

# CONVENTION D'OPAH-COPROPRIETE DEGRADEE Copropriété Les Mouettes Vaulx-en-Velin

2020 – 2023



La présente convention est établie :

**Entre L'État**, représenté par Monsieur Pascal Mailhos, préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfet du Rhône,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Béatrice Vessiller, Vice-Présidente de la Métropole de Lyon, en application de la convention de délégation de compétence en matière d'aide au logement entre l'État et la Métropole de Lyon pour la période 2015-2020 et dénommée ci-après « Anah »,

**La Métropole de Lyon**, représentée par Monsieur Kimelfeld, Président,

**La Ville de Vaulx-en-Velin**, représentée par Madame Hélène Geoffroy, Maire,

**Procvivis Rhône**, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, sis 169 avenue Jean Jaurès 69007 Lyon, représentée par Monsieur Bonnet, Directeur général,

**Action Logement Services**, représenté par son Directeur Régional Auvergne-Rhône-Alpes Nicolas BONNET

Et **la Caisse Des Dépôts**, représentée par son Directeur territorial, Monsieur Olivier MOREL.

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 délibération n°2018-35 du 28 novembre 2018 relative à la mise en œuvre du plan Initiative Copropriétés,

Vu le Plan local d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 19 septembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 13 mai 2019,

Vu la convention cadre de délégation de compétence en matière d'aide au logement pour la période 2015-2020 conclue le 28 juillet 2015, entre le délégataire Métropole de Lyon et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 22 juillet 2015 conclue entre le délégataire Métropole de Lyon et l'Anah,

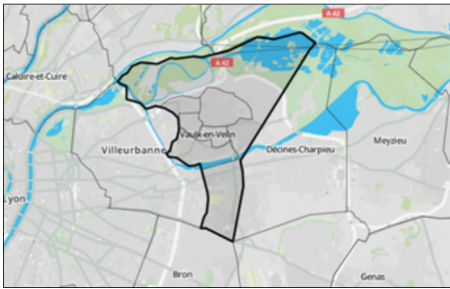
Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16 décembre 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 7 novembre 2019.

Il a été exposé ce qui suit :

<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	<b>6</b>
1.1. Dénomination de l'opération.....	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	6
1.3. Nature, état et instance de la copropriété.....	6
<b>Chapitre II - Enjeux de l'opération.....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	<b>8</b>
3.1. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires 8	
3.2. Volet social.....	10
3.3. Volet technique.....	12
3.4. Volet urbain et immobilier.....	15
<b>Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires. .....</b>	<b>16</b>
4.1. Financements de l'Anah.....	18
4.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	18
4.3. Financements de la Métropole de Lyon.....	19
4.4. Financements de la Ville de Vaulx-en-Velin.....	19
4.5. Financements de Procivis Rhône.....	20
4.6. Financements de la Caisse des Dépôts, Banque des territoires.....	20
4.7. Financements d'Action Logement Services.....	20
<b>Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.....</b>	<b>22</b>
5.1. Pilotage de l'opération.....	22
5.2. Suivi-animation de l'opération.....	23
5.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	24
<b>Chapitre VI - Communication.....</b>	<b>26</b>

## Chapitre VII - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....27

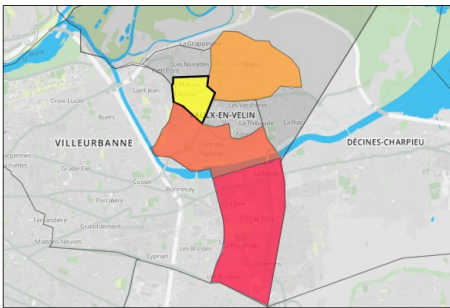


### Préambule

Vaulx-en-Velin est une commune faisant partie de la Métropole de Lyon en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située dans la banlieue est de Lyon et à ce titre, appartient à la première couronne de

l'« Est Lyonnais ».

La carte ci-contre reproduite localise le quartier Cervelières Sauveteurs (zone jaune qui comprend également le Mas du Taureau) dans la ville de Vaulx-en-Velin. Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha et comprend 1 445 logements privés répartis sur 13 copropriétés (L'Albatros, Les Trois Mâts, Le Rhône, La Goélette, Le Covivaulx, La Nouvelle Coopérative, Les Mouettes, Clair Logis Tabagnon, Les Goélands, Le Soleil Levant, Le Belledonne 1, Le Belledonne 2, Les Cervelières) et 210 logements sociaux (Dynacité, Grand Lyon Habitat, Est Métropole Habitat).



La copropriété « Les Mouettes » située du 9 au 12 Chemin de la Godille à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 101 logements, fait partie du quartier Cervelières-Sauveteurs construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.

Ce quartier représente 25% du parc de l'habitat privé sur la commune. De ce fait, cet ensemble de copropriétés joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiel. Les propriétaires occupants sont majoritaires dont une part importante de primo-accédant.

Pour ralentir la dégradation des copropriétés, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs (OPAH, PDS, Mission de veille, POPAC) depuis 1998. Si ces interventions ont été profitables à certaines copropriétés, elles n'ont pas permis de résorber définitivement les fragilités de toutes les copropriétés tant sur le plan de la gestion que sur le bâti. De fait, la situation s'est globalement dégradée depuis la fin du Plan de Sauvegarde en 2009.

La mise en place d'un POPAC (2016-2018) a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles sans toutefois permettre une intervention lourde sur le secteur. Ces différentes interventions publiques ont permis à certaines copropriétés de ne pas « décrocher » mais n'ont pas enrayé complètement le risque de dévalorisation de ce patrimoine immobilier.

C'est pourquoi l'ensemble du quartier a été retenu en 2018 comme site d'intérêt national du Plan « Initiative Copropriétés » qui a pour objectif avec un partenariat de l'ANRU-ANAH et des collectivités de redresser définitivement les copropriétés fragiles. Ainsi, le 26 février 2019, les partenaires ont décidé de lancer une étude pré-opérationnelle sur le quartier. Les objectifs poursuivis sont principalement la définition d'une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti.

