

OPAH COPROPRIETES DEGRADEES

MULTISITES

2022-2027

Convention n°.....

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

PROJET

La présente convention est établie :

Entre la Métropole Européenne de Lille, **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mr DAMIEN CASTELAIN, Président,**

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Eric Fisse, DDTM du Nord,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Mme Anne Voituriez, Vice-Présidente de la Métropole Européenne de Lille 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,

Vu la délibération du conseil métropolitain n°12 C 0760 du 14 décembre 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2018,

Vu la convention de délégation de compétence du 01/07/2016 conclue entre la Métropole européenne de Lille, délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 et de la délibération du conseil métropolitain du 18 décembre 2015,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 01/04/2021 conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération n° 21B0081 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19 mars 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 9 décembre 2021, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30/09/2021,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETES DEGRADEES du 15 décembre 2021 au 14 janvier 2022 inclus 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.....	6
1.1. Dénomination de l'opération	6
1.2. Périmètre d'intervention	6
1.3. Nature, état et instance des copropriété(s).....	6
1.4. Modalités d'application par copropriété.....	1
Article 2 – Enjeux de l'opération	1
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	1
3.2 L'amélioration du fonctionnement de chaque copropriété	2
3.3 Le traitement des impayés pour chaque immeuble	3
3.5. Volet technique	6
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	7
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé.....	8
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	8
3.5. Volet urbain et immobilier.....	9
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	10
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	10
5.1. Financements de l'Anah	11
5.1.1. Règles d'application.....	11
5.1.2. Montants prévisionnels	11
5.2. Financements de la Métropole Européenne de Lille	11
5.2.1. Règles d'application.....	11
5.2.2 Montants prévisionnels	12
Article 6 – Engagements complémentaires	12
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation	12
7.1. Pilotage de l'opération	12
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	12
7.1.2. Instances de pilotage	13
7.2. Suivi-animation de l'opération	13
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	13
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	14
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	14
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	14
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	14
7.3.2. Bilans et évaluation finale	14
Article 8 – Communication	15
Article 9 - Durée de la convention	16
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	16
Annexes :	1
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	1
Annexe 2. Diagnostics POPAC par immeuble.	Erreur ! Signet non défini.

Préambule

La Métropole Européenne de Lille travaille depuis 2013 à la mise en place d'actions d'observation, de prévention et d'accompagnement à la rénovation des copropriétés de son territoire.

Sur le territoire, 135 000 logements sont régis par le statut de la copropriété, soit près d'un logement privé sur 4 (+26% en 10 ans), et plus de la moitié de ces immeubles ont été construits avant la réglementation thermique de 1974. Les besoins de rénovation en copropriété sont donc forts alors même que ces immeubles arrivent au bout d'un premier cycle de vie et nécessitent donc d'importants travaux de mise à niveau technique.

Par son outil préventif à destination des copropriétés fragiles (POPAC) déployé depuis 2014, la Métropole Européenne de Lille a identifié plusieurs immeubles rencontrant des difficultés de gestion et nécessitant d'importants travaux de rénovation, alors même que la capacité d'endettement des ménages n'est pas assurée du fait de leurs faibles ressources.

Parmi les 43 accompagnements du dispositif POPAC en cours, 9 immeubles ont été identifiés comme prioritaires au regard des besoins de travaux importants et des niveaux d'impayés élevés qui révèlent une fragilité économique forte de leurs occupants :

- 13 rue Duguay Trouin à Tourcoing- 31 logements (Quartier Politique de la Ville)
- Résidence du Théâtre à Roubaix – 77 logements
- Résidence des Trois Baudets à Hem – 119 logements
- Résidence de la Crèche à Villeneuve d'Ascq – 64 logements
- Résidence Mérignac à Roubaix - 50 logements
- Pavillon Parmentier à Loos - 32 logements (NPNRU)
- Résidence Nain à Roubaix – 86 logements
- Résidence Albert Prouvost à Roubaix – 37 logements
- Résidence Square des Près à Roubaix – 32 logements

Deux immeubles sont placés en liste d'attente, le temps de réaliser les investigations complémentaires : Résidences Armancour à Tourcoing et Claude Bernard à Hem. Toutes deux se situent en secteur NPRU.

Des fragilités d'occupation fortes ont été mises en évidence par le diagnostic et l'accompagnement préventif mené par Urbanis dans le cadre du POPAC2.

Le montant de travaux estimé sur ces immeubles est de 7 375 500€.

Il est nécessaire d'accompagner ces copropriétés de façon renforcée et adaptée à leurs difficultés pour actionner des solutions plus encadrées par la puissance publique : procédures au titre de l'habitat indigne, portage ciblé de lots. Il est donc proposé de mettre en place une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés dégradées » (OPAH CD) reprenant les immeubles ci-dessus.

Le dimensionnement de la mission est basé sur l'étude pré-opérationnelle menée sur la résidence du Théâtre à Roubaix, sur les diagnostics multicritères réalisés dans le cadre du POPAC 2 et l'enquête sociale réalisée sur l'immeuble 13 rue Duguay Trouin à Tourcoing.

Le tableau ci-dessous présente les principaux indicateurs pour chacune des copropriétés :

Copropriété	Nb de bât.	Nb de lots princ.	Nb de lgts	Nb de PO	Nb de logts locatif	Montant des impayés	Etat de la gestion	Etat du bâti
Résidence du Théâtre à Roubaix	1	116	77	22	55	Plus de 150%	Mauvais - Sous administration provisoire	Moyen

Résidence 13 Duguay Trouin à Tourcoing QPV	1	31	31	10	21	Plus de 100%	Mauvais - Sous administration provisoire	Mauvais
Résidence 3 Baudets à Hem	4	120	119	21	98 (dont 59 LLS)	51% (3/4 des PO en situation d'impayés)	Mauvais	Mauvais
Résidence La crèche à Villeneuve d'Ascq	1	40	39	16	23 (dont 19 LLS)	65%	Moyen	Mauvais
Résidence Mérignac à Roubaix	1	50	50	34	17 (dont 16 LLS)	63% (100% PO en impayés)	Mauvais	Mauvais
Pavillon Parmentier à Loos NPNRU	1	32	32	10	22 (dont 13 LLS)	30%	Moyen	Moyen – rénovation énergétique à prévoir
Résidence Nain à Roubaix	1	86	86	35	42 (dont 24 LLS)	41% (dont 16 copropriétaires doivent plus de 4 trimestres de charges)	Mauvais par manque d'implication des copropriétaires	Mauvais
Résidence Albert Prouvost à Roubaix	1	39	37	18	19 (dont 12 LLS)	56% (3 accords de paiement en cours pour les 3 plus gros débiteurs). Plus de la moitié des PO en impayés	Moyen	Mauvais
Résidence Square des Près à Roubaix	1	32	32	21	11 (dont 3 LLS)	66%	Mauvais par manque d'implication des copropriétaires	Mauvais
TOTAL	12	546	503					

L'accompagnement préventif de type POPAC est inadapté à la résolution des difficultés rencontrées par ces immeubles. Les niveaux d'impayés sont très élevés et nécessitent la mise en place de process d'accompagnement adaptés, de cellules de suivi à l'immeuble afin de s'assurer de la mise en œuvre des procédures de recouvrement et de leur aboutissement. Les gestionnaires ont besoin d'un soutien pour mobiliser les copropriétaires dans la gestion de leur immeuble, faire nommer des conseils syndicaux et mobiliser les propriétaires pour participer en assemblée générale. Des solutions individuelles seront à trouver pour les propriétaires occupants et locataires en difficulté dans leur logement. De nombreux propriétaires occupants sont en situation d'impayés dans ces résidences. Des actions de portage foncier pourront être mises en place au cas par cas, s'il s'avérait que les propriétaires n'arrivaient pas à se maintenir dans leur logement. En complément de la réalisation des travaux de rénovation, l'accompagnement à la renégociation des contrats sera réalisé dans le temps de l'OPAH CD.

