

**CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

**dite**

**OPAH « SCEAUX CENTRE ANCIEN »**

**VILLE DE SCEAUX  
HAUTS DE SEINE**

**Conclue entre**

**LE CONSEIL GENERAL DES HAUTS-de-SEINE, pour  
l'ETAT et l'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT,**

**et**

**LA VILLE DE SCEAUX**

## **CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

Entre la ville de Sceaux représentée par son maire,  
Monsieur Philippe LAURENT habilité par une délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2007  
d'une part,

et,

L'Etat, représenté par Monsieur Patrick Devedjian, Président du Conseil général des Hauts-de-Seine,  
en vertu de la convention de délégation de compétence 28 décembre 2006, pour une prise d'effet au  
1<sup>er</sup> janvier 2007,

et,

L'agence nationale de l'habitat (ANAH) représentée par Monsieur Patrick Devedjian, Président du  
Conseil général des Hauts-de-Seine, en vertu de la convention de délégation de compétence en date  
du 28 décembre 2006 et de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 9 mars  
2007,

d'autre part,

Vu la loi d'orientation pour la ville n° 91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu le plan de cohésion sociale arrêté pour 2005-2009 et en particulier sa déclinaison départementale,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L321-1 à L.321-12 et R.321-1  
à R.321-36,

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations  
programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu la délibération N°CR 64-05 du 14 décembre 2005 relative à la politique régionale du logement en  
Ile de France,

Vu l'instruction 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides pour l'ingénierie,

Vu la convention de délégation de compétence signée le 28 décembre 2006 conclue entre l'Etat et le  
département des Hauts-de-Seine, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de  
l'habitation,

Vu la convention signée le 9 mars 2007 entre l'Agence Nationale de l'Habitat et le Conseil général des  
Hauts-de-Seine pour la gestion des aides à l'habitat privé,

Vu le plan d'actions territoriales de l'ANAH pour le département des Hauts-de-Seine, ayant fait l'objet  
d'un avis favorable de la commission locale de l'habitat en date du 14 mars 2007, adopté par le  
président du Conseil général des Hauts-de-Seine par arrêté en date du 31 mai 2007,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat en date du 12 juillet 2007,

Vu l'accord du Président du Conseil général des Hauts-de-Seine en date du

Vu la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 autorisant Monsieur le Maire à signer la  
convention,

Il a été exposé ce qui suit :

## **Préambule**

La présente convention a pour but de mobiliser les différents acteurs publics et privés, afin de mettre en œuvre sur une période de trois ans, une opération programmée d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) sur le centre ancien de la ville de Sceaux.

La municipalité a décidé du lancement des études pré opérationnelles d'OPAH nécessaires :

- Un diagnostic préalable réalisé en juin 2006 a permis de définir et de faire valoir la pertinence et la cohérence d'un périmètre d'étude ;
- Une étude pré opérationnelle d'OPAH réalisée en avril 2007 sur le périmètre défini a permis la définition d'un programme et de moyens, qui font l'objet de ladite convention.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

### **Article 1<sup>er</sup> - Dénomination de l'opération**

La commune de Sceaux et l'ANAH décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun avec un volet insalubrité, dite « OPAH Sceaux centre ancien ».

### **Article 2 - Périmètre de l'opération**

Le périmètre de l'OPAH correspond au centre ancien de la ville de Sceaux, situé entre le domaine de Sceaux et la place du Général de Gaulle.

Il s'étend de part et d'autre de la rue Houdan, dans sa partie piétonne et s'articule autour de la place du Général de Gaulle. Il est délimité par :

- au nord la rue Houdan
- au sud, la rue des Imbergères
- à l'est par la rue du docteur Berger
- à l'ouest par la place du Général de Gaulle.

Il est constitué principalement d'immeubles d'habitat collectif comprenant souvent, notamment dans la partie piétonne de la rue Houdan, des locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée.

Le champ d'application de la présente convention est ainsi défini selon le périmètre et la liste des immeubles joints en annexe n°1 et n°2.

### **Article 3 – Objectifs qualitatifs de l'opération**

La mise en œuvre d'une OPAH avec un volet insalubrité a pour objectif de :

- sur le plan patrimonial :
  - o conserver et préserver la typo-morphologie du centre historique et mettre en valeur les caractéristiques architecturales (46% du parc considéré).
- sur le plan urbain :
  - o renforcer l'identité centrale et structurante du quartier historique, améliorer le cadre de vie et l'environnement urbain.
- sur le plan de l'éradication de l'habitat indigne :
  - o lutter contre l'insalubrité et le saturnisme ;
  - o favoriser les travaux d'amélioration de confort, de salubrité et de sécurité des logements ;
  - o lutter contre les phénomènes d'humidité dans les caves ;
  - o inciter à la réhabilitation des logements identifiés comme nécessitant des travaux indispensables pour créer ou rétablir les trois principaux éléments de confort (9% du parc privé sans considérer les logements vacants qui sont de fait souvent indécents).