Cette démarche se justifie également depuis l'élaboration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande Ile qui va permettre de transformer en profondeur le secteur et de le revaloriser. En effet, le quartier de Cervelières-Sauveteurs se trouve actuellement à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre du renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Mas du Taureau.

Pour préfigurer une intervention d'ensemble sur le secteur d'ici 2020, la Métropole a lancé une étude urbaine dont l'objet est de proposer une stratégie opérationnelle de recomposition urbaine du quartier comprenant les dalles de parking-garages.

Au terme de 6 ans d'animation et de suivi personnalisé des copropriétés dans le cadre du Plan de Sauvegarde (2004-2009), un bilan de la dynamique de la copropriété Les Mouettes a été dressé :

### > Travaux réalisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde (2004-2009)

	Nature des travaux	Montant travaux TTC (hon. Compris)	Subventions 2004/ 2009			
			ANAH	Ville	Grand Lyon	Région
<b>Les Mouettes</b>	Désembouage, cages d'escaliers, tx d'allées, support antennes paraboliques, ascenseurs, menuiseries	666 047 €	313 279 €	65 663 €	65 423 €	18 176 €

### > Bilan de l'accompagnement de l'instance de gestion (2007)

Copropriétés	Etat des lieux 2004/2007			Objectifs	Actions	Résultats	Perspectives
	Fonctionnement CS	Appui/CS	Participation aux formations				
Les Mouettes	CS organisé en commissions Bonne implication des membres du CS	Réunions régulières	Moyen	<b>COMMUNICATION</b> : mise en place d'un livret d'accueil	Appui au CS pour favoriser le vote des travaux de remplacement des fenêtres en AG 2007 Aide au recrutement de nouveaux membres lors de l'AG en mars 2007	Recherche d'un référent pour élaborer le livret d'accueil	Mettre en place un livret d'accueil Favoriser l'émergence d'un plan patrimoine

### > Synthèse des critères de suivi à la fin du Plan de Sauvegarde (2008)

copropriétés	Fonctionnement du CS 2008		Requalification du bâti 2008		Evolution impayés 04/08		Immobilier 2008				Taux de Propriétaires occupants		Incidences/dégradations
	Appréciation	Evolution 2004/2008	Appréciation	Evolution 2004/2008	2004	2008	Taux mutation cumulé		Prix moyen / m2		2004	2008	
							2001/2003	2004/2008	Coût/m2	Evolution 2004/2008			
Les Mouettes	Organisé	→	Démarche patrimoniale	→	4%	nc	24%	27%	1 468 €	67%	87%	88%	Moyen

ATTENTION ! ASUIRE BON

### > Accompagnement Ecoreno'v depuis 2018

La copropriété des Mouettes a bénéficié d'un accompagnement spécifique depuis 2018 afin de mettre en œuvre un programme de rénovation énergétique permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation dans le cadre du dispositif Ecoreno'v porté par la Métropole de Lyon. Le programme de travaux issu de cet accompagnement est présenté dans cette convention.

C'est à la suite de l'analyse de l'ensemble de ces éléments que les partenaires techniques (Ville - Etat - Métropole) ont proposé lors du Comité technique du 18 septembre 2019 que la copropriété Les Mouettes bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH CD). Ce dispositif complet permet de faire face aux enjeux énergétiques, techniques et de gestion auxquels est confrontée la copropriété. Lors du Comité de pilotage du 6 décembre 2019, les partenaires ont approuvé que Les Mouettes bénéficie d'un dispositif d'une OPAH CD.

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, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété**

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

La Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriété dégradée sur la copropriété Les Mouettes, à Vaulx-en-Velin.

#### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Mouettes, (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AB-1697-556), soit l'emprise foncière actuelle ainsi délimitée 9, 10, 11 et 12 chemin de la Godille à Vaulx-en-Velin (parcelle cadastrale AX 201).

Les interventions portent sur la requalification des parties communes, et des logements privés, y compris les réseaux privés les desservant inclus dans les parties communes de la copropriété.

#### **1.3. Nature, état et instance de la copropriété**



La copropriété « Les Mouettes » a été édifiée entre 1976 et 1978, au début de l'aménagement de la Z.U.P de Vaulx-en-Velin. Elle est située sur le Chemin de la Godille (n°09 à 12) et est constituée d'un bâtiment comprenant 4 cages d'escaliers - bâtiment type plot, en décroché.

Ce bâtiment à usage d'habitation comprend 101 logements répartis sur quatre allées mitoyennes :

- L'allée 09 dite « C18 » comprenant 38 logements répartis sur 9 étages :

<b>Identification</b>	<b>"Les Mouettes"</b>				<b>Immatriculation</b>	AB-1697-556	
<b>Adresse</b>	9 à 12 Chemin de la Godille 69120 VAULX-EN-VELIN				<b>Surf. Foncière</b>	10 032 m <sup>2</sup>	
<b>Quartier</b>	Cervelières-Sauveteurs				<b>Surf/ Habitable</b>	7747 m <sup>2</sup>	
<b>Foncier</b>	Année de construction	Parcelle cadastrale		<b>Bâtiment de garage</b>	1		
	1976-1978	AX 201			Places de stat. en surface		80
<b>Configuration</b>	Bâtiment habitation	Allées		<b>Boxes de garage</b>		71	
	1	4					
<b>Lots de copropriété</b>	<b>Lots principaux (hab.)</b>						
	101						
<b>Types de logements</b>	T1 bis	T3	T4	T5			
	2	16	63	20			
<b>Cadre juridique</b>	Date	Acte(s) modificatif(s)					
	08/11/1976	16/03/2016					
<b>Structure juridique</b>	Copropriété et Association Synd. Libre Cervelières-Sauveteurs						
<b>Procédure en cours</b>							
<b>Comptabilité</b>	Clôture	Compte bancaire séparé					
	30-sept	Oui					
<b>Eau froide/ ventilation/ eau chaude/ chauffage</b>	Eau froide	Ventilation			<b>Eau chaude</b>	<b>Chauffage</b>	
	Collective	Naturelle			Collective	Collective	
<b>Autres équipements</b>	Ascenseurs	Autre(s)					
	4	Néant					

## Chapitre II - Enjeux de l'opération

### Article 2 - Enjeux

Le redressement de la copropriété constitue un enjeu urbain, social et technique pour les partenaires, avec notamment :

**Une problématique sociale :** une majorité de propriétaires occupants ont des profils socio-économiques modestes voire très modestes, avec une faible capacité d'investissement dans l'entretien de leur patrimoine.