Enfin, il sera demandé aux bailleurs sociaux, copropriétaires au sein de plusieurs résidences, de rétrocéder leurs quotes-parts de subvention aux copropriétaires privés. Un protocole d'accord avec Vilogia Premium est adossé à la présente convention.

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 Métropole Européenne de Lille, l'État, l'Anah, Tisserin et la Banque des territoires décident de réaliser l'OPAH Copropriétés Dégradées multi sites, dont la liste d'immeubles est reprise en préambule. Cette OPAH CD fait suite à deux POPAC successifs dont le dernier s'achève en avril 2022.

1.2. Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend les 9 immeubles suivants, ainsi que ceux placés en « liste d'attente », soit 11 immeubles en copropriété:

Nom de la copropriété	ADRESSE	REF CADASTRALE	Immatriculation
13 Duguay Trouin Tourcoing (administration provisoire) QPV	13 RUE DUGUAY TROUIN TOURCOING	BZ 548 552	AF0349340
Résidence du Théâtre Roubaix (administration provisoire)	12 16 RUE COQ Français ROUBAIX	HX 160, 111, 193, 194	AB6665863
Résidence des Trois Baudets Hem	231 237 AVENUE CHARLES DE GAULLE HEM	AK 648 ES 104	AC1168897
Résidence de la Crèche Villeneuve d'Ascq	11 19 ALLEE DE LA CRECHE VILLENEUVE D'ASCQ	MA 730	AE8802787
Résidence Mérignac Roubaix	114 RUE ROLLIN ROUBAIX	AH 436 469 470	AC0079061
Pavillon Parmentier Loos NPNRU	2 RUE DES FRERES LUMIERES LOOS	AK 896	AE3774999
Résidence Nain Roubaix	26 RUE NAIN ROUBAIX	LV524	AB9978255
Résidence Albert Prouvost	85 AVENUE FOSSE AUX CHENES ROUBAIX	MV 372 et MV 395	AD5790605
Résidence Square des Près	270 RUE PIERRE DE ROUBAIX ROUBAIX	DW 448	AE3497617

D'autres immeubles ont été repérés par le POPAC. Ils pourront basculer en convention d'OPAH CD par voie d'avenant, après finalisation du diagnostic et de l'enquête d'occupation pour chacun d'entre eux.

Une première liste a d'immeubles a été établie (liste non exhaustive) :

- Résidence Armancour à Tourcoing, 39 logements, AE7952781
- Résidence Claude Bernard à Hem, 50 logements, AC0072868

Les financements en ingénierie et en travaux de la résidence du Théâtre à Roubaix ne pourront être versés par l'Anah que lorsque la division en volumes de la copropriété aura abouti.

1.3. Nature, état et instance des copropriété(s)

Les diagnostics réalisés pour chacun des immeubles sont repris en annexe de la présente convention.

Le tableau ci-dessous reprend l'état des copropriétés et les enjeux de traitement :

Nom de la copropriété	Volet juridique et foncier	Volet animation et appui aux instances de gestion	Volet social	Volet technique	Volet urbain et immobilier
Résidence 13 Duguay Trouin à Tourcoing	<p>Portage foncier ciblé envisagé pour 8 lots de copropriétés sur les 31, soit 60% des impayés totaux (suite enquête sociale)</p> <p>Mise à jour du règlement de copropriété et de l'Etat descriptif de division</p>	<p>Sous administration provisoire du Cabinet Mercier.</p> <p>Faible participation en AG</p> <p>Montant d'impayés à plus de 100%</p> <p>Actions en justice en cours mais difficulté à retrouver certains copropriétaires débiteurs</p>	<p>2/3 des logements occupés par des locataires (avec aide au logement)</p> <p>PO : Ménages de petite taille, avec emploi</p> <p>Impayés essentiellement dus aux PB</p> <p>Tensions entre locataires et copropriétaires occupants</p> <p>Les PO souhaitent majoritairement déménager</p>	<p>Copropriété issue d'une opération de promotion immobilière dans l'ancien.</p> <p>31 logements</p> <p>Pas de réception de chantier et importants travaux nécessaires : toiture nécessaire, réseaux d'évacuation EP/EU, réseau électrique, menuiseries à changer</p> <p>Fonds travaux mis en place mais insuffisamment provisionné</p>	<p>Aucune vente du fait du mauvais positionnement de la copropriété sur le marché et de l'état du bâti et de la gestion</p> <p>Plaintes de locataires et de propriétaires auprès de la ville.</p> <p>Dépôts sauvages, stationnements ventouse, occupation illégale de parties communes</p>
Résidence du Théâtre à Roubaix	<p>Division en volumes en projet pour scinder les lots de bureaux et de logements.</p> <p>règlement de Copropriété et gestion à adapter en conséquence</p>	<p>Sous administration provisoire du Cabinet Mercier.</p> <p>Faible participation en Assemblée Générale (sauf pour les propriétaires occupants mais minoritaires)</p> <p>Montant d'impayés à plus de 150%</p> <p>Montant de charge qui augmente malgré la suppression du poste de gardien (dégradation du bâti)</p> <p>Actions en justice en cours</p> <p>Dettes irrécouvrables pour le syndicat de copropriétaires</p>	<p>25% de copropriétaires occupants pour les logements</p> <p>Taux de vacance de 14%</p> <p>Majorité de personnes seules, âgées chez les propriétaires occupants</p> <p>Sous occupation importante avec pour conséquence des charges élevées</p> <p>Des locataires plus jeunes > conflits de voisinage</p> <p>60% des PO éligibles aux aides Anah (25% PO Modestes et 35% PO Très Modestes)</p>	<p>Copropriété construite en 1976 et comprenant 77 logements, 38 lots d'activité et 37 lots secondaires (copropriété avec 62% des tantièmes dédiés à l'habitation, soit non éligible aux aides Anah)</p> <p>Fonds travaux voté.</p> <p>Menuiseries, toitures, réfection des réseaux de distribution et d'évacuation.</p> <p>Réhabilitation thermique difficile du fait de l'architecture du bâti.</p>	<p>Bonne localisation de la résidence.</p> <p>Commercialisation des bureaux préoccupante au regard de l'offre existante.</p> <p>Positionnement à préciser pour réduire la vacance qui reste forte malgré les travaux en cours</p> <p>60% de l'offre = petits logements</p>

