH-CD portant sur la résidence Garenne l'Étang, approuvant le projet de convention correspondant et autorisant le Maire à le signer,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Yvelines du 27 septembre 2024 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 29 octobre 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du 18 novembre 2024 au 19 décembre 2024, consultable à la loge du gardien, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
1.3. Nature, état et instance de la copropriété.....	13
Article 2 – Enjeux de l'opération	13
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	13
3.1. Volet juridique et intervention foncière	14
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	14
3.1.1.2. Objectifs	14
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	14
3.2.1. Descriptif du dispositif	15
3.2.2. Objectifs	15
3.3. Volet social	15
3.3.1. Descriptif du dispositif	15
3.3.2. Objectifs	16
3.4. Volet technique	17
.....	18
3.4.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	19
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	19
3.4.1.2. Objectifs	19
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	19
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	19
3.4.2.2. Objectifs	19
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	20
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	20
3.4.3.2. Objectifs	20
3.5. Volet urbain et immobilier	20
3.5.1. Descriptif du dispositif	20
3.5.2. Objectifs	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	21
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	21
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	21
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	23
5.1. Financements de l'Anah.....	23
5.1.1. Règles d'application.....	23
5.1.2. Montants prévisionnels.....	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	23
5.2.1. Règles d'application.....	23
5.2.2. Montants prévisionnels.....	24
5.3. Financements des autres partenaires	24
5.3.1. Règles d'application.....	24
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires	24
Article 6 – Engagements complémentaires	24
Pilotage, animation et évaluation	25
7.1. Pilotage de l'opération	25
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	26
7.1.2. Instances de pilotage.....	26
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	27

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	28
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	28
7.3.2. Bilans et évaluation finale	29
Article 8 – Communication	29
Article 9 - Durée de la convention	30
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	30
Annexes :	32
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	32
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées	33
Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.	34

Préambule

La ville de Verneuil-sur-Seine : Une attention portée sur son parc privé et ses habitants

Situé à une quarantaine de kilomètres de Paris, la ville de Verneuil-sur-Seine (Yvelines) compte 16 000 habitants pour une superficie de 9.43 km² et constitue l'une des 73 villes de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Son parc social comprend 1663 logements dont 1506 de fabrication dite « briques rouges » regroupant 4 ensembles d'habitat mixte.

À partir des années 60, face à l'augmentation de la population, la coopérative de logements sociaux « Groupe Richelieu » (association de « Terre et famille » et « Coopération famille ») implante, 4 grands ensembles résidentiels sur la commune de Verneuil, comptant 1452 logements et accueillant un tiers des habitants de la commune :

- Parc noir (1961) : 367 logements dont 214 du parc social et 153 du parc privé, Bailleur : 1001 Vies Habitat / Syndic : 1001 Vies Habitat,
- Garenne / Etang (1961) : 789 logements dont 405 du parc social et 384 du parc privé, Bailleur : 1001 Vies Habitat / Syndic : Foncia,
- Pâtures (1970) : 190 logements dont 110 du parc social et 80 du parc privé, Bailleur : 1001 Vies Habitat / Syndic : Nexity,
- Bazincourt/ Le Manoir (1970) : 106 logements dont 60 du parc social et 46 du parc privé, Bailleur : 1001 Vies Habitat / 1001 Vie Habitat.

Aujourd'hui, le contexte est en train d'évoluer : Verneuil accueille une population qui se paupérise.

Une préoccupation de la Ville pour quatre copropriétés emblématiques : « Le Parc noir », « La Garenne-L'Etang », « Les Pâtures » et « le Manoir-Bazincourt »

Les résidences dites des briques rouges rassemblent plus de 1500 logements répartis sur 4 copropriétés : « Le Parc noir », « La Garenne-L'Etang », « Les Pâtures » et « le Manoir-Bazincourt ». Elles ont été construites entre 1961 et 1970. Le bailleur 1001 Vies Habitat est historiquement très implanté dans ces résidences.



Nécessaire depuis plus de 30 ans, la rénovation de ces quatre copropriétés est restée en échec jusqu'aujourd'hui. En novembre 2021, la Ville a donc décidé de réunir l'ensemble des habitants des quatre résidences lors des premières Assises des Briques rouges, suite à une grande consultation démontrant l'urgence liée aux problématiques d'isolation thermique et énergétiques, d'humidité et parfois même, d'insalubrité.

Ces Assises ont été suivies en 2022 par une étude pré-opérationnelle financée par la Ville afin de poser un diagnostic précis et exhaustif et de rechercher le maximum de financements possibles pour les travaux à venir. Un diagnostic multicritère (DMC) a donc été réalisé pour chaque résidence, permettant d'acquérir une connaissance fine de chacune d'entre elle et son environnement, tout en permettant d'identifier des leviers possibles d'amélioration. Plus précisément, le diagnostic a permis d'apporter un éclairage sur :

- Le fonctionnement et la gestion de chaque copropriété et de ses instances de gouvernance (assemblées générales, syndic et conseil syndical). L'évolution des charges de l'immeuble et leur répartition.
- La situation financière de la copropriété à travers l'analyse de l'état des dettes et des créances et des actions de recouvrement mises en œuvre pour assainir celle-ci.
- L'évaluation technique des bâtiments.

Les résultats de ces DMC ont permis de conclure que, bien que les copropriétés ne soient pas en difficulté aujourd'hui, la mise en place d'une OPAH CD était nécessaire dans un cadre préventif afin d'éviter leur dégradation et accompagner les propriétaires, en grande partie modestes et très modestes, à la réalisation des travaux. Ces conclusions ont été partagées à l'occasion du Comité de pilotage organisé le 24 avril 2024 et concerne notamment la copropriété « Garenne l'Etang », objet de la présente convention.

Une priorité donnée à la copropriété « Garenne l'Etang »

Du fait d'un changement le 1^{er} janvier 2025 de la méthode de calcul des gains énergétiques après travaux, la copropriété Garenne L'Etang risquait de ne pas pouvoir atteindre le seuil minimal de 35% ouvrant l'accès à des subventions de l'Anah. De ce fait, il a été décidé lors du Comité de pilotage, de prioriser cette copropriété dans son intégration à une OPAH-CD. Les trois autres suivront donc dans un deuxième temps.

Descriptif de la copropriété « Garenne l'Etang »

Construite entre 1963 et 1969, la copropriété bénéficie d'un boisement urbain important et s'étend sur un large périmètre regroupant les adresses suivantes : 1 à 15 allée de la Garenne, 1 à 15 allée de la Source, 1 à 3 allée des Bleuets, 1 à 9 allée des Boulots, 1 à 6 allée des Cygnes, 2 à 18 allée des Marronniers, 2 à 6 allée des Noisetiers, 15 à 23 allée des Saules, 2 à 4 allée des Tilleuls, 1 à 33 rue du Lac, 1 à 9 rue du Stade, 14 à 20 rue Pierre de Coubertin.

Au total, elle compte 16 bâtiments et 793 logements + 2 maisons individuelles ; elle dispose également de 1444 lots de parkings extérieurs et caves.

Il est à noter que le bailleur 1001 Vies Habitat détient 359 lots sur les 793, répartis sur l'ensemble des bâtiments dans la copropriété.

La copropriété « Garenne l'Etang » est immatriculée au registre des copropriétés sous le numéro : **AA 0358168**. La mise à jour a été effectuée pour les comptes arrêtés au 21 décembre 2021.

D'un point de vue juridique, le règlement de copropriété édité en 1976 – ayant fait l'objet d'avenant et/ou de mise à jour en 1977 et en 2007 - indique de manière claire les règles applicables à la gestion du bâtiment.