- sur le plan de l'accessibilité et du maintien à domicile :
  - o favoriser l'autonomie des personnes handicapées en proposant des adaptations de logement dans le parc privé existant ;
  - o pour les personnes âgées en perte d'autonomie, inciter les propriétaires bailleurs et occupants à aménager des accès et des logements adaptés.
  
- sur le plan du marché local du logement :
  - o créer une offre nouvelle de logements par la remise en location de logements vacants après des travaux de remise aux normes de santé et de sécurité (près de 5% du parc des logements privés) ;
  - o Développer l'offre de logements sociaux et intermédiaires dans le parc privé.
  
- sur le plan du développement durable et de la qualité environnementale :
  - o promouvoir les économies d'énergie et le développement durable ;
  - o favoriser et promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables ;
  - o encourager les travaux d'isolation phonique et thermique (40% des logements sont mal isolés et disposent de fenêtres à simple vitrage) ;
  - o lutter contre les termites et autres insectes xylophages.

### **Article 3 – 1 volet urbain et économique**

Le quartier du « Vieux Sceaux », a déjà bénéficié, entre 1978 et 1982, d'une opération de programmation et d'amélioration de l'habitat. Cette opération avait pour objectif de réhabiliter le patrimoine bâti et de résorber les phénomènes d'habitat insalubre.

Le diagnostic réalisé alors par l'ARIM Ile-de-France avait permis de répertorier une centaine d'immeubles, soit environ 400 logements, qu'il était nécessaire de remettre en état, d'une part, et 250 logements qui devaient recevoir le confort minimum (WC intérieur, salle d'eau), d'autre part.

Au total, plus d'une centaine de logements ont ainsi été traités totalement ou partiellement dans le cadre de l'OPAH qui regroupait, comme intervenants, l'ASAH (association scéenne d'amélioration de l'habitat), le PACT des coteaux de Seine et l'ARIM Ile-de-France.

Parallèlement à cette procédure d'OPAH et à la demande de la Ville, un arrêté préfectoral, en date du 4 février 1981, inscrivait la commune de Sceaux sur la liste des communes auxquelles sont applicables les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au ravalement des immeubles, rendant ainsi obligatoire le traitement des façades tous les 10 ans.

Par arrêté municipal du 19 juin 1981, la commune de Sceaux décidait alors du lancement d'une campagne de ravalement sur la zone classée UAb du plan d'occupation des sols.

Par ailleurs, en vue de renforcer la protection de son centre ancien, riche d'un important patrimoine architectural, urbain et paysager, la Ville a décidé, en 1990, la mise à l'étude d'un projet de ZPPAUP sur le périmètre du centre ancien, soit la zone UAb du POS qui, depuis, a été étendu à l'ensemble du territoire communal. Cette élaboration, toujours en cours, a permis notamment la réalisation d'un inventaire précis de l'ensemble du patrimoine architectural de la commune.

De plus, afin de favoriser la redynamisation du commerce de proximité dans le quartier du centre, la Ville a signé, en juin 2002, une 1<sup>ère</sup> convention FISAC avec l'Etat qui a porté notamment sur la réhabilitation du marché et la mise en lumière de la place Frédéric Mistral. Une 2<sup>ème</sup> convention FISAC, signée en juin 2005, porte plus spécifiquement sur des opérations d'aménagement de devantures dans le quartier Charaire et sur une actualisation de l'étude concernant l'appareil commercial en centre ville.

Afin de conforter la fonction de l'offre commerciale de proximité déjà entreprise sur la Ville au travers du dispositif FISAC, la Ville lancera par la suite, une 3<sup>ème</sup> tranche FISAC pour accompagner les rénovations des vitrines et enseignes pendant la durée de l'OPAH.

Parallèlement à cette convention FISAC, la Ville a signé une convention, en février 2006, avec le CAUE ayant pour objectif la réalisation d'une charte sur l'esthétique des devantures dans le quartier du centre. Cette charte a vocation à accompagner, sur un plan pédagogique, le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes mis en application depuis le 14 octobre 2004 et classant le centre ancien en zone de publicité restreinte.