**Une problématique technique :** cette copropriété a réalisé au fil de l'eau certains travaux d'entretien, notamment durant le Plan de Sauvegarde. Cependant, elle arrive aujourd'hui à la fin d'un cycle technique, avec des besoins en travaux importants, notamment pour améliorer la qualité

énergétique ainsi que la mise en sécurité des biens et des personnes des bâtiments et des logements.

**Une problématique de gestion** : une situation financière saine de la copropriété qui nécessite toutefois une vigilance particulière au vu de l'investissement nécessaire pour les propriétaires les plus fragiles, tout d'abord dans un projet d'éco-rénovation et plus largement sur des postes de travaux d'entretien et d'amélioration des espaces extérieurs et des garages.

**Une problématique urbaine** : des projets de grande transformation ont déjà été réalisés ou sont à venir dans un environnement immédiat ou proche du secteur Cervelières-Sauveteurs. La connexion entre ces différentes entités est essentielle dans une politique de renouvellement urbain. Or les points d'articulation stratégiques entre le quartier et son environnement urbain sont aujourd'hui en partie occupés par des parkings sur dalle, datant de la ZUP et pour certains d'entre eux très dégradés. Le traitement de ces éléments se fera en fonction des résultats de l'étude urbaine lancée par la Métropole de Lyon en 2019. Il est prévu dans ce cadre une participation des copropriétaires au projet d'ensemble et au choix du scénario urbain pour leur copropriété et leur quartier.

### **Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.**

Au regard des enjeux précédemment évoqués, les principaux objectifs de l'opération sont :

- La poursuite de l'accompagnement des instances de la copropriété pour favoriser une gestion équilibrée, le renouvellement du conseil syndical, la maîtrise des charges, une communication efficace, et prévenir les impayés au moment où des appels de charge importants s'annoncent ;
- Le maintien des ménages dans la copropriété via la mise en place d'un accompagnement social des copropriétaires et ménages fragiles tout au long du suivi de la copropriété ;
- La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements ;
- La réalisation d'un programme de travaux adapté en prenant en compte l'amélioration patrimoniale et thermique du bâti et des enjeux urbains, notamment sur la dalle de parking-garages.

### **Article 3 - Volets d'action**

#### **1. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**

Ce volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires vise à mettre en place des actions garantissant le bon fonctionnement, la bonne gestion de la copropriété dans la perspective de son redressement et *in fine* à la réalisation de travaux dans la durée.

## 1. Descriptif du dispositif

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle concernant la santé financière de la copropriété sont les suivantes : « La situation financière est saine : taux d'impayés en baisse et inférieur à 25%, dettes fournisseurs résorbées selon la balance de l'exercice en cours, montants des provisions et avances confortables. Au regard des éléments d'analyse, cette copropriété est en mesure de porter financièrement un programme de travaux de rénovation énergétique dans le cadre d'un dispositif public d'accompagnement (sous réserve d'un bon suivi des budgets, des impayés et du recouvrement). »

D'autres travaux sont également à prévoir dans une perspective de réhabilitation durable (cf. 3.3.2) et à terme concernant les garages-parkings dont l'état technique est très dégradé. Pour cela la copropriété doit élaborer une stratégie patrimoniale de moyen terme.

### Renforcer les organes de gestion

Sur la base de l'**état des lieux du fonctionnement** des instances de gestion et des besoins éventuels d'accompagnement du conseil syndical réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un **programme d'actions et/ou de formations adapté aux problématiques diagnostiquées** sera proposé en lien avec les autres actions qui seront mises en place dans le quartier :

- définir les rôles des instances (conseil syndical, syndic, assemblées générales, ...)
- organiser des commissions thématiques (impayés, suivi des charges, budget, ...)
- former à la tenue de réunions et base de communication (notamment pour la transmission du compte-rendu)
- définir des ordres du jour précis en amont des réunions
- appuyer le conseil syndical dans sa relation avec le syndic
- aider aux prises de décisions et à la mise en place d'outils de suivi de gestion
- appui au renouvellement des membres du conseil syndical.

### Améliorer la connaissance des règles de fonctionnement de la copropriété

L'opérateur en lien étroit avec le conseil syndical mettra en place des **actions ciblées** :

- liées aux éventuels conflits actuels de voisinage
- de sensibilisation des copropriétaires, notamment des nouveaux occupants
- de communication entre propriétaires, occupants et le conseil syndical.

### Sensibiliser les copropriétaires à l'opération et à la gestion de leur patrimoine

L'opérateur devra mener une **campagne de sensibilisation à l'opération, à la réduction des consommations énergétiques et à la rénovation globale** de la copropriété démontrant l'intérêt collectif et individuel du projet. Ainsi, il pourra s'appuyer sur les acteurs de la copropriété voire les collectivités

pour mettre en place une **communication générale** et **engager des échanges privilégiés lors d'entretiens individuels**.

### Prévenir et traiter les impayés de charges et de travaux

Les impayés de charges sont actuellement en baisse et à hauteur de 13 % du budget de la copropriété.

Sur la base de cette analyse en lien étroit avec le syndic et le conseil syndical, l'opérateur accompagnera les acteurs de la copropriété au **traitement des impayés par la mise en place de processus et de procédures efficaces** en matière de recouvrement des impayés.

Des formations et la création de groupes de travail dédiés pourront être proposées au conseil syndical et syndic, ainsi que la mise en place de nouveaux outils de gestion et de communication (tableaux de bord, indicateur d'alerte, ...).

L'opérateur devra également **veiller et prévenir les impayés** notamment en lien avec le financement des travaux.

### Appuyer à la maîtrise les consommations et optimisation des charges

Lors de l'étude une **expertise financière** a été réalisée, destinée à évaluer les marges de manœuvre envisageables en matière de réduction des charges à partir du dernier exercice approuvé et des contrats en cours.