		(SDC) suite vente par adjudication des lots de la SCI SOFALER (appel de fonds en solidarité pour payer les fournisseurs)			
Résidence Trois Baudets à Hem		<p>Syndic Vilogia premium et conseil syndical nommé mais faible au regard de la taille de la copropriété (seulement 2 membres)</p> <p>Participation en AG extrêmement faible.</p> <p>Part des impayés de 51%, mais en baisse</p> <p>Surestimation des budgets avec risque d'impayés</p> <p>Mise en place d'une commission impayés à organiser et d'un protocole de recouvrement</p>	<p>Peu de propriétaires occupants dans la résidence (moins de 30%)</p> <p>Vilogia détient encore 59 logements dont 40 dans les bâtiments D et E (plots entièrement à vocation sociale)</p> <p>Vilogia est minoritaire dans les plots A et B. 46 propriétaires en situation d'impayés</p> <p>Plus des ¾ des PO sont en impayés.</p> <p>80% des impayés dus aux PB</p> <p>Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)</p>	<p>Immeuble construit en 1960, composé de 4 bâtiments à usage d'habitation, pour 119 logements</p> <p>Fonds travaux mis en place, ainsi que carnet d'entretien.</p> <p>Des travaux sont réalisés sur les plots D et E qui appartiennent entièrement à Vilogia. Gros besoin de travaux sur les plots A et B dans lesquels Vilogia est minoritaire.</p> <p>Ensemble des réseaux vieillissant.</p> <p>Copropriété énergivore</p>	<p>A proximité du QPV. Bonne desserte en TC.</p> <p>Nombre important de mutations au sein de la résidence (ventes HLM)</p> <p>Squats réguliers dans les sous-sols</p>
Résidence de la Crèche à Villeneuve d'Ascq	<p>RC à modifier</p> <p>La clé de répartition des charges ne reflète pas la réalité de l'usage de la résidence</p>	<p>Syndic nommé et conseil syndical présent composé de 3 personnes.</p> <p>Une participation aux AG faible.</p>	<p>42% des logements appartiennent à des PO</p> <p>Le reste en locatif (dont 25% Vilogia)</p> <p>Relations conflictuelles entre locataires et PO.</p> <p>Impayés en augmentation constante jusque 65% en 2019</p>	<p>Copropriété construite en 1983 composé de 39 logements.</p> <p>Besoins de travaux : étanchéité toiture terrasse, désordres dans les coursives, changement des menuiseries,</p>	<p>Quartier de la Cousinerie à VA. Bonne localisation urbaine.</p> <p>Nombreuses dégradations et incivilités</p> <p>Montant des prix en dessous de la moyenne communale (-28%)</p>

		Des procédures sont lancées pour faire face aux impayés élevés.	14 PO sur 16 sont en situation d'impayés (et plus de la moitié avec 2 trimestres de charges impayés) Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)		
Résidence Mérignac à Roubaix		Copropriété issue de ventes HLM autorisée en 2004. Gestion par Vilogia Premium Pas de conseil syndical. Très faible mobilisation en AG des copropriétaires privés. La présence de Vilogia SA permet de prendre les décisions.	Montant impayés BP 2019 63% Tous les PO sont en impayés dont 12 qui doivent plus de 4 trimestres de charges. 12 procédures engagées par le syndic. Arrêt des prestations d'entretien de la résidence pour baisser les charges. Communs entretenus par les occupants. Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)	Copropriété des années 60 composée de 50 logements. 68% de PO. 32% de logements sociaux Vilogia SA Pas de PB. Immeuble raccordé au réseau de chaleur urbain. Etat général du bâti moyen : fuites colonnes montantes ECS, mauvais dimensionnement des équipements de chauffage, pas d'isolation de la couverture ni des murs (passoire thermique), mauvais état des parties communes (porte d'entrée, éclairage, locaux poubelle, caves). Pas d'audit énergétique.	Nord du quartier Cul de Four à Roubaix. Résidence éloignée des centralités urbaines et commerciales. Localisation en QPV. Valeur des logements bien inférieure au marché immobilier de la commune (-26%). Grosse carence d'entretien de l'immeuble
Pavillon Parmentier à Loos		Gestion par un syndic professionnel Vilogia Premium	32 logements dont 10 PO, 18 PB et 4 vacants	Bâtiment construit dans les années 50.	NPNRU. Proximité de gare de Loos.

		Mise en vente en 2006. 1 seul membre dans le CS Fréquentation AG faible et en baisse en 2020	Parmi les 18 logements, 13 appartiennent encore à Vilogia (41% des lots de logements). Impayés BP 2019 : 70% et en augmentation depuis 2017 18 copropriétaires en impayés. Pas de procédure contentieuse. Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)	Tour de 9 étages comprenant 32 logements. Mise en vente en 2006 par le bailleur Vilogia. Copropriété composée uniquement de T2. Etat bâti correct mais rénovation énergétique, réseaux, balcons et résidentialisation à prévoir	Valeur immobilière sous le marché de la commune.
Résidence Nain à Roubaix		Mauvaise participation en AG - - Montant des charges stable	Impayés importants entraînant des difficultés pour payer l'ensemble des fournisseurs (58%) - Le syndic réagit et met en œuvre aux procédures de recouvrement nécessaire Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)	Copro construite après 1974. 85 logements. Gros besoin de travaux. Travaux urgents: fissuration de mur porteur, mise aux normes d'installation électrique, rénovation des évacuations, de la toiture, de la façade et de la ventilation. Rénovation des locaux poubelles à prévoir	Située en centre-ville de Roubaix et de toutes les commodités: commerces, transports en commun, services. Peu de mutation. Plusieurs procédures de saisies immobilière en cours
Résidence Albert Prouvoist à Roubaix		Copropriété issue de ventes HLM autorisées en 2006. 39 logements dont 30% appartenant encore à Vilogia.	Taux d'impayés à 56% avec 3 accords de paiement. Procédure de saisie en cours	Copropriété des années 80 avec besoin de remise à niveau technique important. Diagnostic en cours sur les	

			Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)	acrotères dangereux et non protégés.	
Résidence Square des Près à Roubaix		Mise en vente en 1992. - Les relations sont compliquées entre le syndic et le conseil syndical, très peu de communication - La participation en AG est faible et tend à diminuer - Les copropriétaires ne s'intéressent pas à la gestion de leur immeuble.	Le budget réalisé n'a cessé d'augmenter suite à de nombreuses interventions pour l'entretien de la copropriété Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)	Immeuble construit dans les années 60. Travaux urgents de traitement de la façade. Projet de rénovation énergétique et de résidentialisation à prévoir.	Problème de déchets en parties communes, dans le sous-sol des caves (inaccessible). Stationnement sauvage. Grosse carence d'entretien de l'immeuble

LISTE D'ATTENTE

Résidence Claude Bernard à Hem		Syndic Vilogia premium et conseil syndical nommé et étoffé (5 membres) Participation en AG moyenne. Part des impayés de 17% Doublement des impayés en 3 ans Surestimation des budgets avec augmentation des impayés Dette fournisseur trop élevée	Un nombre de PO encore majoritaire (68%) Encore 4 logements HLM (Vilogia) 50% des PO en situation d'impayés dont 2 situations très préoccupantes quant à la capacité des copropriétaires à se maintenir dans l'immeuble Enquête sociale nécessaire pour affiner la	Immeuble construit dans les années 60. 50 logements. La mise en copropriété date de 1991. Fonds travaux mis en place Etat général du bâti moyen. Balcons dégradés. Reprise totale des réseaux à prévoir.	A proximité de nombreux équipements et en quartier QPV Nombre important e mutations au sein de la résidence (ventes HLM) Incivilités relevés par les occupants.
--------------------------------	--	--	--	--	---

		Mise en place d'un protocole de recouvrement nécessaire	situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)		
Résidence Armancour à Tourcoing	RC à mettre à jour	<p>Taux de participation en AG en baisse constante depuis 4 ans.</p> <p>Un conseil syndical existant depuis 2018 et composé de 3 membres</p> <p>Taux d'impayés très variable d'une année à l'autre 29% puis 17%</p> <p>Redevance annuelle perçue par antenne relais qui permet à la copropriété de faire face à de menus travaux</p>	<p>51% de PO dans la résidence.</p> <p>15% des PO ont 2 trimestres de charges d'impayés</p> <p>Enquête sociale nécessaire pour affiner la situation des occupants dans la copropriété (notamment les copropriétaires privés)</p>	<p>Copropriété construite en 1969. Comprend 39 logements</p> <p>Fonds travaux mis en place</p> <p>Pas de Plan Pluriannuel de Travaux, pas d'audit car chauffage individuel (130% de charges gaz/mois)</p>	<p>NPNRU. Bonne desserte en transports en commun.</p> <p>Prix de vente en baisse depuis 2008 et nettement en dessous de la moyenne communale</p> <p>Vilogia souhaite vendre la totalité des lots lui appartenant encore.</p>

1.4. Modalités d'application par copropriété

Les interventions prévues dans cette convention seront déclinées pour chacun des immeubles dans une convention d'application adaptée à chaque copropriété. Ces conventions seront signées entre la Métropole Européenne de Lille, l'Anah, le syndic et le conseil syndical de chaque immeuble (dès que ce dernier est mis en place). Les copropriétés souhaitant bénéficier des aides publiques devront adhérer au dispositif d'OPAH et s'engager dans un processus de redressement.