Il prévoit notamment plusieurs clés de répartition des charges :

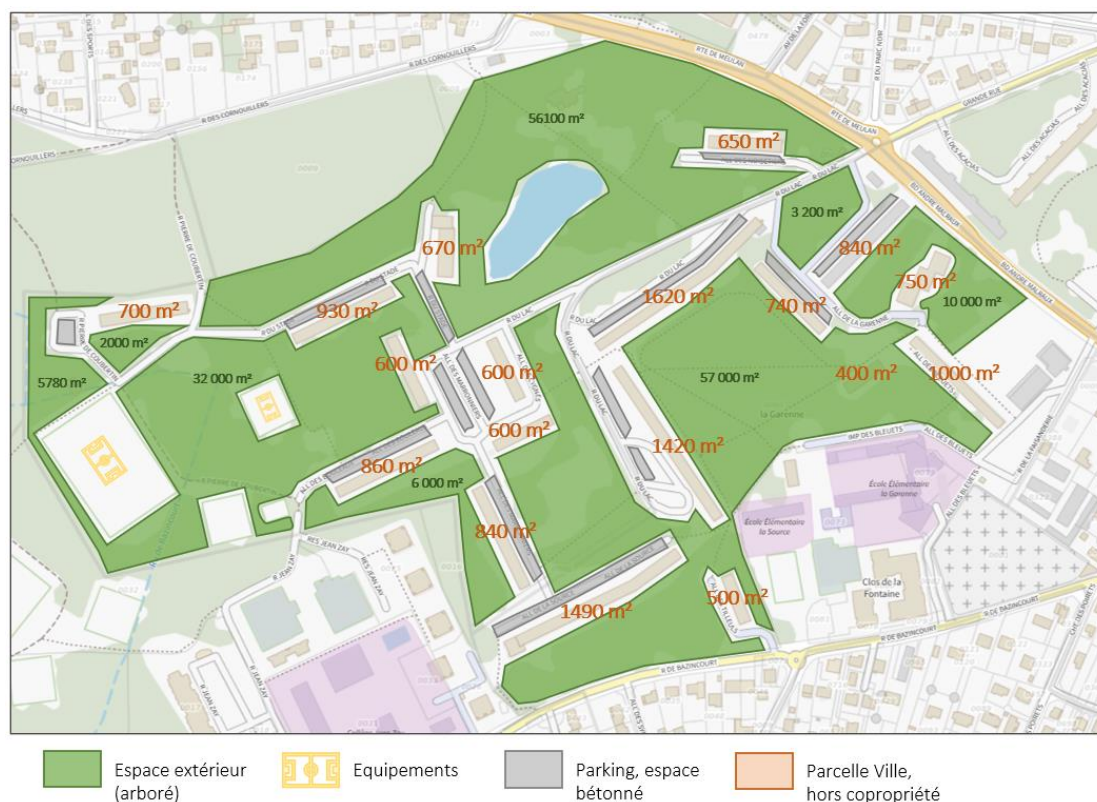
Les charges générales réparties entre tous les copropriétaires (appartements, caves et parkings) ;

Les charges parkings réparties uniquement entre les propriétaires des parkings

Les charges bâtiments réparties entre les propriétaires des appartements et caves

Les charges chauffage réparties en fonction de la surface habitable ;

Les charges Individuelles particulières réparties à l'unité entre tous les copropriétaires



Le DMC a permis de conclure à absence de complexité juridique mais à la nécessité de prendre en compte et d'appliquer les modalités de répartition des charges par bâtiment.

Des instances de gestion impliquées dans le fonctionnement de leur syndicat face à une mobilisation difficile des copropriétaires

La copropriété est gérée de manière correcte avec un gestionnaire assurant une gestion de proximité en complément d'un conseil syndical impliqué. L'arrivée du nouveau syndic Nexity Lamy en 2023 a permis une redynamisation dans la gestion de la copropriété et une réelle implication dans le projet de travaux à venir. Les instances de gestion mettent en avant une stabilité dans la gestion de la copropriété associée à une satisfaction des copropriétaires.

Pour ce qui concerne la participation en assemblée générale, celle-ci n'est pas stable en taux de participation des copropriétaires privés et varie en fonction des questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Ainsi, moins de 35 % des copropriétaires privés ont participé à l'assemblée générale de juillet 2022. Si l'on était dans une copropriété non mixte, l'assemblée générale arriverait à peine à mobiliser le tiers des copropriétaires de l'immeuble.

Malgré cela, le taux de présence en nombre de voix est important compte-tenu de la présence du bailleur social majoritaire (**45717 tantièmes**) qui participe aux assemblées générales.

Les assemblées générales montrent cependant une mobilisation insuffisante des copropriétaires dans le fonctionnement de leur immeuble sauf en 2023 où l'ordre du jour portait sur les travaux nécessaires à la rénovation des chaufferies. Plus de 2/3 des copropriétaires (en nombre et voix) s'étaient mobilisés.

Une situation financière saine malgré un équilibre financier mis à mal par certains copropriétaires en impayés de charges

Au 31 décembre 2021, le montant des impayés de charges s'élevait à 68 664.88 €, soit 3,4 % du budget prévisionnel 2021 (2 000 000 €). Depuis lors, la situation des copropriétaires s'est largement dégradée avec un montant d'impayés s'élevant à 296 831.90 euros, soit 14 % du budget prévisionnel en 2023 (2 108 400 €). Ce taux cache une réalité plus inquiétante. En effet, si l'on considère que la part des copropriétaires privés sur le budget prévisionnel 2023 s'élève à 1 111 126 €, nous pouvons déduire que le taux d'impayés de charges relatif au parc privé peut être réellement estimé à 26.7 % fin 2023. Ceci marque une difficulté accrue des copropriétaires à régulariser leurs charges de copropriétés mais aussi le rôle de stabilisateur du bailleur social qui permet d'éviter une dégradation financière trop brutale.

	31/12/2023 (avant répartition)	
	Nb de dossiers	Montant total €
1 000 à 2 000€	28	40 423 €
2000 à 5000 €	59	174 416 €
5 000 à 10 000€	5	32 310 €
10 000€ et +	2	23 294 €
Total	94	270 443 €

Répartition des impayés au 31 décembre 2023

Une population vieillissante et des problèmes de mobilité au quotidien

Lors des permanences organisées durant le lancement de l'enquête sociale, il a été constaté qu'une partie significative des occupants de la copropriété était des personnes âgées. Cette tranche de la population est particulièrement vulnérable aux problèmes de mobilité, et l'absence d'ascenseur dans les bâtiments constitue une barrière majeure à leur autonomie quotidienne. Plusieurs habitants ont ainsi exprimé, lors des permanences, les difficultés qu'ils rencontrent au quotidien pour sortir de chez eux et réaliser des tâches essentielles à l'extérieur, augmentant ainsi leur isolement social. Certains ont même rapporté des chutes et des incidents liés aux escaliers.

Une copropriété avec une composition sociale fragile

Suite aux retours réalisés par les copropriétaires de la résidence lors du lancement de l'enquête sociale d'occupation réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de 2023, la copropriété Garenne l'Etang est composée de 60% d'actifs, de 10% de retraités et 12% de demandeurs d'emploi. Les logements sont de grandes tailles et la présence de retraités sur la résidence confirme parfois une sous-occupation.

Il est à noter que 50% des propriétaires déclarent un crédit immobilier en cours pour le financement de l'acquisition du logement.

3 profils types des ménages de la copropriété se dégagent :

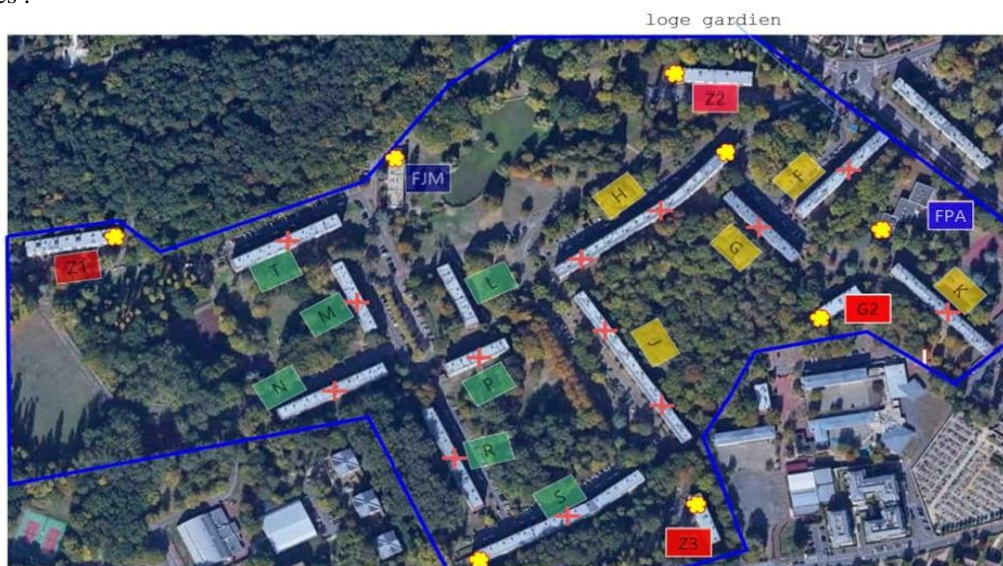
- Personne retraitée, majoritairement seule (parfois en couple) avec des revenus variés : certaines personnes ont des revenus confortables et d'autres, plus modestes

- Famille avec enfant, en occupation correcte ou limite sur-occupation du logement avec des ressources limitées (modestes et très modestes selon les plafonds de l'Anah).
- Ménage avec enfant(s) en bonne situation, au-dessus des plafonds de l'Anah.