De manière plus générale, le périmètre retenu pour l'OPAH a fait l'objet de nombreuses actions initiées et menées par la Ville telles que la reconstruction du cinéma, la réhabilitation et la remise aux normes de l'ancienne mairie et du marché ainsi que le traitement qualitatif des espaces publics extérieurs.

### **Article 3 - 2 volet patrimonial**

Héritée de l'histoire urbaine de la commune, la diversité et la richesse patrimoniale sont des caractéristiques du quartier.

Le périmètre de l'OPAH est concerné par plusieurs zones de protection liées à la présence de monuments inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques : le portail du petit château et l'église Saint Jean-Baptiste situés au cœur du périmètre ainsi que la maison Cauchy et le lycée Marie Curie situés en périphérie du périmètre de l'OPAH.

Le Jardin de la Ménagerie, site classé, se situe également au cœur du périmètre opérationnel.

Afin de favoriser la conservation et la pérennisation du patrimoine privé ancien, la Ville souhaite promouvoir les ravalements de qualité technique et esthétique qui devront respecter les préconisations et prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

La Ville souhaite également inciter les propriétaires à permettre la restitution des éléments de modénature en complément des opérations de ravalements notamment pour les façades sur rue participant à l'intérêt général.

Une liste d'immeubles repérés, ayant une qualité architecturale particulière ou un intérêt architectural à préserver, est jointe en annexe.

### **Article 3 - 3 volet éradication de l'habitat indigne**

La lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH du centre ancien est une priorité de la Ville.

Afin d'aider à la résorption de l'insalubrité, à la lutte contre le saturnisme et à la mise en décence, la Ville aidera les propriétaires occupants ou bailleurs à financer ces programmes de travaux.

Dans le parc des résidences principales du périmètre de l'OPAH, 43% des logements visités nécessiteraient des travaux dont la moitié pour de graves problèmes de manque d'équipement, absence de production d'eau chaude et humidité.

Sur les 74 logements enquêtés, 15 logements indécents (soit 20% du parc enquêté) et 6 logements insalubres (soit 6% du parc enquêté) ont été dénombrés.

La DDASS a indiqué la présence de plomb dans une dizaine d'immeubles. D'après l'âge ou l'état des peintures, la présence de plomb est suspectée dans plus de 90% des immeubles du périmètre. La lutte contre le saturnisme par les travaux d'éradication du plomb dans les parties communes des copropriétés est préconisée.

### **Article 3 - 4 volet accessibilité et maintien à domicile**

Le parc privé ancien du périmètre de l'OPAH est apparu souvent inadapté aux besoins d'une population vieillissante représentée par plus de 30% de retraités dont la moitié est âgée de plus de 75 ans.

Afin de favoriser le maintien à domicile, la Ville accompagnera la réhabilitation et l'adaptation des logements du parc privé au handicap et au vieillissement en aidant les travaux nécessaires qui favoriseront l'autonomie et le maintien à domicile.

### **Article 3 - 5 volet immobilier**

Le taux de vacance entre les logements repérés et déclarés est de 5% sur le périmètre, ce qui correspond à la moyenne communale également de 5 %.

Afin de développer une offre nouvelle de logements, la Ville accompagnera la remise en location des logements vacants sur le marché en aidant les travaux de mise aux normes et de réhabilitation et notamment en permettant l'accès aux logements situés en étage au-dessus de locaux commerciaux.

Afin de promouvoir une offre locative privée sociale, la Ville encouragera les propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer des loyers encadrés, en aidant les travaux de mise aux normes de réhabilitation qui bénéficieront de subventions de l'ANAH et en accordant également sous ces conditions des primes de sortie de vacance en complément de celles de l'ANAH.

### **Article 3 - 6 volet social**

Afin d'aider à la solvabilité des ménages en difficulté, la Ville a décidé la création d'un fonds d'avance.

La Ville accompagnera également les propriétaires occupants ayant de très faibles revenus à financer des travaux d'amélioration de leur logement.

#### Article 4 - Objectifs quantitatifs d'amélioration de logements

L'étude pré opérationnelle d'OPAH du centre ancien de la ville de Sceaux, a permis de déterminer un objectif global à réaliser en 3 années calendaires.

115 immeubles et 553 logements privés ont été recensés sur le périmètre.