Article 2 – Enjeux de l'opération

Les principaux enjeux de l'opération sont :

- d'assurer un redressement financier, juridique et de gestion pérenne pour les immeubles, tout en leur permettant de se remettre à niveau techniquement ;
- d'assurer un accompagnement sur mesure adapté à la situation de chaque copropriété dans la continuité de l'animation initiée dans le POPAC 2018 – 2022
- d'accompagner les ménages en difficulté au sein de chacune des résidences

L'OPAH CD repose sur 3 grands axes d'intervention :

- Organiser le fonctionnement des copropriétés : il s'agit de soutenir et d'améliorer l'organisation et la gestion des immeubles, d'assainir leur situation financière et de consolider les instances de gestion et la gouvernance. Ce travail s'inscrit dans la continuité des actions menées dans le cadre du POPAC 2 ;
- Répondre aux besoins des ménages présents tout en favorisant l'accueil des nouveaux propriétaires et locataires. Il s'agit de repérer les ménages en difficulté au sein des immeubles et de leur proposer un accompagnement social global dans toutes ses dimensions. Des actions dédiées aux futurs occupants des immeubles seront également réalisées ;
- Remettre à niveau le patrimoine bâti et réduire les charges de copropriété. Par cet objectif, il s'agira de lutter contre la précarité énergétique des occupants des immeubles en travaillant à la fois sur les parties privatives et les parties communes.

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

La présente opération se décline en plusieurs interventions qui visent les objectifs suivants :

- Affiner la connaissance de chaque copropriété et de ses occupants ;
- Améliorer la gestion et le fonctionnement des immeubles ;
- Enrayer le processus de hausse des impayés et redresser leur situation financière ;
- Accompagner socialement les ménages en difficulté au sein de la résidence et favoriser le maintien des propriétaires occupants ;
- Améliorer la performance énergétique de chaque immeuble et les inscrire dans une démarche d'entretien durable ;
- Repositionner ces immeubles dans le processus de marché immobilier.

3.1. Plan de communication ; étape préalable de consolidation des diagnostics, réalisation d'enquêtes sociales

Objectifs :

- Mobiliser les copropriétaires, les locataires et les syndics gestionnaires de chacun des immeubles
- Assurer et suivre la connaissance des copropriétés pendant la durée du dispositif
- Connaître la situation sociale et financière des ménages pour les immeubles de la tranche 2
- Préciser et préparer le programme de travaux

Cette mission permettra de mettre à jour les diagnostics multicritères réalisés dans le cadre du POPAC sur la base des derniers votes en Assemblée Générale dans chacune des résidences et de les compléter sur les différents volets.

Le chiffrage des travaux en parties communes et en parties privatives, le cas échéant, sera affiné par le prestataire pour chacun des immeubles.

Pour chacun des immeubles et des logements visités, les grilles insalubrité et dégradation de l'Anah devront être renseignées.

Les enquêtes sociales seront réalisées au démarrage de la mission (sauf Résidence du Théâtre à Roubaix et 13 rue Duguay Trouin à Tourcoing pour lesquelles les enquêtes sociales ont déjà été réalisées). D'autres enquêtes sociales pourront être commandées pendant la durée du marché pour les immeubles intégrés à l'opération.

Par ailleurs, l'adhésion des copropriétaires, du conseil syndical mais également du syndic, est une condition sine qua non pour la réussite de la démarche dans la mesure où la copropriété reste seule décisionnaire des travaux à entreprendre ainsi que des évolutions concernant son organisation.

Il est donc nécessaire de poursuivre le travail initié avec les acteurs de la copropriété dans le POPAC 2 en ciblant de manière plus forte les copropriétaires et leurs représentants.

Le prestataire proposera un plan de communication à destination des copropriétés et de ses représentants, en cohérence avec les projets urbains, le cas échéant, dans un délai d'1 mois à compter du démarrage de la mission.

Ce plan pourra comprendre l'animation de réunions publiques, la tenue de permanences, les entretiens auprès des commerçants et des bureaux, la préparation et la diffusion de courriers d'information auprès des copropriétaires, de plaquettes, l'animation de points info/ permanences dédiées pour informer les copropriétaires tout au long de la démarche, l'organisation d'événementiels, etc.

Indicateurs

- Nombre de réunions d'informations, de permanences, d'événementiels organisées par immeuble
- Taux de participation aux réunions, permanences, etc
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre de courriers envoyés par immeuble
- Nombre d'entretiens réalisés par immeuble (dans le cadre des enquêtes sociales)

3.2 L'amélioration du fonctionnement de chaque copropriété

Objectifs :

- Clarifier et optimiser le fonctionnement de chaque immeuble sur les aspects juridiques et de gouvernance
- Former les copropriétaires et les nouveaux arrivants
- Assurer une bonne gestion durable des immeubles

Pour chaque immeuble, le dispositif déclinera plusieurs actions :

- Former et informer le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires sur le suivi de leur copropriété (nécessité de redéfinir leur rôle, de les (ré)-organiser, de les épauler et de recruter de nouveaux membres, d'appréhender la relation aux syndicats...)
- Accompagner le conseil syndical et le syndic dans la recherche de solutions afin d'optimiser le montant des charges
- Accompagner le conseil syndical dans l'organisation des conseils syndicaux, des comités de suivi technique, juridique et financier, etc. Assurer un partenariat de qualité avec le syndic pour le bon déroulement de l'opération.
- Mettre en place des outils de communication pour impliquer les copropriétaires et les informer des différents événements sur la copropriété. Il s'agira de remobiliser les copropriétaires pour faire augmenter le taux de participation en AG par exemple.
- Clarifier les documents juridiques des immeubles (documents comptables, convocation et PV d'AG...) et adapter éventuellement les règlements de copropriétés.

Indicateurs:

- Taux de participation en AG par immeuble
- Résultats des votes en AG par immeuble
- Nombre de réunions du CS par immeuble
- Nombre de réunions d'informations, permanences, formations... par immeuble

3.3 Le traitement des impayés pour chaque immeuble

Les niveaux d'impayés pour chacun des immeubles sont particulièrement élevés. Réussir à baisser durablement le niveau d'impayés est un enjeu fort de l'opération.

Objectifs :

- Mettre à jour le niveau d'impayés sur la base des derniers exercices comptables
- Mettre en place des protocoles de recouvrement pour chaque immeuble
- Mettre en place des comités de suivi trimestriels des impayés dans chaque immeuble, avec le conseil syndical
- Renégocier les contrats pour maîtriser les charges de copropriété
- Mobiliser les aides à la gestion de l'Anah pour financer les procédures mises en œuvre.