Les résultats des enquêtes d'occupation sociale démontrent que 60% déclarent avoir des difficultés à régler les charges de copropriété. Par ailleurs, 57% des répondants sont des ménages modestes et très modestes.

L'état du bâti de la copropriété

La Résidence Garenne l'Etang a été construite entre 1963 et 1969. La résidence se décompose en 4 principaux ensembles :



1. En jaune : Ensemble Etang 1 (construit avant 1965)
2. En vert : Ensemble Garenne 1 (construits après 1965)
3. En Rouge : Ensemble Garenne 2 et Etang 2 (construits après 1965)
4. En bleu foncé : les bâtiments détenus intégralement par 1001 vies (construits après 1965)

La copropriété de Garenne l'Etang ne se trouve pas dans une zone où le bruit est en dépassement de la valeur limite. Par conséquent, la copropriété n'est pas soumise à une exigence réglementaire de performance acoustique des menuiseries.

Diagnostics amiante et plomb

Une mission de repérage des produits contenant de l'amiante a été effectuée en 2021 par la société A2C Contrôle. A l'issue de cette mission, il a été détecté de l'amiante dans les conduits en fibres-ciment des placards techniques, les enduits extérieurs des façades, les enduits des murs des cages d'escalier sur l'ensemble des 16 bâtiments, dans les joints vitriers des fenêtres collectives des bâtiments M, R, L, P et S. Ce repérage a été effectué par le cabinet EH Habitat en 2022.

Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	30%	Note de dégradation générale (DG)	24%	Indicateur dégradation (ID)	0,27
Résultat ID = dégradation inexistante ou faible					

Grille d'évaluation de dégradation de l'ANAH :

Les bâtiments ont été construits, avant la première réglementation thermique. Les parois ne sont donc pas isolées. Seule la lame d'air permet de limiter les déperditions sur les façades et la sensation de paroi froide dans les appartements., mais cette lame d'air est très insuffisante pour assurer une isolation performante.

A noter également que les façades sont en matériaux nobles : brique d'argile, zinc, etc. et sont en bon état.

Préconisation de travaux

L'ensemble des préconisations ci-dessous est valable sur l'ensemble des bâtiments de la copropriété.

Le programme de travaux proposé agrège les travaux nécessaires sur cette copropriété dans le cadre d'une intention de rénovation énergétique globale (travaux direct ou induits) et selon un planning de court/moyen/long terme.

Synthèse des postes de travaux :	% Travaux énergétique dans la préconisation
Ravalement avec isolation par l'extérieur des façades et pignons	80%
Dont fermeture des celliers	
Plus-value tout briquette	100%
Réfection de l'étanchéité des balcons/loggias	0%
Réfection et isolation de la toiture	90%
Réfection des cages d'escalier	0%
Remplacement des menuiseries privatives	100%
Remplacement des menuiseries collectives	90%
y compris contrôle d'accès	
Flocage des planchers bas	95%
Electricité et éclairage des partie communes	0%
Remise aux normes incendie (dont BAEH)	10%
Réfection du système de ventilation	100%
Rénovation complète des chaufferies et des sous-stations	95%
Remplacement des émetteurs plinthes	90%
Mise en place d'une régulation terminale (pour planchers chauffants et radiateurs)	100%

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

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Verneuil-sur-Seine, l'État, l'Anah et le bailleur 1001 Vies Habitat, décident de mettre en place l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés dégradées pour la copropriété Garenne l'Etang, immatriculée AA 0358168 au Registre National de l'Immatriculation (RNI).

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah, de la Ville de Verneuil sur Seine et de la région Ile-de-France. Il sera également recherché l'ensemble des financements potentiels mis en place.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



La présente convention d'OPAH CD concerne la copropriété « Garenne l'Etang », située au 1 à 15 allée de la Garenne, 1 à 15 allée de la Source, 1 à 3 allée des Bleuets, 1 à 9 allée des Boulots, 1 à 6 allée des Cygnes, 2 à 18 allée des Marronniers, 2 à 6 allée des Noisetiers, 15 à 23 allée des Saules, 2 à 4 allée des Tilleuls, 1 à 33 rue du Lac, 1 à 9 rue du Stade, 14 à 20 rue Pierre de Coubertin, à Verneuil-sur-Seine (78 480) et immatriculée : **AA 0358168** selon la référence cadastrale suivante : **78642-000-AP-0007**.

Les champs d'intervention sont les suivants :

1.3. Nature, état et instance de la copropriété

L'annexe n°1 de la présente convention « Diagnostic multicritères de la copropriété « Garenne l'Etang » présente en détail les caractéristiques suivantes :

- Synthèse et préconisations générales en matière juridique, de gestion et de redressement financier
- Fonctionnement du syndicat des copropriétaires (assemblées générales, syndic et conseil syndical)
- Gestion des opérations courantes et des principaux postes de charges
- Situation financière
- Diagnostic et occupation sociale
- Diagnostic technique et du bâti.

Article 2 – Enjeux de l'opération

Les grands enjeux de l'OPAH « copropriétés dégradées » sont, d'une part, de stopper le processus de dégradation du bâtiment en cours et de dévalorisation et, d'autre part, de permettre le traitement global et coordonné de l'ensemble des difficultés de ces copropriétés (financière, impayés, de gestion, etc.).

Les enjeux de l'opération sont de :

- ✓ Trouver les solutions techniques et économiques les plus adaptées en identifiant les leviers financiers existants;
- ✓ Faciliter l'appropriation du projet de rénovation et de redressement par les copropriétaires et les instances de gouvernance et accompagner les instances de gestion et les copropriétaires dans les prises de décisions nécessaires à la rénovation de leur patrimoine, à la maîtrise des charges et des impayés.
- ✓ Se doter d'une organisation et d'outils de suivi afin de mesurer et d'évaluer le respect des engagements de chaque partenaire et notamment du syndicat des copropriétaires et de ses représentants.

Face aux problématiques techniques engageant la sécurité des biens et des personnes – qui plus est, très coûteuses - et compte-tenu de la fragilité socio-économique des copropriétaires, la Ville de Verneuil-sur-Seine et ses partenaires institutionnels -en premier lieu l'Etat, et l'Anah, ont souhaité impulser une véritable démarche d'accompagnement. Son objectif est d'assurer la réhabilitation de la copropriété tout en maîtrisant les charges et en contribuant à l'amélioration financière du syndicat des copropriétaires.

En ce sens, les axes d'intervention de l'OPAH CD sont :

- préventif : sensibilisation des copropriétaires aux droits et devoirs d'un propriétaire, meilleure implication du Conseil syndical et meilleure gestion de la copropriété, sensibilisation aux économies d'énergie
- curatif : programme de travaux de réhabilitation des bâtiments / résidentialisation, amélioration des comptes de la copropriété et meilleure gestion des impayés,
- incitatif : solvabilisation des copropriétaires avec la recherche de subventions de l'Anah, de la Région Ile de France sur les travaux envisagés, recherche de financements, éco prêt à taux 0, certificats d'économie d'énergie, etc.

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

Les principaux objectifs de cette opération sont présentés dans ce paragraphe puis déclinés en thématiques dans les différents volets d'actions (article 3.1 et suivants). Il s'agit d'une feuille de route que se fixe la Ville de Verneuil-sur-Seine et ses partenaires signataires.