Pour l'exercice 2017/2018, dernier exercice comptable clôturé, le montant annuel des charges par lot principal est de 2 315 €, soit 579 € par trimestre. Si ce montant est ramené au mètre carré habitable, ce niveau de charges est très satisfaisant, 30 €/ m<sup>2</sup>.

Les principaux postes de dépenses de la copropriété sont le chauffage collectif, pour 28 % des dépenses totales, l'entretien ménager des parties communes, qui représente 16 % des charges totales, suivi par la consommation d'eau chaude et les honoraires du syndic, qui représentent respectivement 15 % et 8 % des dépenses annuelles de l'immeuble.

Sur la base de cette analyse, l'opérateur en lien avec les acteurs de la copropriété, mettra en place **un processus d'optimisation et de maîtrise de charge** (renégociation des contrats fournitures, maintenance ou entretien, solutions techniques, ....).

En complément, des actions de sensibilisation à la maîtrise des charges auprès des résidents et copropriétaires devront être menées.

### Préparer et accompagner les instances de gestion aux assemblées générales

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 28/01/2019, le taux de participation s'établissait à 62 % (en tantièmes). Ce taux de participation est favorable à la copropriété. Il doit être maintenu dans le temps.

L'opérateur sera force de proposition sur les résolutions nécessaires à intégrer à l'ordre du jour des assemblées dans l'objectif d'améliorer notamment la

gestion budgétaire et de bénéficier des aides de l'OPAH CD et d'autres partenaires.

La présence de l'opérateur aux assemblées générales sera l'occasion de répondre aux interrogations des copropriétaires et de les informer de l'avancement du projet de leur copropriété.

## 2. Objectifs opérationnels :

- Améliorer le fonctionnement des instances de gestion et renforcer l'autonomie du Conseil Syndical ;
- Former les copropriétaires ;
- Accompagner l'évolution de la situation de la trésorerie ;
- Prévenir les évolutions des impayés liés aux charges courantes et des impayés liés aux appels de fonds pour les travaux ;
- Prévenir l'évolution des charges de la copropriété.

## 2. Volet social

La copropriété est occupée principalement par des ménages modestes et certains sont davantage fragilisés. L'objectif de ce volet est d'accompagner et de contribuer au maintien aussi bien des copropriétaires que des résidents de la copropriété.

### 1. Descriptif du dispositif

Suite aux enquêtes sociales réalisées au printemps 2019, 79 % des propriétaires occupants seraient éligibles aux subventions individuelles de l'Anah.

Concernant les revenus des **propriétaires occupants**, parmi les 67 répondants, **57 % ont des revenus très modestes** (soit 38 ménages) au regard des plafonds de l'Anah, **22 % des ressources modestes** (soit 15 ménages) contre 21 % ayant des ressources supérieures (soit 14 ménages).

Parmi les 38 propriétaires éligibles aux aides de l'Anah avec des ressources très modestes, on note une forte représentation des salariés (14, soit 37 %) puis, 5 retraités, 4 personnes au chômage et 1 femme/homme au foyer.

Plafonds de ressources - Anah *		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 720
3	26 013	33 316
4	30 389	38 958
5	34 781	44 597
Par personne supplémentaire	+ 4 385	+ 5 617

\* Pour les dossiers déposés en 2019

### Repérer et accompagner les ménages fragiles et en difficultés

Le repérage des ménages fragiles est réalisé en amont du lancement des travaux via :

- Les enquêtes sociales
- Les permanences sur site
- Le traitement des impayés de charges
- Les entretiens individualisés des copropriétaires et occupants
- Le syndic de copropriété et le conseil syndical

Ainsi l'opérateur devra :

- Informer les copropriétaires de l'objectif et de l'avancement de l'opération
- Informer les propriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs
- Améliorer sa connaissance des situations individualisées des ménages (propriétaires et locataires) et des propriétaires bailleurs (ressources, impayés, dettes, capacité d'investissement, ...)
- Informer et sensibiliser les copropriétaires notamment modestes et très modestes au programme de travaux
- Assurer la solvabilité des copropriétaires (dont subventions et dispositifs mobilisables, aides mixtes)
- Rechercher des solutions palliatives pour les copropriétaires en incapacité d'investir
- Accompagner à la résolution de conflit entre locataires/propriétaires par la médiation
- Identifier les situations de mal-logement (non-décence, suroccupation, précarité énergétique)
- Selon les situations, orienter les ménages vers un accompagnement social approprié.

### Mobiliser les financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux

La faisabilité opérationnelle du programme de travaux doit tenir compte des capacités de financement des copropriétaires et ainsi limiter leur reste à charge.

Ainsi, l'opérateur devra mobiliser l'ensemble des financements et prêts mobilisables dans le cadre de l'opération et assurer le lien avec le syndic pour le suivi des prêts collectifs.

### Accompagner les ménages en phase de travaux

L'accompagnement social notamment par l'opérateur sera poursuivi en **phase de travaux auprès des ménages les plus fragiles**. Il appuiera également le conseil syndical pour répondre aux questionnements des copropriétaires.

### Mobiliser des acteurs du territoire

En plus des acteurs financiers, les **acteurs sociaux seront des partenaires privilégiés** de l'opération pour assurer le suivi social des ménages en difficulté.

Les **acteurs de l'habitat** pourront également être mobilisés pour les ménages rencontrant des difficultés à être maintenus dans les lieux (relogement).

### Le portage ciblé

L'outil de portage ciblé du logement permet d'apporter une solution aux ménages dont le maintien est compromis (impayés déjà trop importants, ressource trop faible...) ou aux propriétaires bailleurs en difficulté. Ce besoin et les modalités de portage seront précisés dans un deuxième temps et fera l'objet d'une convention spécifique dite convention de portage.

## **2. Objectifs opérationnels**

- Accompagner les ménages fragiles ;
- Mettre en œuvre les mesures d'accompagnement des ménages en difficultés repérés ;
- Mobiliser et coordonner les partenaires sociaux et dispositif existant sur le territoire ;
- Maintenir les occupants dans les logements ;
- Solvabiliser les copropriétaires occupants.