- 415 logements nécessiteraient des travaux
- 86 immeubles nécessitent des travaux de ravalement

Ventilation des objectifs prévisionnels sur 3 ans : 142 logements

	<b>Nombre de logements à améliorer</b>
Propriétaires occupants	40
Propriétaires bailleurs	60
Saturnisme	30
Logement intermédiaire	8
Logement conventionné dont 2 PST	4

Ce qui correspond en nombre prévisionnel d'actions à mener :

- ravalement :	40
- surcoût architectural :	40
- santé sécurité :	20
- aide sociale :	30
- accessibilité et maintien à domicile :	20
- lutte contre l'humidité des caves :	20
- aide au développement durable et aux économies d'énergie :	15
- logements à loyer intermédiaire :	8
- logements à loyer conventionné ou PST :	4
- logement vacant remis sur le marché à loyer intermédiaire :	8
- logements vacant remis sur le marché à loyer conventionné ou PST :	4

Soit un total prévisionnel de 218 actions.

## **Article 5– Financement des actions**

### **Article 5.1 – Pour la ville de Sceaux**

#### **Article 5.1.1 – Equipe opérationnelle**

Dans la limite de ses dotations budgétaires, la ville de Sceaux s'engage à couvrir l'ensemble des dépenses afférentes à la conduite de l'opération de suivi animation, déduction faite de la participation de l'ANAH.

#### **Article 5.1.2 – Aide à l'habitat privé**

Dans la limite de ses dotations budgétaires et dans le respect des objectifs prioritaires du plan de cohésion sociale, la ville de Sceaux s'engage :

- à assurer le respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs prioritaires retenus,
- à rendre attractive les opérations de réhabilitation pour l'ensemble des thématiques et problématiques rencontrées,
- à pré financer les subventions accordées aux bénéficiaires les plus modestes afin de faciliter le démarrage des travaux.

Ainsi le dispositif vise :

- à susciter des ravalements de qualité ;
- à lutter contre l'habitat indigne et le saturnisme ainsi qu'à favoriser les travaux d'amélioration du confort, de la salubrité et de la sécurité des logements ;
- à améliorer l'accessibilité des immeubles et des logements, pour favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées ou en perte d'autonomie ;
- à inciter les bailleurs à pratiquer des loyers conventionnés et intermédiaires ;
- à créer une offre nouvelle de logement, par la remise en location de logements vacants ;
- à promouvoir le développement durable et les économies d'énergies ;
- à aider les ménages en difficulté à pré financer les subventions accordées.

Certaines des aides seront soumises à plafond de ressources.

Un plafond sur la base du PAS détermine l'octroi des subventions attribuées par la Ville, un plafond à 120% du plafond PAS.

Comme les autres financeurs publics, la Ville pourra chaque année réviser et réévaluer ces plafonds.

## Conservation du patrimoine

### 1- Subvention au ravalement

**Objectif** : Promouvoir des ravalements de qualité.

**Bénéficiaires** : Propriétaires occupants concernés par des travaux de ravalement (y compris les propriétaires de murs de commerces).

**Recevabilité** :

- Sous condition de ressources, revenus inférieurs au plafond Ville (120% PAS)
- Présentation de devis détaillés poste par poste et justificatif de l'autorisation administrative dans le respect des recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

**Taux de subvention** : 20 % du montant des travaux HT ou de la quote-part.

Aide plafonnée à 2 500 € maximum par bénéficiaire.

### 2- Subvention au surcoût architectural

**Objectif** : Accompagner la restitution des éléments de modénature

**Bénéficiaires** : Tout propriétaire concerné par des travaux de ravalement

**Recevabilité** : Travaux d'intérêt architectural sur des bâtiments remarquables validés par l'architecte des bâtiments de France, en complément d'un ravalement sur rue participant à l'intérêt général.

**Taux de subvention** : 50 % du montant HT des travaux définis, aide plafonnée à 2 000€ par logement et 10 000 € par immeuble.

## Accompagnement social

### 3- Subvention santé et sécurité

**Objectif** : Aider les propriétaires occupants de logements contenant des peintures au plomb, ou insalubres à financer leur programme de travaux ou leur quote-part.

**Bénéficiaires** : Propriétaires occupants

**Recevabilité** : Travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort des logements et des parties communes, dans le respect de la législation prévue pour les peintures au plomb.

**Taux de subvention** : 20 % du montant des travaux de sortie d'insalubrité ou de résorption du plomb, aide plafonnée à 2 500 €.

### 4- Subvention aide sociale

**Objectif** : Aider les propriétaires occupants ayant de très faibles revenus à financer des travaux d'amélioration de leur logement.