Il apparaît nécessaire de travailler sur :

- La mise en œuvre d'un programme de travaux conciliant urgence/ sécurisation, finance et énergie
- Le traitement préventif et curatif des impayés de charges,
- L'accompagnement social des ménages modestes en difficulté socio-économique avec anticipation des difficultés qui pourraient être induites par les appels de fonds nécessaires à la prise en charge des restes à charges
- L'adaptation du logement des personnes âgées et handicapées pour favoriser leur maintien à domicile,
- La maîtrise des charges de copropriété

- La mise en synergie des relations entre les différentes instances de gestion sur l'ensemble des volets de redressement
- L'éradication de l'habitat indigne si des situations sont repérées pendant l'OPAH,

Les objectifs à terme étant de :

- Préserver et requalifier l'habitat privé que représente la copropriété Garenne l'Etang au sein de la Ville de Verneuil-sur-Seine ;
- Parvenir à une situation financière stable et optimale
- Favoriser le lien social

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1. Volet juridique

3.1.1.1. Descriptif du dispositif

Sur la base des éléments étudiés lors de la phase d'étude pré-opérationnelle, l'opérateur n'avait pas repéré de problématiques juridiques majeures susceptibles de fragiliser la copropriété, en dehors de la complexité des clés de répartition présentes dans le règlement de copropriété. Toutefois, il conviendra de veiller à la mise en œuvre de ces répartitions de charge lors des appels de fonds travaux et de manière générale, à la bonne application du règlement de copropriété. Les éventuelles difficultés juridiques qui n'avaient pu être repérées antérieurement et qui se présenteraient seront à approfondir le cas échéant dans le cadre de cette OPAH-CD.

3.1.1.2. Objectifs

L'objectif est ici d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété dans le respect du règlement de copropriété et de la loi afin d'assurer une sécurité juridique notamment dans la bonne répartition des charges de copropriété et les prises de décisions en assemblées générales. De plus, il implique d'analyser et d'améliorer durablement la situation financière de la copropriété auprès des fournisseurs et des copropriétaires par un suivi détaillé des impayés et à travers la réalisation de contrôle des comptes. Dans ce cadre, l'opérateur :

- Participera à la préparation des ordres du jour des assemblées générales et s'assurera de leur conformité avec la loi.
- Organisera tous les trimestres un suivi des impayés de charge et accompagnera les instances de gestion dans les meilleures décisions à prendre afin de préserver les intérêts financiers et juridiques du syndicat, tout en offrant un appui social aux ménages en difficulté.
- Réalisera un contrôle des comptes annuel en amont de l'Assemblée générale, avec des préconisations d'amélioration.
- Analysera les contrats liant la copropriété à ses fournisseurs et proposera le cas échéant, des améliorations (remise en concurrence, suppression ou ajout de clauses, recalibrage, etc.). Deux réunions de suivi annuel seront prévues dans ce sens.
- Vérifiera si des procédures sont engagées par/ou contre le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers, leur coût, leur durée, leur aboutissement et anticipera les éventuelles conséquences juridiques et financières.
- Mobilisera l'aide à la gestion afin de compenser partiellement les frais engagés dans le cadre de l'OPAH-CD

Indicateurs : évolution du taux et du montant des impayés, évolution du nombre d'actions contentieuses engagées pour le recouvrement des impayés, évolution du taux de participation aux AG, évolution des dépenses annuelles, évolution du montant de l'aide à la gestion.

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

Il s'agit d'accompagner les instances de gestion – syndic et conseil syndical pour, d'une part, favoriser la meilleure synergie de chacun notamment dans la perspective des travaux, et d'autre part, outiller le Conseil syndical dans son rôle d'assistance et de contrôle du syndic.

3.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à mettre en place les actions visant à améliorer les relations entre les représentants de la copropriété (instances de gouvernance de la copropriété), mais aussi à assurer la transparence des modes de gestion. De plus, il vise à préparer et à informer les différentes instances dans le but d'aboutir au vote des travaux. Il implique notamment de développer le rôle du conseil syndical des copropriétés pour aider ce dernier à s'approprier les projets de travaux et les accompagner dans la compréhension des aides financières mobilisables. Il s'agira enfin d'apporter une communication fiable auprès des résidents (notamment les nouveaux arrivants), en prenant en compte la différence de public (parc privé et parc social) qui ne sera pas toujours concerné par les mêmes enjeux.

Il dynamise la vie en copropriété et informe de l'avancée de l'OPAH via la mise en place d'outils de gestion et de communication tels que des cessions de porte à porte, des permanences...

3.2.2. Objectifs

Dans ce cadre, l'opérateur :

- Veillera à l'adhésion d'un maximum de copropriétaires aux processus de décision concernant les travaux, notamment en les informant de multiples manières (présence en AG, affichage, réunions publiques, etc.) sur les coûts et les résultats attendus en termes de performances énergétiques.
- Mobilisera le syndic et le Conseil syndical à travers les groupes de travail mise en place tout au long de l'année, mais également en les invitant aux Cotechs et Copils.
- Construera un lien de confiance opérateur/CS/syndic grâce à une communication fluide, transparente et qui tiendra compte des rôles de chacun.
- En phase, chantier, s'assurera avec les entreprises intervenantes d'une communication adaptée concernant les nuisances engendrées et les besoins d'intervention en parties privatives. Une collaboration rapprochée sera également nécessaire avec le bailleur 1001 Vies Habitat afin qu'il relaye les informations importantes auprès de ses locataires.
- Mettra en place un suivi des DIA en collaboration avec la Ville de Verneuil-sur-Seine afin d'informer les acquéreurs du fonctionnement de la copropriété, de leur droits et devoirs et des enjeux de l'OPAH-CD.
- Conseillera le Conseil syndical dans la rédaction d'un livret d'accueil, notamment à destination des nouveaux arrivants. La Ville de son côté pourra mener des campagnes d'information auprès des notaires et des agences immobilières.

Indicateurs : taux de participation aux assemblées générales et aux réunions d'information, nombre de conseillers syndicaux, rotation des syndics chargés des copropriétés, nombre de réunions avec le conseil syndical et le syndic, outils de gestion et de communication mis en place.

3.3. Volet social

Le volet social de l'OPAH-CD a pour rôle de prévenir et de traiter les problèmes socio-économiques des ménages, en particulier dans la phase d'appels de fonds. Il est primordial d'allier de façon complémentaire la dimension sociale à la dimension technique de l'opération. Cela permet en effet d'améliorer grandement l'adhésion des ménages modestes au projet de travaux et de limiter les risques de décrochage au niveau du paiement de leurs charges courantes et travaux (en cas de reste-à-charge à payer).

3.3.1. Descriptif du dispositif

Cet accompagnement est conduit dans la continuité du diagnostic social effectué durant la phase pré-opérationnelle (non achevé au moment de la rédaction de la présente convention). Il s'agira donc d'exploiter les données issues de ce diagnostic afin de calibrer les besoins en termes d'intervention et d'intervenir auprès des propriétaires occupants

fragiles repérés. Tout au long du dispositif, les situations individuelles étant évolutives au fur et à mesure des mutations, une vigilance sera de mise, en particulier grâce aux remontées des commissions impayées.

1°) Missions classiques de l'accompagnement social

Il s'agit du suivi social réalisé lors de permanences, que ce soit à l'occasion de rendez-vous pris spontanément par les familles (grâce aux campagnes d'affiches et de communication) ou au-travers des cessions de porte-à-porte réalisé par l'opérateur.

L'accompagnement consiste à traiter les situations de droit, de sur-occupation, de surendettement et de gestion du budget.

2°) Mise en place des commissions sociales

Dans le cadre du dispositif de suivi-animation, une commission sociale sera mise en place et se réunira tous les semestres. Elle permettra d'échanger sur des situations complexes et d'opérer le cas échéant un transfert d'information pour que les structures de droit commun puissent prendre le relai du suivi social. Seront invités à siéger au sein de la commission sociale :

- La Caisse d'allocations familiales (CAF)
- Le CCAS La Ville de Verneuil-sur-Seine
- Les Services sociaux du département des Yvelines
- L'opérateur de suivi-animation

3°) Actions spécifiques dans le cadre du programme de travaux de l'OPAH-CD

La recherche de subventions est une étape primordiale pour alléger les participations des copropriétaires occupants et notamment des plus modestes.

A ce titre, l'opérateur proposera une assistance administrative pour la constitution de dossiers de prêt, le montage des dossiers de financements pour les travaux ou d'une mise en relation et orientation des ménages auprès de partenaires. Dans l'hypothèse d'une nécessité de reloger les copropriétaires les plus en difficulté en incapacité de régler leur quote-part, la question nécessitera une assistance spécifique en collaboration avec les services sociaux de la ville et les bailleurs institutionnels. Une médiation pourra également être nécessaire le cas échéant entre les locataires, les propriétaires bailleurs et les services sociaux.