## **3. Volet technique**

Le volet technique permet d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux adapté aux financements des copropriétaires et conduisant à sa requalification pérenne.

### **1. Volet énergie et précarité énergétique**

Afin de garantir la pérennité du bâti, une réhabilitation complète de l'ensemble immobilier sera mise en œuvre sur toute la durée de l'OPAH CD.

**Une première phase de travaux** permettra de procéder aux mises aux normes qui s'imposent et de lutter contre la précarité énergétique des habitants en améliorant la performance énergétique des bâtiments pour atteindre le niveau BBC<sup>1</sup> Rénovation. Ils permettent enfin de rattraper le retard d'entretien parfois constaté afin de revaloriser la copropriété.

D'après les études conduites sous la responsabilité de l'équipe de MOE désignée par la copropriété, sont prévus et ont été voté lors de l'Assemblée Générale du 3 juillet 2019 les travaux suivants :

- Amélioration des organes de chauffage
- Rénovation du système de ventilation
- Isolation thermique par l'extérieur des façades

Le calorifugeage des réseaux a été réalisé et financé par la valorisation des CEE, certificats d'économie d'énergie.

Axée sur les économies d'énergie, la rénovation votée permet d'améliorer le confort et de réduire les consommations énergétiques. Ci-dessous les coûts des travaux votés :

Postes de travaux	Montant TTC
Isolation des façades	1 279 067 €
VMC hygroréglable	61 818 €
Amélioration du système de chauffage	85 124 €
Aléas	42 780 €
Frais	132 344 €
Coût global de l'opération	1 601 133 €

## 2. Volet amélioration globale du bâti/réhabilitation

A moyen terme des travaux complémentaires sont nécessaires : en premier lieu l'étanchéité et la sur-isolation de la toiture-terrasse, puis une intervention sur les descentes EU-EP et conduits de ventilation ... au regard de l'année de construction et de l'usure courante des matériaux. **Une seconde phase** de travaux interviendra alors.

L'opérateur accompagné d'un Maître d'œuvre que missionnera la copropriété et les instances de gestion de la copropriété s'attachera à :

- **Affiner un programme de travaux** cohérent sur la base des préconisations, en lien avec le contexte urbain local et l'OPAH CD et les conclusions de l'étude urbaine sur la dalle de parking-garages
- Préparer la mise en œuvre des travaux (consultation des entreprises)

---

1 Bâtiment basse consommation

Il sera établi **un plan pluriannuel de travaux** afin que les travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-CD permettent de requalifier la copropriété. Il conviendra dans ce cadre de tenir compte des décisions prises concernant les dalles de parking-garage, et d'intégrer dans le plan pluriannuel de travaux les dépenses restant à la charge des copropriétaires.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des estimations des coûts de travaux à prévoir dans les 10 ans à venir par la copropriété (mis à jour le 08/10/19), ne comprenant pas les garages-parkings :

Travaux urgents		
<b>Reprise des infiltrations en toiture terrasse (en cours juin 2019)</b>		A préciser
Réalisation de diagnostics		
<b>Surveillance de l'évolution des fissures</b>		500€HT
<b>Audit de sécurité électrique, gaz et sécurité incendie</b>		<b>5200€ HT</b>
Travaux indispensables de sécurité et de mise aux normes		
Court terme	<b>Rétrocession des colonnes électriques à Enedis</b>	
Moyen terme	<b>Remise à niveau de la sécurité suite à un audit de sécurité globale</b> (estimations en première approche)	<b>130 000 € HT</b>
	<b>Electrique (réfection des colonnes si à la charge de copro),</b>	<b>4800€HT</b>
	<b>gaz,</b>	<b>35 000 € HT</b>
	<b>sécurité incendie (désenfumage, portes coupe-feu..)</b>	
	<b>Reprise des descentes EU-EP (estimation remplacement total)</b>	<b>315 000 € HT</b>
	<b>Rénovation de l'étanchéité de la toiture terrasse et isolation thermique</b>	<b>240 000 € HT</b>
Travaux Amélioration confort et performance énergétique		
Moyen terme	<b>Remplacement des menuiseries parties communes</b>	<b>18 000 € HT</b>
Long terme	<b>Isolation des planchers sur vide-sanitaires</b>	<b>60 000 € HT</b>
Entretien et revalorisation des parties communes		
<b>Souscription à des contrats de maintenance (toiture, VMC, éclairage..)</b>		A préciser
<b>Mise en valeur des parties communes (revêtements..)</b>		<b>104 000 € HT</b>

A la suite de l'étude urbaine, une estimation du montant des travaux concernant la dalle de parking-garages sera intégrée au plan pluriannuel de travaux.

Repérage et évaluation des ménages en situation de précarité énergétique

Les visites des logements et des enquêtes sociales permettront de repérer des ménages en situation de précarité énergétique, puis de les accompagner.

Mettre en place un accompagnement administratif, technique et financier

L'opérateur assurera un **accompagnement administratif, technique et financier** :

- Monter le dossier de demande de subvention sur les parties communes au nom du syndicat
- Accompagner les demandes individuelles de subvention
- Assister au montage des demandes de prêts et préfinancement
- Optimiser les contrats (notamment de chauffage en lien avec le fermier du réseau de chaleur notamment dans le cas d'un contrat de performance énergétique)

#### Assurer le suivi des travaux

L'équipe de maîtrise d'œuvre en lien avec l'opérateur définira une **organisation et un suivi du chantier** qui garantira la qualité des travaux réalisés ainsi qu'une maîtrise des délais.

#### Anticiper « l'après travaux »

Dans un objectif de pérenniser l'intervention de l'action publique liée au redressement des copropriétés, l'opérateur en lien avec les instances de copropriétés devra :

- Accompagner les instances de gestion au retour à l'autonomie
- Accompagner aux nouveaux usages/pratiques du bâtiment rénové car la rénovation thermique ne suffit pas au succès de l'éco-rénovation, les occupants par leur degré d'implication, leur comportement mais aussi les exploitants sont également des éléments clés

### **3. Objectifs opérationnels**

- Repérer et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique ;
- Réaliser un programme de travaux assurant la réhabilitation complète de la copropriété ;
- Requalifier durablement le bâti ;
- Améliorer le confort des logements ;
- Diminuer la consommation énergétique de la copropriété et des logements ;
- Favoriser la qualité environnementale des travaux de réhabilitation ;
- Assurer le montage financier des travaux.