**Bénéficiaires** : Propriétaires occupants, ressources inférieures à 100% du PAS.

**Recevabilité** : Tous travaux d'amélioration des logements et des parties communes d'immeubles.

**Taux de subvention** : Variable, à l'appréciation du comité d'attribution des aides.

### 5- Subvention lutte contre l'humidité des caves

**Objectif** : Lutter contre l'humidité dans les caves d'immeubles.

**Bénéficiaires** : Syndicat des copropriétaires ou bailleur unique.

**Recevabilité** : Travaux de confortation des planchers hauts des caves, installation d'un système de lutte contre l'humidité.

**Taux de subvention** : 15% du montant des travaux, aide plafonnée à 1 000 €.

### 6- Subvention accessibilité et maintien à domicile

**Objectif** : Aider les personnes en perte d'autonomie à financer les travaux leur permettant le maintien à domicile en leur facilitant la vie quotidienne.

**Bénéficiaires** : Propriétaires occupants

**Recevabilité** : Travaux d'accessibilité et d'amélioration du confort des logements et des parties communes.

**Taux de subvention** : 30% du montant, aide plafonnée à 2 000 €.

#### 7- Subvention à la pratique de loyers encadrés

**Objectif :** Promouvoir une offre locative privée sociale

**Bénéficiaires :** Propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer des loyers intermédiaires ou conventionnés dans la limite de 5 logements par immeuble.

**Recevabilité :**

- Logement mis aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement après travaux
- Obligation de pratiquer un loyer encadré pendant 9 ans :
  - Loyer intermédiaire : en dessous de 14,78 €/m<sup>2</sup>
  - Loyer conventionné : entre 5,90 € et 8,84 €/m<sup>2</sup>
  - Loyer conventionné très social (PST) : entre 5,59 € et 8,05 €/m<sup>2</sup>

**Plafonds de subvention :**

- 3 000 € par logement en loyer intermédiaire,
- 5 000 € par logement conventionné ou PST.

**Taux de subvention :**

- 15 % du montant des travaux HT si loyer intermédiaire
- 5 % du montant des travaux HT si loyer conventionné ou PST

#### 8- Prime à la remise en location d'un logement vacant

**Objectif :** Créer une offre nouvelle de logement à loyers encadrés

**Bénéficiaires :** Propriétaires bailleurs qui remettent en location un ou plusieurs logement(s) vacant(s)

**Recevabilité :**

- Durée de vacance minimale de 1 an
- Logement remis aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement après travaux
- Obligation de loyer encadré

**Montant de la prime :**

- 1 000 € par logement vacant si loyer intermédiaire
- 2 000 € par logement vacant si loyer conventionné ou PST

#### 9- Prime développement durable et économies d'énergie

**Objectif :** Promouvoir le développement durable en luttant contre la déperdition de la chaleur.

**Bénéficiaires :** Tous les propriétaires effectuant des travaux permettant des économies d'énergie.

**Recevabilité :** Chaudière à faible consommation, fenêtres double vitrage, selon les critères conjoints ANAH et ADEME.

**Montant de la prime :**

- 1 000 € pour une chaudière
- 80 € par fenêtre

#### **Préfinancement des travaux**

##### 10- Préfinancement des travaux

**Objectif :** Faciliter le démarrage des travaux en pré finançant les subventions ANAH et APPF déjà accordées.

**Bénéficiaires :** Propriétaires occupants concernés par ces aides.

**Montant :** Cumul des engagements.

**Durée :** De 4 mois à 3 ans, selon la durée de l'opération.

**Remarque :** Il s'agit d'un fonds de roulement récupérable au moment du paiement des subventions

**Recevabilité :** Après notification des engagements par les organismes financeurs et analyse de la situation financière du demandeur par la commission.

## **Article 5.2 – Pour l'ANAH**

### **Article 5.2.1 – Equipe opérationnelle**

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, l'ANAH s'engage à subventionner la ville de Sceaux à hauteur de 20% du coût de l'équipe opérationnelle, pour une assiette maximum subventionnable de 60 000 €.

### **Article 5.2.2 - Conditions du loyer privé conventionné**

Au vu de la très forte tension locative dans le département des Hauts-de-Seine, il est nécessaire de déroger au plafond de loyer conventionné privé, dans la limite maximale autorisée (cf. circulaire annuelle DGUHC relative à la fixation du loyer maximal des conventions).

### **Article 5.2.3 - Conditions du loyer privé intermédiaire**

Les conditions du loyer privé intermédiaire suivent la réglementation ANAH.