4°) Résorption des logements indignes ou indécents

En parallèle des différentes actions menées envers les copropriétaires débiteurs et dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne, l'opérateur signalera à la Ville toute situation de dégradation des logements locatifs privés dont elle aurait connaissance, que ce soit lors de visites à domicile ou d'informations communiquées (et vérifiées par l'opérateur) par des voisins ou occupants. En particulier, il pourra assurer la médiation entre le locataire et le propriétaire dans l'objectif de parvenir de manière incitative à la résolution des situations repérées. En cas d'échec de la médiation, l'opérateur orientera les locataires vers la saisine de la Commission pour le Logement Décent via la Caisse d'Allocations Familiales qui l'anime et en informera le service compétent de la ville concernée. En application de l'article 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation d'indignité de logement.

3.3.2. Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH-CD, l'opérateur :

- Fera connaître sa disponibilité à recevoir tout ménage propriétaire occupant souhaitant bénéficier d'un accompagnement social.

- Contactera systématiquement les ménages en impayé de charges naissantes détectés à l'occasion des commissions impayées trimestrielles.
- A l'issue d'un diagnostic social, proposera, selon les situations, une orientation vers les structures compétentes ou un suivi internalisé.
- Proposera, selon les situations, une étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires et un plan d'action soumis à l'approbation du ménage concerné (plan d'apurement, ouverture de droits, aide à la gestion budgétaire, etc.).
- Mobilisera le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ainsi que les financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux pour les foyers éligibles.
- Fera le lien avec le syndic pour établir la meilleure stratégie de recouvrement en fonction de la situation des ménages concernés.
- Apportera une ingénierie financière spécifique au montage des opérations avec évaluation des aides et subventions mobilisables.
- En dernier ressort, l'accompagnement proposé peut permettre aux ménages ne pouvant pas se maintenir dans leur logement (dettes trop lourdes, difficultés financières ne permettant pas de financer les travaux à venir) à trouver une nouvelle solution d'habitation et l'orientation des ménages vers le logement social.
- Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, un accompagnement social spécifique sera mis en place par l'opérateur, en lien avec les partenaires (CAF, Conseil Départemental des Yvelines et ARS). L'opérateur n'ayant néanmoins pas vocation à se substituer au Droit commun.
- Réunira et animera une commission sociale 1 fois/trimestre. Il sera également en charge de la rédaction de l'ordre du jour et du compte-rendu.

Indicateurs : Tenue et nombre de réunions de la commission sociale, nombre et types d'aides mobilisées, évolution du nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur, nombre de ménages potentiellement fragiles accompagnés, nombre d'occupants ayant pris contact avec le travailleur social de l'équipe d'animation, nombre de ménages ayant été repérés comme potentiel bénéficiaire du FSL et nombre de demandes de acceptées, nombre de courriers de mise à disposition envoyés et de prises de contacts.

3.4. Volet technique

Ce volet technique implique le vote et le financement des travaux identifiés comme concourant à l'amélioration patrimoniale de la copropriété. Il sera donc mis en place un accompagnement à la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation des parties communes et d'amélioration des logements comprenant :

- L'accompagnement à la définition d'un programme pluriannuel de travaux en parties communes, en concertation avec les copropriétaires et en cohérence avec leur capacité financière
- L'incitation et l'accompagnement technique et financier à la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap (parties privatives) pour un meilleur confort et une meilleure sécurité.
- La détection des problèmes d'insalubrité et, le cas échéant, la prise des mesures nécessaires si cette problématique était identifiée lors des visites de logements.

Lors de la phase d'étude pré-opérationnelle, une hiérarchisation des priorités a été établie, en distinguant les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité), ceux relevant de la performance énergétique et les autres travaux d'embellissement/sécurité (voir tableau récapitulatif ci-dessous). En cas de réalisation des travaux énergétiques, un gain de 35% voire plus dans certains bâtiments est escompté et ce, même après la réalisation des travaux de chaufferie (réalisé hors programme de rénovation globale prévu en OPAH CD).

Synthèse des postes de travaux : En rouge , les travaux à réaliser rapidement, en priorité. En orange , les travaux à réaliser à moyen terme. En bleu , les travaux à réaliser à long terme.	Typologie de la préconisation
Ravalement avec isolation par l'extérieur des façades et pignons	travaux énergétiques
Dont fermeture des celliers	travaux énergétiques
Plus-value tout briquette	embellissement et pérennité
Réfection de l'étanchéité des balcons/loggias	embellissement et pérennité
Réfection et isolation de la toiture	travaux énergétiques
Réfection des cages d'escalier	embellissement et pérennité
Remplacement des menuiseries privatives	travaux énergétiques
Remplacement des menuiseries collectives	travaux énergétiques
y compris contrôle d'accès	embellissement et pérennité
Flocage des planchers bas	travaux énergétiques
Electricité et éclairage des parties communes	sécurité & pérennité
Remise aux normes incendie (dont BAEH)	sécurité incendie
Réfection du système de ventilation	travaux énergétiques
Mise en place d'une régulation terminale (pour planchers chauffants et radiateurs)	travaux énergétiques

Un scénario de phasage des travaux a été imaginé lors de l'étude permettant de mener de front plusieurs bâtiments afin de limiter le temps de chantier et les nuisances engendrées sur la copropriété, tout en étant réaliste (4 bâtiments maximum, pas plus de 8 mois pour réaliser une phase).



36 mois de travaux sur la copropriété

- Phase 1 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 2 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 3 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 4 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 5 : 8 mois, 2 bâtiments en parallèle

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

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

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

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

La dernière assemblée générale du 13 mars 2024 aura permis de :

- Voter les travaux de rénovation du système de chauffage au vue du caractère urgent de cette action. Au moment de la rédaction de cette convention, ces travaux sont déjà en cours de réalisation et ne feront donc pas partie du programme de rénovation globale de l'OPAH-CD.
- Sensibiliser les copropriétaires à l'importance d'un programme de rénovation énergétique global, mis en œuvre au moment du démarrage de l'OPAH.

3.4.1.2. Objectifs

L'objectif consiste en la réhabilitation énergétique des parties communes de la copropriété et à la réalisation de travaux de sécurité. Pour cela, l'opérateur, en sa qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage :

- Participera aux AG afin de présenter le projet de rénovation et inciter les copropriétaires à le voter.
- Accompagnera les instances de gestion dans le choix du maître d'œuvre et sa désignation en AG.
- Participera à l'analyse des devis et au choix des entreprises intervenant sur le chantier. Ces dernières devant répondre aux certifications exigées par les financeurs.
- Veillera à ce que le projet respecte les caractéristiques architecturales particulières du bâti.
- Participera à certaines réunions de chantier (notamment démarrage et réception), sans se substituer pour autant au maître d'œuvre.

Indicateurs : taux de participation et d'adhésion aux AG votant les travaux, nombre de bâtiments rénovés, gain énergétique obtenu après travaux, évolution des consommations de chauffage, , montant des subventions obtenues, montant des quote-part moyennes.

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

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Avant toute définition ou démarche de rénovation énergétique globale, un des objectifs de l'OPAH est de traiter en priorité les situations d'habitat indigne. La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite « loi Molle » donne une définition de l'habitat indigne : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. ». La lutte contre l'habitat indigne consiste non seulement à accompagner les ménages concernés mais aussi à traiter cet habitat.

3.4.2.2. Objectifs

Le cas échéant l'opérateur :

- En cas de logement indigne avéré, prendra contact avec le propriétaire et le locataire pour les informer de leurs droits et devoirs respectifs.
- Pourra proposer une médiation entre propriétaires et locataires le cas échéant afin d'aboutir à la réalisation des travaux d'assainissement.

- Participera au repérage des situations de logement indigne ou de sécurité défailante et les remontera à la Ville.
- Le cas échéant, conseillera la Ville en cas de nécessité de déclenchement de procédures coercitives menées par la Ville (arrêtés, procédure de travaux d'office).

Indicateurs : Nombre de logements repérés, nombre de logements signalés, nombre d'arrêtés signés, nombre de situations résorbées, nombre de médiations effectuées.