Les mesures d'accompagnement seront déclinées par copropriété et par situation. Un plan d'action précis par situation d'impayés sera proposé par l'opérateur de suivi-animation.

Copropriété	Nb de logements	Montant des impayés connu	Caractéristiques des impayés
Résidence du Théâtre à Roubaix	77	Plus de 150%	Impayés dus par les copropriétaires de lots de bureaux. Appel de fonds en solidarité avec dette irrécouvrable pour les propriétaires de logements
Résidence 13 Duguay Trouin à Tourcoing QPV	31	Plus de 100%	23% des propriétaires occupants en impayés de plus de 2 trimestres de charges. 20 procédures en cours par l'administrateur provisoire.
Résidence 3 Baudets à Hem	119	51%	3/4 des PO en situation d'impayés 18 copropriétaires doivent plus de 2 T de charges (7PO)
Résidence La crèche à	39	65%	18 copropriétaires en situation d'impayés dont 9 PO qui doivent plus de 2 trimestres de charges

Villeneuve d'Ascq			
Résidence Mérognac à Roubaix	50	82% puis 63%	100% des PO en impayés 15 copropriétaires occupants doivent plus de 2 trimestres de charges
Pavillon Parmentier à Loos NPNRU	32	70%	16 copropriétaires en situation d'impayés dont 8 avec plus de 2 trimestres de retard
Résidence Nain Roubaix	86	41%	29 copropriétaires en situation d'impayés dont 16 doivent plus de 4 trimestres de charges
Résidence Albert Prouvost Roubaix	37	37%	Plus de la moitié des propriétaires occupants sont en situation d'impayés dont 5 avec des impayés de plus de 2 trimestres 3 copropriétaires doivent plus de 4 trimestres de charges
Résidence Square des Près Roubaix	32	66%	11 copropriétaires en situation d'impayés dont 4 doivent plus de 4 trimestres de charges

En vue de traiter ces impayés le dispositif prévoit :

- Des actions de prévention des impayés pour les copropriétés qui affichent un taux « plus faible » d'impayés : informations et formations des copropriétaires et des accédants, renégociation et suivi des contrats...
- Des actions de traitement des impayés pour les autres immeubles avec une mission d'assistance du syndic :
 - o Mise en place de commission de suivi des impayés sur l'ensemble des immeubles
 - o Mise en place de protocole de recouvrement des impayés pour les immeubles qui en sont dépourvus
 - o Mise en place et suivi d'un tableau de bord de suivi des procédures
 - o Distinction des impayés de charges et des impayés de quote-part de travaux
 - o Appui vis-à-vis des acteurs juridiques à mobiliser dans le cadre des procédures judiciaires mises en place
 - o Mise en lien avec les fournisseurs d'énergie
 - o Accompagnement individuel des ménages en difficultés (cf volet 3.4)
 - o Etude et accompagnement de solution de portage ciblé de lot (volet 3.4.4)

Indicateurs de réalisation :

- Evolution du budget de chaque copropriété
- Nombre de procédures judiciaires engagées
- % de recouvrement des impayés
- Evolution du taux d'impayés
- Evolution du montant des charges
- Nombre de réunions des commissions de suivi des impayés

3.4 Volet social

Objectifs

- Maintenir et renforcer la copropriété occupante dans les immeubles
- Accompagner les ménages occupants en difficulté
- Aider les ménages à résorber leurs dettes
- Assurer une veille sur le niveau de loyers et encourager le conventionnement

3.4.1 Le maintien et le renforcement de la propriété occupante

Les copropriétaires occupants sont minoritaires dans la majorité des immeubles ciblés. Il s'agira donc de favoriser, par l'opération, leur maintien en les solvabilisant grâce à la mobilisation des subventions et prêts à l'amélioration de l'habitat.

La formation des propriétaires occupants acquéreurs sera également systématisée afin de leur expliquer leur rôle en tant que copropriétaire.

3.4.2 Maîtriser les niveaux de loyer

Il sera question, dans un premier temps, d'affiner la connaissance des niveaux de loyer pratiqués au sein des immeubles, au travers des enquêtes sociales et du travail partenarial avec la CAF.

Dans le cas de détection de situation préoccupante, des actions de médiation avec les bailleurs seront réalisées afin d'encourager le conventionnement des logements, notamment au moment des travaux.

3.4.3 L'accompagnement social des ménages en difficulté

Les enquêtes sociales seront réalisées au démarrage de la mission pour tous les immeubles (sauf Résidence du Théâtre à Roubaix et 13 rue Duguay Trouin à Tourcoing pour lesquelles les enquêtes sociales ont déjà été réalisées).

L'enquête sociale réalisée, ou qui sera réalisée dans le temps du marché, permettra d'identifier les ménages (copropriétaires ou locataires) en situation difficile dans l'immeuble, notamment pour le paiement de leurs charges ou de leurs loyers.

L'opérateur retenu leur proposera un accompagnement global, en lien avec les différents partenaires sociaux. Cet accompagnement peut porter sur la résorption des impayés, les éventuels changements de statut des propriétaires occupants, l'entretien du logement, l'ouverture des droits, les questions de santé et d'insertion, la réussite des actions d'hébergement ou de relogement.

L'objectif pour chacun des immeubles est le suivant :

- Accompagner individuellement les ménages en impayés,
- Identifier les ménages en incapacité à rester copropriétaires et les accompagner vers un parcours résidentiel adapté,
- Travailler à une prise en charge globale des ménages en associant les travailleurs sociaux du territoire pour assurer un relais de prise en charge pérenne au besoin,
- Accompagner les locataires en situation difficile, assurer des missions de médiation propriétaire bailleur/locataire si nécessaire, accompagnement vers un parcours résidentiel adapté.

L'accompagnement social par ménage durera 6 mois et pourra être prolongé une fois.

Une commission de suivi social dans le temps de l'OPAH CD sera mise en place et réunira les partenaires sociaux du territoire. La commission sera animée par l'équipe de suivi animation.

Elle se réunira une fois par trimestre dans le temps de l'opération.

3.4.4 Le portage ciblé

La Métropole Européenne de Lille travaille en parallèle avec plusieurs partenaires sur la création d'outils de portage foncier pour les copropriétés les plus en difficulté à l'échelle de la MEL.

Le portage ciblé est un outil au service de la stratégie de redressement des immeubles, mis en place dans le cadre d'une stratégie d'actions globale et cohérente.

Le portage consiste en l'acquisition de lots dans une copropriété, en la réalisation de travaux en partie privative, puis location si nécessaire avant revente.

Le porteur devient alors copropriétaire au sein des immeubles, lui conférant un rôle réel au sein des instances de gouvernance des immeubles.

Les objectifs du portage ciblé de lots sont de :

- Résorber les impayés en trouvant des solutions pour les copropriétaires les plus endettés et qui ne peuvent se maintenir dans l'immeuble,
- Solvabiliser la copropriété pour le paiement de ses charges, la réalisation de travaux de mise en sécurité, de restructuration immobilière ou de rénovation (parties privatives et communes),
- Eviter l'arrivée de propriétaires indécis,
- Conforter l'attractivité des immeubles,

La copropriété 13 Duguay Trouin à Tourcoing est d'ores et déjà pressentie pour un portage ciblé de 8 lots de copropriété.

L'opérateur devra proposer pour chaque immeuble repris dans l'opération les besoins en portage foncier (sur la base notamment de l'enquête sociale).