### **4. Volet urbain et immobilier**

#### **1. Descriptif du dispositif**

En vue d'améliorer la position de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions seront menées conjointement par l'ensemble des partenaires engagés dans l'opération.

Une étude sur la faisabilité opérationnelle de plusieurs scénarii d'intervention sur les espaces extérieurs et les garages sera menée sur l'année 2020. Elle permettra notamment d'estimer les enveloppes financières prévisionnelles des partenaires et de la copropriété pour aboutir à une recomposition juridique, foncière et urbaine de l'ensemble quartier. Les éléments issus de ce travail seront à intégrer dans le plan pluriannuel de travaux prévu au 3.3.1. Le cas échéant, si la mise en œuvre de ces dispositions implique une animation spécifique, un avenant à la présente convention en détaillera le contenu.

Pour le volet immobilier, l'analyse des DIA permettra d'évaluer les mutations tout au long de l'OPAH CD.

### **3.5. Objectifs quantitatifs globaux de la convention et portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

L'OPAH CD Les Mouettes vise à atteindre les objectifs globaux suivants :  
Réhabilitation globale des parties communes des 4 allées de la copropriété, correspondant à 1 bâtiment et 101 logements.  
Cette réhabilitation sera également l'occasion de réaliser des travaux dans les parties privatives.

## Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 4 - Financements des partenaires de l'opération

<b>Objectif</b>	Dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété sur les plans de la gestion, accompagnement social et technique
<b>Initiative</b>	Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat
<b>Élaboration</b>	Réalisation d'une étude pré-opérationnelle avec un diagnostic multicritères pour les copropriétés
<b>Contenu</b>	Convention d'OPAH signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah
<b>Instance de pilotage</b>	Comité techniques Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité maître d'ouvrage
<b>Financement</b>	<p><u>Aide aux travaux sur les parties communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 35 % maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépense)</li> <li>▶ Majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence</li> <li>▶ Majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5 %</li> <li>▶ Prime Habiter Mieux si gain énergétique &gt;35% : 1500 €/lot</li> </ul> <p><u>Aide à l'ingénierie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Étude pré-opérationnelle : 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/logement</li> <li>▶ Suivi-animation : 50% maximum avec un plafond de 150 000 €/an + 500 €/logement/an</li> <li>▶ Expertises complémentaires (cf. fiche spécifique)</li> </ul> <p><u>Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)</u></p> <p><u>Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)</u></p> <p><u>Gestion urbaine de proximité (cf. fiche spécifique)</u></p>
<b>Accompagnement social</b>	Accès au FSL propriétaires occupant pour résorber des dettes de charges à négocier avec l'autorité compétente
<b>Portage ciblé de redressement</b>	Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle
<b>Durée</b>	5 ans Pas de prolongation possible Possibilité de mettre en place un POPAC post dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement
<b>Financier</b>	Anah
<b>Références réglementaires</b>	CCH L.303-1 (OPAH) Clauses-types des opérations programmées : Annexe n° 2 à la délibération n° 2011-09 du CA Anah du 15 mars 2011 Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence

\* Extrait Plan Initiative Copropriétés -Des dispositifs pour accompagner les interventions locales- mars 2019

### Financement de l'ingénierie

L'ingénierie de l'OPAH Copropriété dégradée comportera les actions suivantes, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon :

- Suivi-animation de l'OPAH CD par l'opérateur désigné par la Métropole de Lyon.
- Pilotage de la mise en œuvre de l'OPAH CD par le GPV.
- Le cas échéant, études à venir sous maîtrise d'ouvrage Métropole portant sur les espaces extérieurs.

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

- Anah : subvention à hauteur de 50% dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT + 500 € HT / logement.
- Caisse des Dépôts : partage du reste à charge de la Métropole de Lyon dans la limite de 25% des dépenses HT de suivi-animation et dans la limite de la participation de la Métropole.
- La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin compléteront la prise en charge de la prestation, à hauteur de 20% Ville et 80% Métropole pour financer le TTC.

### Répartition du financement de l'ingénierie :

Le coût du suivi-animation est estimé à 100 000€ HT, soit 120 000€ TTC.

	Financement de l'ingénierie
Anah	50% HT
Caisse des dépôts	Max 25% HT et au maximum l'équivalent du reste à charge HT de la Métropole, déduction faite des subventions des autres collectivités
Métropole	80% du reste à charge
Ville	20% du reste à charge

### Répartition du financement des travaux :

Estimations des engagements des partenaires pour la première phase de travaux pour l'année 2020 :

Copropriété Les Mouettes	OPAH CD
Coût global des travaux (TTC avec aléas)	1 601 133 €
Montant HT subventionnable	1 351 686 €
Métropole de Lyon - Ecoreno'v - aide au syndicat	353 500 €
<b>Sous total Métropole</b>	<b>353 500 €</b>

ANAH - Aide au syndicat 35% du montant subventionnable	473 090 €
ANAH - Aide au syndicat - bonification de l'aide au syndicat Ecoreno'v	351 438 €
Habiter Mieux Syndicat	151 500 €
<b>Sous total Anah</b>	<b>976 028 €</b>
Fonds Travaux	200 000 €
Appel de fond copropriété	71 605 €
<b>Sous total copropriété</b>	<b>271 605 €</b>

Voici le plan de financement prévisionnel pour l'année 2020 :

	Ingénierie		Travaux		TOTAL
	HT	TTC	HT	TTC	
Anah	50 000 €		976 028 €		1 026 028 €
Caisse des dépôts	22 200 €				22 200 €
Métropole	22 240 €	38 240 €	353 500 €		391 740 €
Ville	5 560 €	9 560 €			9 560 €
Copropriété				271 605 €	271 605 €
<b>TOTAL</b>	100 000 €	120 000 €		1 601 133 €	

## 1. Financements de l'Anah

### 4.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes ainsi que les modalités de calcul des subventions 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 de l'Anah, des instructions de la Directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorial de la Métropole de Lyon en vigueur au moment du dépôt de la demande et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence Métropole de Lyon.