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

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à développer les actions à mettre en place, en vue d'adapter les logements pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile autant que possible et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

En ce qui concerne les parties communes, l'absence d'ascenseur dans les bâtiments en barre constitue un obstacle majeur au niveau de l'autonomie. Toutefois, les coûts liés à l'installation d'un ascenseur s'avèrent prohibitifs et ne sont pas dans le champs d'application des aides de l'Anah. Par ailleurs, les halls d'escalier de ces bâtiments, souvent étroits et non conçus pour accueillir de telles installations, posent des défis supplémentaires. L'intégration d'une cabine d'ascenseur dans ces espaces restreints pourrait nécessiter des travaux de réaménagement coûteux et complexes, voire s'avérer techniquement irréalisable. De ce fait, bien que l'intérêt d'un ascenseur soit indéniable, les obstacles financiers et techniques rendent cette solution difficilement envisageable.

3.4.3.2. Objectifs

Afin de remplir ces objectifs, l'opérateur :

- Informera les résidents âgés et handicapés de la possibilité de bénéficier d'un accompagnement et d'aides à l'adaptation de leur logement.
- Accompagnera les personnes qui en font la demande et qui sont éligibles dans l'adaptation du logement: pose de douches à l'italienne, barre d'appui, éclairage à détection de mouvement, etc.
- Sensibilisera la copropriété au fait de rendre accessible leur immeuble aux normes handicapées (rampe handicapée par exemple). Le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'aides de l'Anah pour le financement des travaux d'accessibilité portant sur les parties communes selon les taux de subvention en vigueur au moment du dépôt du dossier.

Indicateurs : Nombre de sollicitations pour la réalisation de travaux d'adaptation, nombre de devis signés, coût de chaque chantier, montant des aides obtenues et du reste-à charge moyen.

3.5. Volet urbain et immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

En vue d'améliorer le cadre de vie des habitants mais également la position des copropriétés dans leur environnement urbain et sur le marché immobilier local, plusieurs actions peuvent être menées conjointement par l'ensemble des partenaires engagés dans l'opération.

Dans ce sens, la délibération de l'Anah n°2018-34 du 28 novembre 2018 a créé une aide à la gestion urbaine de proximité (GUP). Cette aide est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Elle vise à prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété, complète les actions menées dans le cadre de l'OPAH. Elle n'est pas une aide au fonctionnement courant de la copropriété.

Les actions de la Ville doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, notamment la gestion de l'attente durant le dispositif, l'acceptation des travaux et l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

Elle permet d'entretenir les parties communes et de couvrir des prestations dites « de bas d'immeuble » suivantes par la coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et conseil syndical), l'opérateur et les services des collectivités locales :

- L'organisation de la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.)
- La facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et, le cas échéant, l'organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

3.5.2. Objectifs

- Améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain et sur le marché immobilier local,
- Améliorer le cadre de vie des habitants

Indicateurs :

- Coût de la valeur locative
- Taux de satisfaction par enquête

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes d'une copropriété, correspondant à 16 bâtiments et 793 logements.

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

Réhabilitation des parties communes d'une copropriété, correspondant à 16 bâtiments et 793 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 793 logements minimum (remplacement robinets thermostatiques + fenêtres selon recensement), répartis comme suit :

- 359 logements appartenant au bailleur 1001 Vies Habitat
- 434 logements appartenant à des copropriétaires privés.

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1 2024- 2025	Année 2 2025-2026	Année 3 2026-2027	Année 4 2027-2028	Année 5 2028-2029	TOTAL
Logements de propriétaires occupants en parties privatives						
• dont logements indignes ou très dégradés		5	5	5	5	20
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique		193	197	201	202	793
• dont aide pour l'autonomie de la personne		20	20	20	20	80
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		193	197	201	202	793
Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)		193	197	201	202	793
• dont PO en parties privatives			97	97	98	292
• dont PB en parties privatives (y compris 1001 vies habitat)			167	167	167	501
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)		193	197	201	202	793

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

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 sont de 24.5M€, selon l'échéancier suivant :

<i>AE Prévisionnelles</i>	<i>Année 1 (2024-2025)</i>	<i>Année 2 (2025-2026)</i>	<i>Année 3 (2025- 2026)</i>	<i>Année 4 (2026- 2027)</i>	<i>Année 5 (2027- 2028)</i>	<i>Total</i>
<i>Montant HT en €</i>						
<i>Aide socle</i>	<i>11 924 842€</i>					<i>11 924 842€</i>
<i>Prime copro en difficulté</i>	<i>6 814 684€</i>					<i>6 814 684 €</i>
<i>bonification X+X des collectivités locales</i>	<i>3 407 341€</i>					<i>3 407 341 €</i>
<i>Aides individuelles M/TM</i>	<i>475 230 €</i>					<i>475 230 €</i>
<i>Aide à l'ingénierie</i>	<i>183 500 €</i>	<i>183 500 €</i>	<i>183 500 €</i>	<i>183 500 €</i>	<i>183 500 €</i>	<i>917 500 €</i>
<i>dont suivi-animation (35% HT du montant)</i>	<i>38 500€</i>	<i>38 500€</i>	<i>38 500€</i>	<i>38 500€</i>	<i>38 500€</i>	<i>192 500 €</i>
<i>dont aide au redressement de la gestion</i>	<i>120 000€</i>	<i>120 000€</i>	<i>120 000€</i>	<i>120 000€</i>	<i>120 000€</i>	<i>600 000 €</i>
<i>dont aide à la gestion urbaine de proximité</i>	<i>25 000 €</i>	<i>25 000 €</i>	<i>25 000 €</i>	<i>25 000 €</i>	<i>25 000 €</i>	<i>125 000 €</i>

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1,7M€ correspondant au X+X**, selon l'échéancier suivant :

Ville	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
TRAVAUX	851 835 €	851 835€	0€	0€	0€	1 703 670€
INGENERIE SUIVI ANIMATION	110 000€	110 000€	110 000€	110 000€	110 000€	550 000€

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région Ile de France (non signataire de la présente Convention) à l'opération est de **1.7M€ correspondant au X+X**, selon l'échéancier suivant :

Région ile de France	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	851 835 €	851 835€	0€	0€	0€	1 703 670€

Article 6 – Engagements complémentaires

Les partenaires de l'OPAH CD s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre de l'opération. Il est précisé que les partenaires ci-dessous ne sont pas signataires de la présente Convention (hors Ville de Verneuil-sur-Seine).

Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- ✓ Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place d'une procédure de traitement des impayés, toute mission et engagement nécessaires dès la phase d'élaboration de l'opération)
- ✓ Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi-animation et le coordinateur de l'opération
- ✓ Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant de l'opération et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants
- ✓ Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des aides allouées et des engagements de travaux
- ✓ Soumettre au vote de l'assemblée générale un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires
- ✓ Participer activement, par le biais de son conseil syndical, aux instances de concertation et de pilotage de l'opération (groupes de travail, réunions)

- ✓ Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre de l'opération
- ✓ Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.)
- ✓ En cas de financement de l'Anah ou autres, respecter les engagements pris à l'égard de ces financeurs ainsi que les conditions administratives liées aux aides attribuées.

Le syndic s'engage à :

- ✓ Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention
- ✓ Proposer au vote de l'Assemblée générale, la mise à jour du règlement de copropriété en cas de nécessité
- ✓ Rendre compte régulièrement des avancées de l'opération
- ✓ Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes
- ✓ Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement de l'opération, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes d'aides
- ✓ Collaborer étroitement avec le coordinateur de l'opération et lui communiquer rapidement tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux
- ✓ Participer à toutes les commissions inscrites dans l'opération
- ✓ Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges
- ✓ Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations
- ✓ Procéder à l'imputation aux copropriétaires des aides attribuées selon les règles établies par les financeurs
- ✓ Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Le conseil syndical s'engage à :

- ✓ Participer autant que possible à l'ensemble des commissions de l'OPAH CD (au moins un représentant par commission)
- ✓ Transmettre tous les éléments nécessaires et pertinents concernant l'opération à l'opérateur de suivi-animation
- ✓ Etre force de proposition et dans une approche constructive
- ✓ Participer à la communication auprès des copropriétaires et occupants dans la bonne compréhension de l'OPAH CD
- ✓ Correspondre étroitement avec le coordinateur de l'OPAH CD.