**Article 5.2.4 – Le président du conseil général des Hauts-de-Seine, agissant par délégation de l'ANAH s'engage à accorder prioritairement ses aides**, selon les conditions déclinées dans le programme d'actions territoriales (PAT) et pour cela réserve un crédit global de :

250 000 € sur les trois années de l'OPAH se décomposant en :

- *Propriétaires occupants* :
  - 70 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 40 logements sur la durée totale de l'OPAH
- *Propriétaires bailleurs*
  - a) loyers libres :
    - 100 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 60 logements sur la durée totale de l'OPAH
  - b) loyers maîtrisés :
    - 80 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 12 logements (8 logements intermédiaires, 4 logements conventionnés dont 2 PST) sur la durée totale de l'OPAH

**Article 5.2.5 - L'ANAH s'engage à appliquer ces aides** aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération pendant la durée d'effet de la convention selon les règles générales arrêtées, à la date de signature de la présente convention, par le conseil d'administration de l'ANAH, et dans le respect des principes adoptés par le Plan d'Actions Territoriales en vigueur à la date de dépôt des demandes de subvention. Ces conditions sont complétées par les taux et majorations particuliers ci-après :

Il est précisé que les taux de subvention applicables aux opérations comprises dans le périmètre devront respecter les termes de la convention de gestion des aides à l'habitat privé signée le 9 mars 2007 entre l'Agence Nationale de l'Habitat et le Conseil général des Hauts-de-Seine ainsi que ceux des avenants qui pourront être pris ultérieurement.

- *Logements conventionnés* :
  - Pour les logements pour lesquels le demandeur a passé une convention avec l'Etat en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'habitation, le taux de subvention est de : 50%
- *Logements à loyer intermédiaire*
  - Pour les logements pour lesquels le demandeur a accepté de pratiquer un loyer intermédiaire tel que fixé au paragraphe G, article 8-2 , le taux de subvention est de 40%
- *Logements à loyer libre* :

Le taux de subvention est de 15%

- *Majoration ANAH complémentaire de 5% dans le cas où une collectivité locale autre que le Département intervient dans le financement de l'opération*

- *Règles de priorité applicables à certaines opérations*

En fonction des crédits disponibles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la CLAH donne priorité aux opérations suivantes :

- déclinaison du Plan d'Actions Territoriales à l'OPAH.

Les immeubles pouvant bénéficier de déplafonnement au titre de la TIA sont répertoriés à l'annexe 4 et seront examinés au cas par cas.

## **Article 6 – Suivi et évaluation de l’opération**

### **Article 6.1 – Equipe opérationnelle**

L'équipe retenue par l'appel d'offre sera chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération. Ces missions sont gratuites et ne couvrent pas des tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.

La Ville lui confiera les missions suivantes :

- Information et communication auprès du public et des professionnels
- Conseil et assistance auprès des propriétaires et des locataires
- Conseil et assistance pour la mise en œuvre des procédures liées à :
  - o l'éradication de l'habitat indigne
  - o la lutte contre le saturnisme
  - o la résorption du parc de logements insalubres et non décents
- Conseil et assistance auprès des propriétaires pour la mise en œuvre de la campagne d'incitation au ravalement initiée par la commune
- Conseil et suivi de l'opération de rénovation des vitrines dans le cadre du FISAC
- Suivi et évaluation de l'OPAH
  - o Participation aux instances de pilotage de l'OPAH
  - o Vérification de la bonne exécution des travaux aidés par la Ville
  - o Rapports sur l'avancement de l'OPAH

### **Article 6.2 – Indicateurs de résultats**

Un dispositif d'évaluation sera mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au comité de pilotage de réorienter certaines actions et de modifier, le cas échéant, la convention pendant l'opération.

Dans cet objectif, les principales avancées, mais aussi les freins, voire les points de blocage seront particulièrement étudiés.

La réalisation de la présente convention et de ces objectifs sera suivie grâce à un ensemble d'indicateurs de résultats qui permettront la réalisation et la présentation des bilans.