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

L'identification des travaux subventionnables par l'Anah et leur éventuel plafonnement devront faire l'objet d'une analyse par la délégation locale de l'Anah, en accord avec la Métropole de Lyon, délégataire des aides à la pierre.

### 4.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 876 590 €, pour l'année 2020 :

AE prévisionnelles	Année 1 / 2020
	Montant en €
<b>Aides aux travaux</b> dont aides aux syndicats <ul style="list-style-type: none"> <li>Aide sociale Anah (35% HT subventionnable)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>473 090 €</li> </ul>

- Majoration du financement de la part de la Métropole de Lyon dans le cadre du plan initiative copropriétés (26% du HT subventionnable)

**Aides à l'ingénierie** dont suivi-animation

351 438 €

- 50 000 €

## 4.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

### 4.2.1. Règles d'application

Depuis le 1er janvier 2018, la source de financement du programme Habiter Mieux a évolué. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime qui est inscrite dans le budget de l'Anah : « la prime Habiter Mieux ».

### 4.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont pour la première phase d'application du programme Habiter Mieux de **151 500 €** maximum correspondant à un objectif de 101 logements en 2020.

## 4.3. Financements de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon financera le coût du suivi-animation pour 80% du montant résiduel, après déduction des aides de l'Anah, de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Caisse des Dépôts.

### 4.3.1. Règles d'application

Elle participera au financement de l'ingénierie selon les règles précisées plus haut.

Elle participera également au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires dans le cadre du dispositif Ecoreno'v :

- Base de calcul : 3 500 € par lot d'habitation versé au syndicat des copropriétaires

### 4.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 353 500 € en aide aux travaux et 38 240 € en ingénierie pour l'année 2020, soit au **total 391 740 €**.

## 4.4. Financements de la Ville de Vaulx-en-Velin

La Ville de Vaulx-en-Velin apportera son concours financier à la Métropole de Lyon pour supporter le coût du suivi-animation à hauteur de 20%, après déduction des aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de la Métropole de Lyon.

#### **4.4.1. Règles d'application**

Elle participera au financement de l'ingénierie selon les règles précisées plus haut.

#### **4.4.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vaulx-en-Velin pour l'opération sont de **9 560 €** en ingénierie pour l'année 2020

### **4.5. Financements de Procivis Rhône**

#### **4.5.1. Règles d'application**

En application de la convention de partenariat Anah / UES-AP<sup>2</sup> du 11 octobre 2018 et la convention Etat / Procivis 2018-2022 du 19 juin 2018, Procivis Rhône pourra intervenir de la manière suivante :

- Préfinancement, sans frais, de tout ou partie des aides au syndicat des copropriétaires, sous la forme d'un prêt collectif à la copropriété. Les conditions et la mise en œuvre du prêt collectif seront définies dans le cadre d'une convention tripartite entre Procivis, le syndic et l'opérateur, l'une des conditions étant le versement directement des subventions préfinancées à Procivis Rhône.
- Prêts Missions Sociales, à taux zéro et sans frais, pour financer le reste à charge des propriétaires occupants sous plafond de ressources Anah, avec extension possible pour les propriétaires sous plafond PSLA<sup>3</sup>.

#### **4.5.2. Montants prévisionnels de Procivis Rhône**

Le montant des enveloppes prévisionnelles de préfinancement et de prêts missions sociales seront définis ultérieurement en lien avec les partenaires de l'OPAH CD.

### **4.6. Financements de la Caisse des Dépôts, Banque des territoires**

#### **4.6.1. Règles d'application**

La Caisse des dépôts est pleinement investie dans le Plan Initiatives Copropriétés. Elle participera au financement de l'ingénierie selon les règles précisées plus haut.

---

2 Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

3 Prêt social location accession

Elle pourra également mobiliser des prêts sur fonds d'épargne dédiés au financement des copropriétés dégradées avec l'ANAH.

#### **4.6.2. Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels pour l'opération sont estimés à **22 200 €** en suivi-animation pour l'année 2020.

#### **4.7. Financements d'Action Logement Services**

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH CD Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants salariés du secteur privé : subvention et prêt travaux d'amélioration des parties communes et privatives, y compris rénovation énergétique, mais hors travaux d'urgence,
- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : aide à l'adaptation du logement des retraités salariés du secteur privé à revenus modestes,

En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,

A destination des propriétaires bailleurs : dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie VISALE, avance Loca-Pass®, dispositifs d'aide à la mobilité Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®, rapprochement domicile - travail.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH CD informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra le bailleur et le propriétaire occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information. L'opérateur

assistera les copropriétaires dans le montage et le dépôt de leurs dossiers auprès d'Action Logement Services.

## **Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.**

### **Article 5- Conduite de l'opération**

#### **1. Pilotage de l'opération**

##### **1. Mission du maître d'ouvrage**

La Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'OPAH Copropriété dégradée, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires.

Elle s'assurera de l'organisation régulière des instances décrites ci-dessous.

Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### **2. Instances de pilotage**

###### **Comité de pilotage**

Le Comité de pilotage réunit la Métropole de Lyon, l'État, l'Anah et la Ville de Vaulx-en-Velin. Il associe également, en tant que de besoin des représentants de Procivis Rhône, de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement Services.

Il est l'organe de pilotage et de coordination opérationnelle de l'OPAH CD. Son rôle est d'arbitrer sur les différents points d'étapes d'avancement de la mission, contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre.

Le Comité de pilotage se réunit autant que de besoin et a minima une fois par an. Son organisation relève du GPV, chargé pour le compte des partenaires (Ville - Etat - Métropole) de la mise en œuvre du PIC et du NPNRU.

###### **Comité technique**

Le Comité technique est l'instance partenariale de coordination des intervenants et de suivi technique de l'OPAH CD.

Il rassemble les représentants des institutions ou structures suivantes : Métropole de Lyon (maître d'ouvrage et coordonnateur), Ville de Vaulx-en-Velin, Etat, Anah, Procivis Rhône, Action logement services, prestataire en charge du suivi-animation, autres équipes prestataires concernées le cas échéant (cabinet d'urbanisme, équipe de MOE...).