Le coordinateur de l'OPAH CD, ville de Verneuil-sur-Seine s'engage à :

- ✓ Mener les actions permettant d'aboutir à la réhabilitation de la copropriété et effectuer un pilotage renforcé
- ✓ S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre
- ✓ Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures
- ✓ Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique
- ✓ Etablir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'alerte auprès de ce dernier
- ✓ Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété
- ✓ Mettre en copie de toute correspondance l'ensemble des intéressés
- ✓ En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La ville de Verneuil-sur-Seine est le 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

- **La commission de suivi de l'OPAH CD** est présidée par le Préfet ou son représentant et réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services décentralisés de l'État, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndics, un représentant du bailleur 1001 Vies Habitat.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordinateur de l'opération afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement de l'opération. A la demande du Préfet, du coordinateur ou de tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'avenant à la présente convention.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement de l'opération, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordinateur.

- **Le comité de pilotage** se réunit avant la commission de l'OPAH CD et réunit la collectivité maître d'ouvrage, le coordinateur, les services décentralisés de l'État et l'opérateur de suivi-animation. A l'initiative du coordinateur de l'opération ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de préparer la commission de suivi de l'OPAH CD: faire le point sur l'état d'avancement, 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.

- **Le comité technique** est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 2 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle de l'opération 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 décentralisés de l'État, le l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordinateur de l'opération. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par l'OPAH CD et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux, etc.).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération est pilotée par un prestataire qui a été retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Le maître d'ouvrage désignera par procédure d'appel d'offre une équipe pluridisciplinaire afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi générale de l'opération en apportant :

- ✓ **Les compétences classiques d'opérateur** : montage des dossiers de subventions, animation ;
- ✓ **Les compétences sociales** : médiation, traitement des règlements amiables, promotion de la décence, évaluation prospective de l'impact d'un programme de travaux sur le développement des impayés, accompagnement social des propriétaires occupants, mise en place d'un plan d'apurement et des locataires dans le cadre de leur solvabilisation, aide juridictionnelle pour les copropriétaires
- ✓ **Les compétences juridiques et de gestion** : étude du règlement, appui aux occupants de la copropriété dans le fonctionnement des instances de gestion
- ✓ **Les compétences financières** : capacité à proposer des montages financiers pour faire face aux besoins, ainsi que le montage des dossiers de pré financements et de prêts pour le reste à charges., l'opérateur doit s'adapter

l'opération aux évolutions réglementaires ou toute nouvelle aide possible pour le syndicat de copropriétaires (Action logement etc.)

- ✓ **Les compétences techniques** : connaissance en travaux et des problématiques liées aux économies d'énergies.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur mettra tout en œuvre pour assurer l'application des actions de partenariat définies dans la convention. L'équipe choisie mettra en œuvre les préconisations issues des études préalables et pré-opérationnelles. Celles-ci comporteront des missions de base spécifiques aux copropriétés :

- Actions d'animation, d'information et de coordination :

L'opérateur continuera de mettre en œuvre la politique de communication déjà lancée depuis plusieurs mois. Les propriétaires et les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires seront informés du contenu des actions entreprises et de leurs effets recherchés. Cela consistera notamment à :

- mener des actions d'information, de formation, de soutien aux différents conseils syndicaux et copropriétaires en matière de gestion immobilière et de contrôle des syndicats,
- sensibiliser les copropriétaires sur l'intérêt d'améliorer la performance énergétique de leur immeuble,
- assister le syndicat de copropriété, en particulier sur le volet de l'ingénierie financière de l'opération de travaux

- Mission de conseil et d'assistance : Notamment approfondir les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement de leurs copropriétés (travail sur l'évolution des règlements de copropriété si nécessaire et l'accompagnement des syndicats dans la préparation des assemblées générales) :
 - Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges,
 - Accompagnement social des ménages,
 - Aide à la décision et AMO technique à la copropriété,
 - Assistance administrative et financière.

Globalement, un soin sera apporté au suivi des immeubles et de leurs occupants ainsi qu'au pilotage de la stratégie opérationnelle.

- **Une commission « Sociale »** est animée par l'opérateur. Elle se réunit tous les semestres à minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble l'opérateur de portage, la direction départementale à la cohésion sociale, les services sociaux du conseil départemental, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville et le travailleur social de l'opérateur du suivi-animation. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.
- **Une commission « Impayés »** est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle regroupe le conseil syndical et le syndicat afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre à minima, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.
- **Une commission « Gestion »** est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle regroupe le conseil syndical et le syndicat. Elle a pour objet de mettre en place un tableau de bord des dépenses et des améliorations possibles. Cette commission se réunit à minima deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.
- **Une commission « Travaux »** est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical et le syndicat. Elle se réunit à minima deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé 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 etc.) en fonction des nécessités opérationnelles.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation devra tenir informée en permanence la maîtrise d'ouvrage des effets de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus afin qu'elle puisse prendre elle-même sans délai toutes mesures complémentaires adéquates ou les proposer au groupe de pilotage sans attendre les bilans annuels.

L'opérateur veillera à la cohérence, la mobilisation et la coordination entre les différents acteurs intervenant dans le cadre de l'OPAH CD. Il proposera notamment une planification des actions sur la période correspondant à la phase de suivi-animation.

L'opérateur sera chargé :

- ✓ De mobiliser les partenaires techniques et financiers ceci afin de faciliter la mise en place d'une solution technique viable financièrement compte tenu des coûts estimatifs des travaux et des capacités financières de la copropriété
- ✓ D'animer les différentes commissions, les comités techniques et les comités de pilotage en liaison avec les services concernés
- ✓ D'accompagner le syndic et le conseil syndical dans la gestion de la copropriété notamment dans le cadre de la mise en place des actions de redressement
- ✓ De faire le lien avec les financeurs de l'opération et le cas échéant de construire des partenariats
- ✓ De faire le lien avec les services sociaux du département et de la commune concernant la gestion des situations sociales les plus complexes.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Ils feront l'objet d'un reporting régulier dans le cadre du suivi régional du Plan Initiative copropriétés.

Rappel des indicateurs :

- Indicateurs de redressement de la copropriété :
 - taux de participation aux AG,
 - résultats des votes,
 - budget de la copropriété,
 - procédures judiciaires engagées,
 - recouvrement des impayés,
 - évolution des charges,
 - taux d'impayés,
 - état de l'immeuble.
- Indicateurs du suivi social :
 - demandes de relogements, ventes forcées, expulsions,
 - nombre de ménages en impayés de charges,
 - nombre de ménages accompagnés,
 - nombre de ménages éligibles aux aides Anah,
 - analyse de la solvabilisation des propriétaires et des aides octroyées.
- Indicateurs de réalisation des travaux de réhabilitation :
 - nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes des copropriétés,
 - nombre de logements et nature des travaux effectués sur les parties privatives,
 - nombre de logement conventionnés avec des propriétaires bailleurs,
 - les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par copropriétés,
 - le nombre de grilles de dégradation et conventionnement,
 - le coût des travaux au m² en distinguant la nature des travaux (mise en sécurité, travaux d'urgence, rénovation énergétique, etc.).
- Indicateurs de lutte contre la précarité énergétique :
 - analyse des résultats par rapport aux objectifs : gains énergétiques (gain au m² et gain par an à l'échelle de la copropriété) et économiques et leur impact sur les charges d'énergie,
 - ressenti des copropriétaires, comportements.

- Indicateurs de lutte contre l'habitat indigne :
 - nombre de logements indignes repérés et traités,
 - dangers liés au gaz, à l'amiante ou à l'électricité résolus,
 - Indicateurs pour l'autonomie dans l'habitat :
 - nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie
 - nombre de subventions « aide à l'adaptation du logement au vieillissement » d'Action Logement Services.
 - Indicateurs du suivi immobilier :
 - suivi des statuts d'occupation,
 - nombre de propriétaires occupants,
 - nombre et prix de ventes, taux de mutation.
- Une attention particulière sera portée aux indicateurs d'alerte qui démontrent que la copropriété entre dans un cercle vicieux .
- Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

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.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- **Bilan annuel**
 - pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale
 - pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage
 - impact sur le redressement et la gestion des copropriétés
 - impact sur le cadre de vie et la vie sociale
 - difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

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

Le bilan annuel est présenté lors du comité de pilotage.