De manière prévisionnelle, nous pouvons estimer le besoin de portage à :

Copropriété	Nb de logements	Estimation du besoin de portage de lots de logements
Résidence du Théâtre à Roubaix	77	8
Résidence 13 Duguay Trouin à Tourcoing QPV	31	3
Résidence 3 Baudets à Hem	119	2
Résidence La crèche à Villeneuve d'Ascq	39	0
Résidence Mérygnac à Roubaix	50	4
Pavillon Parmentier à Loos NPNRU	32	0
Résidence Nain à Roubaix	86	5
Résidence Albert Prouvost à Roubaix	37	0
Résidence Square des Près à Roubaix	32	1
TOTAL	505	23

Un comité technique « Portage ciblé » sera organisé par la maîtrise d'ouvrage et animé par l'opérateur d'OPAH CD.

Indicateurs:

- Evolution de la part des propriétaires occupants dans la copro
- Evolution des montants de loyer moyen dans chaque immeuble (montant au m2)
- Nombre de loyers conventionnés
- Nombre de ménages accompagnés par statut
- Nombre de logements acquis pour du portage ciblé
- Nombre de commissions de suivi social
- Nombre de cotech « portage de lots »

3.5. Volet technique

Objectifs

- Sensibiliser les copropriétés aux enjeux de la transition énergétique et à la valorisation du bien immobilier induite par des travaux d'économie d'énergie,
- favoriser la réalisation d'un programme de travaux de qualité, complet, pérenne et hiérarchisé par rapport à l'urgence et l'opportunité des travaux,
- accompagner les copropriétaires dans la consultation des entreprises,
- réduire la précarité énergétique et donc le montant des charges,
- étaler le programme de travaux selon les capacités financières des propriétaires,

- viser la rénovation globale de l'immeuble,
- obtenir un meilleur confort et une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment,
- requalifier durablement la copropriété en concertation avec les copropriétaires.

Ce volet technique implique le vote et le financement des travaux d'urgence (priorité), mais également des autres travaux identifiés comme concourant au redressement de la copropriété (transition énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat, résidentialisation et résorption de l'habitat indigne et très dégradé).

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 pour chaque immeuble 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'aide à la réalisation de travaux d'amélioration des logements (parties privatives) pour un meilleur confort et une meilleure sécurité,
- l'accompagnement dans le choix des professionnels et la réalisation des devis,
- la détection des problèmes d'insalubrité et la prise des mesures nécessaires,
- l'élaboration d'un projet de requalification des abords des copropriétés, le cas échéant.

L'OPAH visera à élaborer pour chaque copropriété un programme de travaux comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser et leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités sera établie, en distinguant les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité) et les autres travaux, dont ceux visant à réduire les charges.

Les solutions techniques permettant à la copropriété de s'inscrire dans une démarche de rénovation énergétique/développement durable seront proposées pour chaque accompagnement (choix des matériaux/équipements, mise en œuvre, etc).

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

Objectifs

- Accompagner la copropriété dans les travaux ambitieux allant jusqu'à la rénovation énergétique de niveau BBC lorsque cela est possible,
- Accompagner la copropriété dans les travaux de résidentialisation,
- inciter les propriétaires à réaliser des économies d'énergie,
- réduire ou maîtriser le coût des charges,
- débloquer certaines situations et inciter des propriétaires qui ne se chauffaient pas du tout ou très peu (avec des chauffages d'appoint) à investir dans des installations adaptées à leur logement,
- lutter contre la précarité énergétique et sensibiliser à la maîtrise de l'énergie des publics précaires,
- contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat.

Avec l'aide de l'opérateur, les copropriétaires seront fortement encouragés à réaliser un audit énergétique afin d'identifier et hiérarchiser les travaux les plus pertinents ainsi que d'estimer les gains énergétiques réalisables et les coûts des travaux. L'opérateur disposera par ailleurs des compétences et des outils pour réaliser cet audit énergétique au besoin.

A côté de cet audit, l'opérateur se chargera d'identifier les éventuels problèmes techniques ou comportementaux engendrant des impayés ou une consommation excessive d'énergie et de rechercher de solutions adaptées pour réduire les factures. Il analysera les contrats en cours d'exécution au sein de la copropriété et pourra proposer des renégociations.

Il devra également examiner la piste d'un contrat de performance énergétique (CPE) avec un exploitant ou une société de services, qui a pour objet de garantir dans la durée l'amélioration de l'efficacité énergétique (ce contrat pouvant porter sur l'installation de chauffage, son exploitation et sa maintenance, mais aussi sur le renforcement

de l'isolation du bâti, la télégestion de l'installation, jusqu'à la sensibilisation des habitants à des comportements plus économes en énergie).

Après travaux et selon le calendrier des réalisations, l'opérateur réalisera une évaluation des actions engagées après une première période de chauffe (ressenti des occupants, consommation réelle énergétique, estimation des gains...).

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

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.

Objectifs

- La santé et la sécurité pour les occupants.
- L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé.
- La protection des occupants et des personnes vulnérables (personnes en précarité sociale ou économique, personnes âgées ou handicapées...).
- L'évitement et la prévention des accidents (monoxyde de carbone, incendies, etc.).

Ce volet implique la mise en œuvre :

- d'un repérage des situations de logement indigne ou de sécurité défaillante devant alors être remontées,
- d'un diagnostic social, technique et juridique au travers d'une grille de dégradation ou d'insalubrité Anah lors d'une visite des lieux,
- d'une prise de contact avec le propriétaire et le locataire pour les informer de leurs droits et devoirs respectifs,
- d'une médiation entre propriétaires et locataires pour aboutir à la réalisation de travaux,
- du déclenchement de procédures coercitives (arrêtés, procédure de travaux d'office) si nécessaires,
- de l'accompagnement dans la réhabilitation ou, le cas échéant, le relogement du locataire.

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

Objectifs

- permettre une adaptation du logement à la personne
- maintenir les personnes à leur domicile,
- réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne,
- éviter les chutes,
- faciliter l'accès à l'immeuble et/ou aux logements aux personnes à mobilité réduite

Ce volet consiste à développer les actions à mettre en place, le cas échéant, en vue d'adapter les parties communes et/ou le(s) logement(s) 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 et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

En ce qui concerne les parties communes, les copropriétaires seront sensibilisés sur le fait de rendre accessible leur immeuble aux normes handicapées. 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 de réalisation des travaux de réhabilitation :

- nombre et nature de travaux réalisés dans les parties communes des immeubles,
- nombre de logements et nature des travaux effectués sur les parties privatives,
- les financements sollicités et le nombre de dossiers de prêts montés par immeuble,
- le nombre de grilles de dégradation réalisées par immeuble,
- le nombre d'évaluations énergétiques en parties communes et en parties privatives réalisées

- 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 l'habitat indigne :

- nombre de logements indignes repérés et traités,
- dangers liés au gaz, à l'amiante ou à l'électricité résolus,
- nombre de postes ventilation traités.

Indicateurs pour l'autonomie dans l'habitat :

- entrées et ascenseurs rendus accessibles,
- nombre de logements adaptés au handicap ou à la perte d'autonomie.

3.6. Volet urbain et immobilier

3.6.1 Espaces extérieurs, insertion urbaine, gestion urbaine de proximité

Les actions permettant d'améliorer l'insertion des copropriétés dans leur environnement urbain ainsi que le cadre de vie des habitants peuvent prendre diverses formes et notamment :

- réhabilitation des parties communes extérieures et projet de résidentialisation,
- réaménagement ou création d'espaces publics
- cession à la collectivité de parties communes à usage public (notamment : voirie, espaces verts),
- aménagement liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par des transports collectifs,
- traitement des nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes,...)
- résorption de la vacance.