Le Comité technique pourra si nécessaire intégrer des représentants de la copropriété et d'autres partenaires.

Le Comité technique se réunit autant que de besoin et a minima trois fois par an. Son organisation et la rédaction des comptes-rendus relève du prestataire chargé du suivi-animation, sous l'impulsion du GPV.

## **2. Suivi-animation de l'opération**

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs de terrain, et garantit la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport fidèle de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage et à l'Anah. Il met en place et anime différents groupes de travail au sein de la copropriété (travaux, gestion, impayés, social...).

Dans les limites prévues au marché, le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH CD. Il est chargé de les réaliser en propre et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

Il établit pour le maître d'ouvrage des rapports de mission réguliers. Il prépare et anime les réunions des instances de suivi et de pilotage décrites ci-dessus.

Il appuie le syndic et les copropriétaires éligibles pour la constitution et le dépôt des demandes d'aides et de prêts auprès des différents financeurs).

### **5.2.1. Équipe de suivi-animation**

L'opération est animée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, la mise en œuvre et le suivi de l'opération.

### **5.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le prestataire sera chargé, au regard des différents volets d'actions de l'opération, des missions de suivi animation suivante :

- Animation et mobilisation des acteurs de la copropriété : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Animation et mobilisation du conseil syndical et du syndic : redressement de la copropriété et suivi des projets de travaux ;
- Animation et mobilisation des partenariats : présentation de l'avancement de la mission, respect des engagements ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage de l'état d'avancement de l'opération ;
- Appui et soutien aux instances de gestion de la copropriété : appui juridique au syndic et au conseil syndical, appui à la prévention et traitement des impayés, appui en faveur de la maîtrise des charges, formation des copropriétaires et membres du conseil syndical, appui à l'adoption d'un plan patrimoine, assistance à l'amélioration de la gestion financière, ;
- Accompagnement social des ménages : repérage et accompagnement des ménages en difficultés, mise en place de

plans d'apurement, hébergement et relogement, solvabilisation des ménages ;

- Accompagner à la mise en œuvre du programme de travaux dans les parties communes (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) : élaboration et suivi du programme de travaux, recrutement du maître d'œuvre pour la conception et planification et suivi de chantier, participation aux réunions de chantier avec le maître d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, informer et communiquer sur le projet et les aides auprès des copropriétaires, suivi de chantier, assistance administrative et financière (recherche, montage et suivis des demandes de subventions, de prêt,...) ;
- Appui à la promotion de l'opération vers l'extérieur : l'opérateur pourra appuyer le maître d'ouvrage à mettre en avant les dispositifs ambitieux afin de promouvoir les actions de la collectivité à l'échelle régionale, voire nationale.

### **5.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'OPAH CD est l'opportunité de mobiliser les acteurs de l'habitat autour d'opérations complémentaires. Le partenariat avec les différents acteurs du logement sera renforcé afin de relayer la diffusion de l'information et permettre la réalisation d'opérations de réhabilitation dans les meilleures conditions techniques et financières (mobilisation des professionnels du bâtiment, organismes financiers, socioprofessionnels, etc.).

## **3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **5.3.1. 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 par le prestataire, grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

#### **Volet juridique et foncier, financier et fonctionnement**

- Conformité du statut et du règlement de copropriété avec le fonctionnement
- Evolution de la situation de la trésorerie
- Evolution des impayés liés aux charges courantes et des impayés liés aux appels de fonds pour les travaux
- Evolution des charges de copropriétés

#### **Volet animation et appui aux instances de gestion**

- Nombre de nouveaux membres au Conseil Syndical
- Taux de participation en Assemblée générale
- Nombre de copropriétaires participant aux séances de formation/atelier proposées

### **Volet social**

- Nombre et composition des ménages accompagnés
- Taux de propriétaires occupants
- Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, ...)
- Nombre de ménages orientés vers les acteurs sociaux

### **Volet technique et patrimonial**

- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type, ...)
- Besoins en travaux restant à couvrir après la fin de l'OPAH CD
- Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les parties communes
- Niveau de consommation énergétique réel après travaux
- Nombre et montant des aides de l'ANAH, de la Métropole et autres collectivités pour les travaux sur les parties communes
- Nombre de logements financés dans le cadre de travaux individuels sur parties privatives (bailleurs et occupants)

### **Volet urbain et immobilier**

- Taux de propriétaires occupants
- Nombre de logements conventionnés après travaux
- Evolution des niveaux de loyer
- Evolution des prix de vente
- Nombre de mutations

### **5.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan annuel sera réalisé par le prestataire pour rendre compte de l'état d'avancement de l'opération. 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.

Une évaluation finale du programme sous forme de rapport sera également établie en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des Mouettes seront également mis en valeur. Ce rapport comprendra :

- Un rappel des objectifs ; une présentation des moyens mis en œuvre pour les atteindre et les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Une analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases et un recensement des solutions mises en œuvre.
- Une présentation de la nature et du montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Une synthèse de l'impact plus global du dispositif, ainsi que des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique de l'opération.

Ces bilans seront établis par le prestataire et validés à l'occasion du Comité de Pilotage et ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

## Chapitre VI - Communication.

### Article 6 - 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 et de l'ensemble des partenaires sur les documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH CD.

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

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ; Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts, de la Métropole et de la Ville. La Caisse des Dépôts autorise le maître d'ouvrage à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n°19/4.524.153 (couleurs) et 19/4.524.154 (noir et blanc) (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe.

La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le maître d'ouvrage à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative « Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 19/4.519.996.

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et site 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 CD, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

### **Article 7 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de la date de signature.

Si un dispositif global sur les copropriétés du quartier est mis en place, cette OPAH CD sera intégrée à ce premier dispositif.

### **Article 8 - 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 annuellement, 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 9 - Transmission de la convention**

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

Fait en 7 exemplaires à Lyon, le

Pour la Métropole de Lyon, maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,  
Vaulx-en-Velin,

Pour la Ville de

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour Procivis,

Pour Action Logement Services,