- **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 en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

Le rapport d'évaluation devra présenter de manière précise la méthodologie de la démarche et une description des sources analysées. Il devra mettre en exergue les effets induits par l'opération et ceux non attendus

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-copropriétés.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (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 : inserts presse, 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 aides 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 etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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 ces derniers.

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, thématiques, 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 de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande 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-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT 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.

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 d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter du .

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en 3 exemplaires à _____, à

Pour la Ville de Verneuil-sur-Seine,

Pour la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

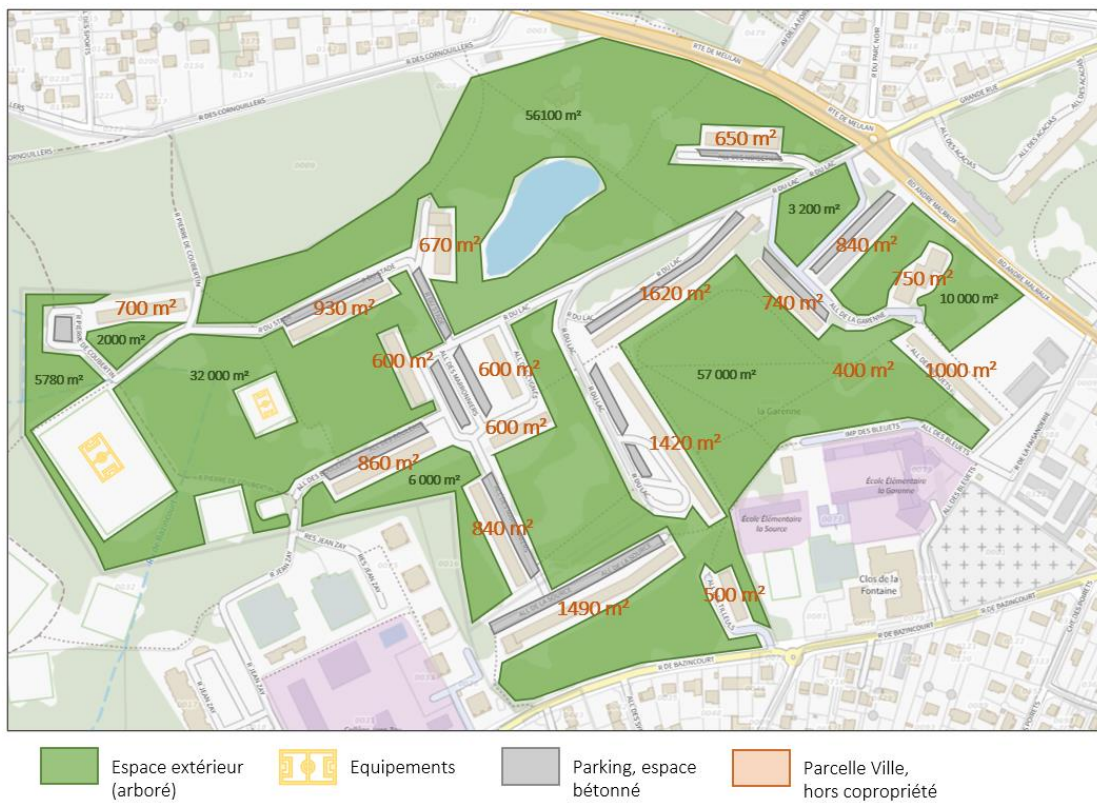
Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Annexes :

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

Thématiques	Indicateurs	Garenne Etang
Identité	Adresse	1 à 15 allée de la Garenne, 1 à 15 allée de la Source, 1 à 3 allée des Bleuets, 1 à 9 allée des Boulots, 1 à 6 allée des Cygnes, 2 à 18 allée des Marronniers, 2 à 6 allée des Noisetiers, 15 à 23 allée des Saules, 2 à 4 allée des Tilleuls, 1 à 33 rue du Lac, 1 à 9 rue du Stade, 14 à 20 rue Pierre de Coubertin
	Date de construction	1961
	Date du règlement de copropriété	17-déc-75
	Immatriculation	AA 0358168
	Bâtiments	16 bâtiments + 2 maisons individuelles
	Logements	793 + 2 maisons individuelles
	Parkings	639
	Baillleur social	359 logements



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

FINANCEURS	TYPES D'AIDES ET MONTANTS SOLLICITES	Montant estimatif
Région	5% du montant HT des travaux subventionnables PIC (X+X)	1 700 000€
ANAH	35% du montant HT des travaux subventionnables 20% du montant HT des travaux d'économie d'énergie Aides individuelles aux ménages M/TM Abondement aides Ville et Région (X+X)	<i>11 924 842€</i> <i>6 814 684 €</i> 475 230 € (selon dernier estimatif) 3 407 342€
VILLE DE VERNEUIL SUR SEINE	5% du montant HT des travaux subventionnables PIC (X+X) Suivi animation	1 700 000€ + Suivi animation

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

Fiche de description de la copropriété



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES BELLUMS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence
nationale
de l'habitat

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA0-358-168
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 02/10/2023

**all de la garenne,
78480 Verneuil-sur-
Seine**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		GARENNE L'ETANG - MS223444	
Adresse de référence de la copropriété		all de la garenne, 78480 Verneuil-sur-Seine	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		1 all de la garenne 78480 Verneuil-sur-Seine	
Date d'immatriculation	06/12/2016	Numéro d'immatriculation	AA0-358-168
Date du règlement de copropriété	20/11/1951	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	03887358400015

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	NEXITY LAMY de numéro SIRET 48753009902584
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	PARIS 8 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08
Numéro de téléphone	0185551000

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	2198
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	788
Nombre de bâtiments	20
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Sans objet
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input checked="" type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	4

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2019
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2019
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	17/12/2020
Charges pour opérations courantes	2 079 761 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	14 943 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	110 235 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	54
Montant du fonds de travaux	102 093 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 02/10/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

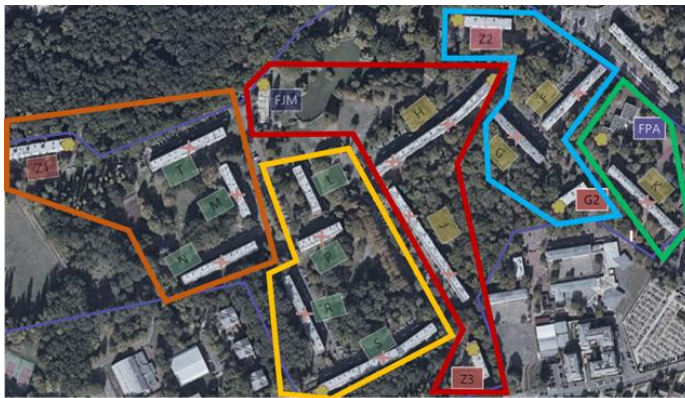
Plan de financement estimatif :

Tantièmes généraux	QP TOTAL HT Travaux et honoraires rénovation énergétique	QP TOUS TRAVAUX HT	QP Total HT (Travaux+Honoraires)	QP Total TTC (travaux+Honoraires)	QP HT subventionnable (Travaux+Honoraires)	QP TTC subventionnable (Travaux+Honoraires)	OPAH CD	Prime Copro en difficulté	Bonus MPR Copro M/TM	Reste à charge	OPAH CD REVERSEE PAR 1001 VIES HABITAT AUX M/TM	X+X Ville de Verneuil	X+X CRIDF	TOTAL SUB collectivité	X+X anah	RAC après aides OPAH CD, aides individuelles et répartition Prime OPAH CD par le bailleur aux M/TM
89 336	28 102 107,0 €	31 763 797,2 €	37 095 064,5 €	39 375 200,1 €	34 073 416,5 €	36 117 159,8 €	11 925 695,8 €	5 620 421,4 €	372 000,0 €	21 457 083,0 €	2 052 280,3 €	1 703 670,8 €	1 703 670,8 €	3 407 341,6 €	3 407 341,6 €	14 642 399,7 €

Phasage travaux

Planning type d'une phase :

	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8
Ravalement isolation								
Réfection des étanchéité								
Isolation des planchers bas								
Changement des fenêtres								
Ventilation								
Chaufferie								
Changement des radiateurs								
Régulation / réglage								



36 mois de travaux sur la copropriété

- Phase 1 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 2 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 3 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 4 : 8 mois, 4 bâtiments en parallèle
- Phase 5 : 8 mois, 2 bâtiments en parallèle