Ces indicateurs sont principalement :

- les actions et supports de communication réalisés ;
- le nombre de personnes reçues lors des permanences ;
- le nombre de rendez-vous personnalisés ou non ;
- le nombre et l'objet des visites d'immeubles effectuées ;
- le nombre de faisabilités pré-opérationnelles réalisées ;
- le nombre de participations à des assemblées générales de copropriétés ou à des réunions des conseils syndicaux ;
- la répartition par organisme ou collectivité territoriale et par type d'aides des financements alloués, avec indication des montants et du nombre de logements concernés ;
- le nombre d'immeubles (pour les travaux sur les parties communes) et de logements financés avec une répartition par statut de propriété (monopropriété ou copropriété), par type de bénéficiaire (propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, locataires) et par type d'aides ;
- la nature et le montant des travaux aidés par immeuble et par logement ;
- le montant des travaux générés et des travaux aidés ;

- le point sur les éventuelles opérations de relogement ;
- les niveaux de loyers des logements traités, avant et après travaux ;
- le taux d'effort des locataires ;
- les mutations d'immeubles ;
- toutes précisions sur les effets induits de l'OPAH : impact sur l'économie locale, avec notamment le dénombrement et la localisation des entreprises par type de travaux, effets d'entraînement sur la réhabilitation, conséquences sur le marché du logement ;
- les résultats engrangés et les propositions d'actions à engager.

Ces indicateurs seront présentés sous la forme de tableaux et graphiques récapitulatifs avec une analyse qualitative des résultats et accompagnés de supports cartographiés.

La commune s'engage à remettre aux partenaires, les rapports semestriels et annuels rédigés par l'opérateur ainsi qu'un bilan de fin d'opération, comprenant la synthèse des bilans annuels.

### **Article 6.3 – Rapport d'avancement et rapport final**

Les rapports annuels d'avancement et le rapport faisant le bilan final de l'opération sont établis par l'équipe opérationnelle et adressée par le Maire au Président du Conseil général des Hauts-de-Seine qui les portera à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat et du délégué régional. Une copie de ces rapports sera également transmise à la Délégation Locale de l'ANAH.

### **Article 6.4 – Comité de pilotage**

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Maire ou son représentant.

Il est composé d'élus municipaux, de tous les signataires de ladite convention ou leur représentant, auxquels pourront s'ajouter, à leur demande, les autres partenaires intéressés au financement ou au montage de l'opération ainsi que des responsables de différents services municipaux.

Il a pour objectif d'assurer la coordination et la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet.

Il se réunira une fois par semestre.

### **Article 6.5 – Comités techniques**

Un comité technique associera l'opérateur et les différents services municipaux concernés par la mise en œuvre de l'OPAH.

Ce comité se réunira autant que nécessaire. Suivant l'ordre du jour de la réunion, l'Agence nationale de l'habitat, les services de l'Etat, le département des Hauts-de-Seine, la région Ile-de-France et tout autre partenaire pourront être conviés.

## **Article 7 – Durée**

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires à compter de la date de sa signature.

Au delà de cette durée, les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

## **Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention**

### **Article 8.1 - Modifications**

Si l'analyse des indicateurs de résultat met en évidence des distorsions résultats/objectifs, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention.

Les modifications à la présente convention feront l'objet d'un avenant.

### **Article 8.2 – Force majeure**

La présente convention sera résiliée d'office dans tous les cas de force majeure qui pourraient empêcher l'équipe de suivi animation d'exécuter jusqu'au bout les missions qui lui sont confiées, sans indemnité de part et d'autre.

### **Article 8.3 – Inexécution**

Elle pourra être résiliée par chacune des parties en cas d'inexécution par l'autre de ses obligations. Pour ce cas, la partie qui demandera la résiliation en informera l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, énoncent les violations de la convention invoquées, et qui vaudra mise en demeure.

La résiliation deviendra effective faute par la partie défaillante d'y remédier dans un délai de un mois.

Chaque partie conserve le droit de solliciter des dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle estimerait avoir subi du fait de la résiliation.

### **Article 8.4 – Obligations et droits des parties en cas de résiliation**

Après résiliation pour l'une des causes exposées ci-dessus, la Ville se réserve le droit de faire poursuivre les missions de l'équipe opérationnelle par tout homme de l'art de son choix.

L'équipe opérationnelle s'oblige à remettre à la Ville tous les documents en sa possession qui seraient nécessaires à la poursuite par un autre, des missions confiées. Elle s'engage en outre à obliger ses ayants droits à faire la même remise.

Après résiliation pour l'une des causes exposées au paragraphe 13.2 ci-dessus, la partie défaillante sera tenue de compenser le préjudice occasionné à l'autre partie, sans pour autant renoncer à l'application du paragraphe ci-dessous.

**Article 8.5 – Paiement des honoraires en cas de résiliation**

Le montant des honoraires correspondants à la mission réellement effectuée fera l'objet d'un règlement pour solde. Les honoraires correspondants aux travaux réellement exécutés déjà versés au titulaire seront réputés acquis.