L'opérateur aura la charge d'identifier les actions à mener en fonction du diagnostic posé sur chaque copropriété, en lien avec le conseil syndical. Il concourra à leur mise en œuvre en portant les actions internes à la copropriété en lien avec les instances de gouvernance et acteurs de la copropriété ou, sur les actions nécessitant l'intervention et la décision d'acteurs extérieurs, en faisant le lien avec les acteurs externes avec l'appui de la Métropole Européenne de Lille et en lien avec la direction de projet en charge du pilotage des projets de rénovation urbaine, le cas échéant.

D'ores et déjà, des problématiques de résidentialisation, d'entretien des espaces extérieurs, d'encombrants et d'insertion urbaine ont été mises en évidence pour les résidences suivantes :

En PRU:

- Pavillon Parmentier à Loos
- Résidences Claude Bernard
- Résidence Trois Baudets à Hem

Hors PRU :

- 13 Duguay Trouin à Tourcoing
- Résidence Mérignac à Roubaix
- Résidence Nain à Roubaix
- Résidence La Crèche à Villeneuve d'Ascq

Pour les copropriétés comprises dans un périmètre de PRU, cette question sera traitée en lien avec les chefs de projet et les villes concernées.

L'opérateur de suivi et d'animation s'appuiera sur les dispositifs de GUP mis en place dans le cadre des PRU. En dehors de ces périmètres, un travail avec les communes permettra de définir les actions de proximité à mettre en place, si nécessaire.

Indicateurs de réalisation des actions de proximité et des travaux de résidentialisation :

- répartition des coûts par nature des travaux (clôture, plantations, aménagement, ...) et par immeuble

- financements sollicités et nombre de dossiers de prêts montés par copropriété,
- nb d'actions de proximité mises en place pour les immeubles concernés

3.6.2 Veille foncière et mutation immobilière

Les prix de vente étant relativement bas sur les copropriétés dégradées, le risque est d'attirer des populations très modestes en recherche de logements qui ne seraient pas en capacité d'honorer les charges et les travaux.

La Métropole Européenne de Lille activera le droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur les immeubles en copropriété repris dans la présente convention afin d'assurer une veille sur les ventes réalisées au sein des immeubles : montant des valeurs, évolution de l'occupation, etc.

La Métropole Européenne de Lille, en lien avec les villes et les gestionnaires des immeubles, organisera par ailleurs l'information des nouveaux accédants (communication du règlement de copropriété aux accédants avant la vente et actions d'informations et de sensibilisation juridiques et budgétaires sur l'acquisition et la vie en copropriété).

Indicateurs:

- Nombre de déclaration d'intention d'aliéner/an/immeuble
- Suivi des statuts d'occupation par immeuble
- Taux de mutations par immeuble
- Evolution du prix au m² et positionnement par rapport à la moyenne communale (par immeuble)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Réhabilitation des parties communes de 9 copropriété(s), correspondant à 12 bâtiments et 503 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 55 logements minimum, répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention

	2022	2023	2024	2025	2026	total
	10%	20%	30%	30%	10%	
Lgts de PO en parties privatives	4	7	10	10	5	35
dt lgt indignes ou très dégradés	1	1	1	1	1	5
dt travaux de LPE	1	2	3	3	1	10
dt travaux pour autonomie de la personne	2	3	5	5	2	15
dt travaux "petite LHI"	1	1	1	1	1	5
Lgts de PB en parties privatives	2	4	6	6	2	20
Logements traités dans le cadre d'aide aux SDC	50	101	151	151	50	503
Logements conventionnés	2	4	6	6	2	20
loyer intermédiaire	1	2	3	3	1	10
loyer social	0	1	1	2	1	5
loyer très social	0	0	1	2	2	5

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 **7 302 175€**, selon l'échéancier suivant :

	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	TOTAL
	10%	20%	30%	30%	10%	
aides aux travaux	587 043	1 174 085	1 761 128	1 761 128	587 043	5 870 425
dont aides SDC	409 043	818 085	1 227 128	1 227 128	409 043	4 090 425
dont bonification X+X (travaux mise en sécurité)	120 000	240 000	360 000	360 000	120 000	1 200 000
dont aides individuelles	58 000	116 000	174 000	174 000	58 000	580 000
aides à l'ingénierie	102 875	165 600	228 325	228 325	102 875	828 000
dont suivi-animation	40 150	40 150	40 150	40 150	40 150	200 750
dont aides au redressement de la gestion	62 725	125 450	188 175	188 175	62 725	627 250
Aide au portage de lots (travaux et ingénierie)	60 375	120 750	181 125	181 125	60 375	603 750

5.2. Financements de la Métropole Européenne de Lille

5.2.1. Règles d'application

Les aides de la MEL sont déterminées par une délibération de programmation du Conseil de la Métropole, annuellement.

Les conditions relatives aux aides de la MEL et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **2 642 530€**, selon l'échéancier suivant :

	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	TOTAL
	10%	20%	30%	30%	10%	
AIDES AUX TRAVAUX	220 000	440 000	660 000	660 000	220 000	2 200 000
dont aides aux travaux de mise en sécurité	120 000	240 000	360 000	360 000	120 000	1 200 000,00
dont aides aux travaux de RE	88 000	176 000	264 000	264 000	88 000	880 000,00
dont aides individuelles à la mise en sécurité	12 000	24 000	36 000	36 000	12 000	120 000
AIDES A LA MOE	44 253	88 506	132 759	132 759	44 253	442 530
dont aides à la MOE	44 253	88 506	132 759	132 759	44 253	442 530

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à cofinancer le suivi animation de l'opération en complément des aides de l'Anah et du financement de la Métropole Européenne de Lille à hauteur de 150 000€.

Elle propose également les services de sa filiale CDC Action Copropriété en vue d'accompagner la Métropole Européenne de Lille dans son objectif de portage ciblé de lots.

6.2. Engagements d'Action Logement

Action Logement a mis en place un dispositif de prêts travaux à 1% pour les salariés des entreprises privées de 10 salariés et plus.

Ce prêt est mis à disposition des bénéficiaires éligibles de l'opération.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Métropole Européenne de Lille.

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 mission sera conduite sous la maîtrise d'ouvrage de la direction de l'Habitat de la Métropole Européenne de Lille (Service Habitat Privé), en partenariat étroit avec les services de l'Etat, en particulier la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et l'Anah, les villes concernées, et les partenaires concernés (financeurs, syndics, administrateurs provisoires, etc.)

L'équipe opérationnelle mise en place aura pour rôle de faire avancer l'OPAH CD. Elle sera composée de l'équipe de suivi-animation recrutée (prestataire de la présente mission), les services des villes concernées, les services de la MEL concernés et les partenaires opérationnels (CDC Habitat, DDTM, Groupe Tisserin, notamment).

Elle permet :

- de faire le lien entre l'équipe d'animation et le comité technique,
- la mise en commun des informations,
- le suivi au cas par cas des procédures,
- de coordonner les interventions de la Métropole Européenne de Lille et des villes, en associant les intervenants opérationnels, les acteurs sociaux ou locaux de l'habitat.

Elle peut notamment proposer des ajustements des objectifs.

Elle se réunit 1 fois toutes les 6 semaines.