Fait à ..... le .....

En x exemplaires (3 exemplaires pour le CG)

Pour la commune de Sceaux,

Pour l'Etat et par délégation de  
compétence du 28 décembre 2006,

Pour l'ANAH et par délégation de  
compétence du 9 mars 2007,

Philippe LAURENT  
Maire de Sceaux  
Conseiller général des Hauts-de-  
Seine

Patrick DEVEDJIAN  
Président du Conseil Général des  
Hauts de Seine

Patrick DEVEDJIAN  
Président du Conseil Général des  
Hauts de Seine

## **ANNEXES**

- **ANNEXE 1**            **Périmètre de l'OPAH « centre ancien » de Sceaux**
- **ANNEXE 2**            **Liste des immeubles concernés par l'OPAH**
- **ANNEXE 3**            **Réservations budgétaires pour trois ans**
- **ANNEXE 4**            **Liste des immeubles de qualité**



## ANNEXE 2

### LISTE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR L'OPAH

. ADRESSES DES IMMEUBLES DE PLUS DE 15 ANS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPAH

Rue Houdan	Côté pair	78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,102,104,106,108,112
	Côté impair	13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49, 51,53,55,57,59,61,63,65,71,73,
Rue des Ecoles	Côté pair	2,4,8,10,12,14,16,22,30,32
	Côté impair	7,9,11,13,19,33-35
Rue des Imbergères	Côté pair	4,6,8,10,12,14,22,24
	Côté impair	1,3,5,9,11,11bis,35,39,41,43
Rue Hippolyte Boulogne	Côté pair	2,4
Avenue de Camberwell	Côté impair	1,3
Passage Renaudin	Côté impair	5
Place du Général de Gaulle	Côté impair	3,5,7-7bis,9,11
Rue Marguerite Renaudin	Côté pair	2
	Côté impair	1,3,5
Rue Florian	Côté pair	2,4,6,6bis
	Côté impair	1,1bis,3,3bis,5,7
Rue du Docteur Berger	Côté pair	2,4,6,8,10,12
	Côté impair	3,5
Rue Michel Charaire	Côté pair	6,8,10,12,14,16
	Côté impair	
Rue de Penthièvre	Côté impair	5
Rue du Four	Côté pair	4,6,6bis
Rue de Fontenay	Côté pair	4
Impasse du Marché	Côté impair	1,3,5
Rue de la Chrétienté	Côté impair	1,3

### ANNEXE 3

#### RESERVATIONS BUDGETAIRES POUR TROIS ANS

Types de subvention	Objectifs	Montants de réservation enveloppe sur 3 ans
Ravalement	40	100 000 €
Surcout architectural	40	100 000 €
Subvention Santé Sécurité	20	40 000 €
Subvention aide sociale	30	40 000 €
Subvention accessibilité-Maintien à domicile	20	30 000 €
Subvention lutte contre l'humidité des caves	20	20 000 €
Logement intermédiaire	8	24 000 €
Logement conventionné ou PST	4	20 000 €
Prime logement vacant Intermédiaire	8	8 000 €
Prime logement vacant conventionné ou PST	4	8 000 €
Aide au développement durable et aux économies d'énergie	15	10 000 €
<b>TOTAL SUR TROIS ANS</b>	<b>209</b>	<b>400 000 €</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>1</b>	<b>20 000 €</b>

## ANNEXE 4

### Immeubles de qualité

<b>Immeubles relevés à l'inventaire ZPPAUP ou sur la Base Mérimée</b>	
Avenue de Camberwell	1 / 3
Rue Houdan	15 / 17 / 19 / 43 / 53 / 65 / 71 / 73 / 104
Rue des Ecoles	2 / 4 / 3 / 5 / 17 / 19 / 33-35
Rue des Imbergères	1 / 3 / 7 / 9 / 11 / 11bis / 22 / 25 / 35 / 37 / 39 / 41 / 43
Rue Michel Charaire	13-15
Impasse du Marché	1 / 3 / 5
Rue du Dr Berger	3-5 / 10 / 12
Rue Florian	4
Rue du Four	6
Rue Marguerite Renaudin	3
<b>Immeubles supplémentaires identifiés par le Pact Arim</b>	
Rue Houdan	23 / 49-51 / 59 / 61 / 63 / 78 / 96 / 98 / 112
Rue des Ecoles	1 / 7bis / 18 / 32
Rue des Imbergères	5 / 6
Rue Michel Charaire	10 / 12
Rue du Dr Berger	8