Un comité de pilotage politique partenarial, présidé et animé par la MEL, se réunira annuellement pour faire le point sur l'avancée des accompagnements et des difficultés rencontrées, afin d'orienter l'action et de valider les arbitrages nécessaires (5 réunions prévisionnellement sur la durée du programme). Un rapport annuel sera présenté en comité de pilotage.

En cas de besoin, des réunions pourront être organisées de manière ponctuelle avec un comité de pilotage élargi à tout partenaire nécessaire.

Ce comité sera chargé de :

- Suivre et évaluer les bilans de l'opération, et de mesurer l'atteinte des attendus opérationnels fixés à l'article 3 et des objectifs quantitatifs énumérés à l'article 4.
- Suivre et vérifier le bon déploiement opérationnel des engagements des partenaires et en particulier, la coordination des différents dispositifs et procédures,
- Suivre l'opération et proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il devra notamment prendre en compte les difficultés de l'opérateur et l'aider à atteindre ses objectifs, voire réviser ces objectifs si nécessaire.
- Valider la cohérence entre les interventions dans les secteurs et les schémas d'aménagement et proposer le redressement si nécessaire
- Evaluer les actions des différents partenaires dans les quartiers
- Proposer de nouvelles actions, si le besoin s'en fait sentir.

Les partenaires signataires de la présente convention infléchiront et amenderont conjointement le processus opérationnel en fonction des résultats effectifs et des orientations nouvelles souhaitées conjointement.

Le Comité technique, constitué des représentants techniques des signataires de la convention, suit l'avancement de l'OPAH CD et prépare le Comité de Pilotage. Il se réunira, quant à lui, au moins 2 fois par an. Il sera co-animé par la MEL et le prestataire (10 réunions prévisionnellement sur la durée du programme).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Par délibération n°21B0081 du Conseil métropolitain du 19 mars 2021, la Métropole Européenne de Lille a décidé de lancer un appel d'offres ouvert pour désigner un prestataire qui sera en charge du suivi et de l'animation de l'opération. Le marché sera conclu pour une durée de 5 ans.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions confiées à l'équipe seront les suivantes :

Mission 1. La définition et la mise en œuvre d'un plan de mobilisation des copropriétés, la consolidation des diagnostics POPAC 2 réalisés et la production des enquêtes sociales nécessaires pour les immeubles qui en sont dépourvus;

Mission 2. La mise en place des outils de reporting nécessaires au suivi de chacun des immeubles accompagnés dans l'opération (tableau de bord, bilan annuel,...) et la participation active aux instances de suivi de l'opération.

Mission 3. L'accompagnement juridique et financier des instances de gestion de chacune des copropriétés

Mission 4. Le repérage et l'accompagnement social des ménages en difficulté

Mission 5. L'accompagnement administratif, social, technique et financier des copropriétés pour les engager dans un programme de travaux de rénovation (parties communes et privatives) ;

Mission 6. Une veille active et l'observation du marché immobilier de chaque immeuble sur la base des outils métropolitains existants et qui seront créés dans le temps de l'opération

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L' équipe de suivi-animation devra tenir la Métropole Européenne de Lille informée en permanence 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.

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 précédents. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs définis pour chaque volet.

Ils feront l'objet d'une reporting annuel à minima.

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.

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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, au regard de tous les indicateurs suivis. L'opérateur remettra la base de données complète à la Métropole Européenne de Lille.

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 d'AMELIO COPRO sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de la MEL. 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.

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 (0 806 703 803) 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 délégué 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 MEL, 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, la MEL et l'Anah peuvent être amenées 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 DDTM 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 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature de la présente convention par l'ensemble des partenaires.

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 xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

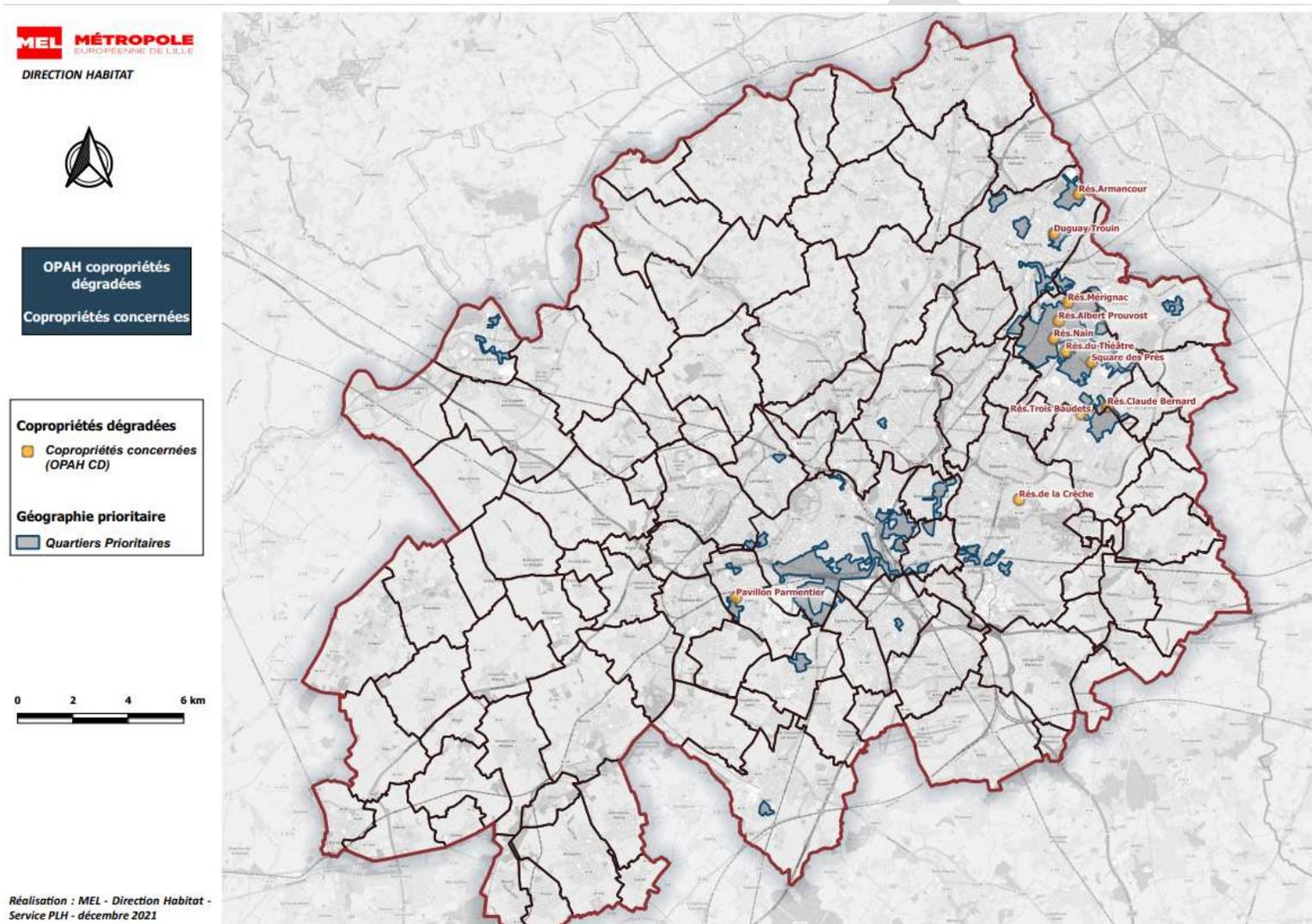
Pour Action Logement,

Pour la Banque des Territoires,

PROJET

Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération : cartographie des immeubles



PROJET