



Programme Opérationnel de Prévention et  
d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour les  
copropriétés en difficulté dans les quartiers en  
renouvellement urbain de la Métropole Rouen Normandie  
(Rouen/Elbeuf/Petit-Quevilly)

2021-2024

La présente convention est établie entre:

**La Métropole Rouen Normandie**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Joachim MOYSE, Vice président délégué à l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie ;

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Joachim MOYSE, Vice président délégué à l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie;

**et l'Agence nationale de l'habitat (Anah)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 PARIS, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Joachim MOYSE, Vice président délégué à l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie, et dénommée ci-après « Anah »

D'une part,

ET

**La ville d'Elbeuf**, représentée par son Maire, Monsieur Djoudé MERABET, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2021 ;

**La ville de Rouen**, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du **XX XX XX** ;

**La ville de Petit-Quevilly**, représentée par son Maire, Madame Charlotte GOUJON, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du **XX XX XX** ;

**La Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement spécial créé par la Loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 PARIS, représentée par Madame Céline SENMARTIN en sa qualité de Directrice Régionale pour la Normandie agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur général en date du 2 octobre 2020 ;

D'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment ses articles L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

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

Vu le régime des aides de l'Anah adopté par son Conseil d'Administration le 22 septembre 2010, et ses avenants successifs,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 4 juillet 2016 conclue entre La Métropole Rouen Normandie et l'Anah, et ses avenants,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération du Conseil métropolitain en date du 16 décembre 2019 approuvant le Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2019 approuvant le règlement des aides financières en application du Programme Local de l'Habitat 2020-2025,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020, donnant délégation au Président pour les décisions d'attribution des aides à la réhabilitation du parc privé,

Vu l'arrêté du Président en date du 4 septembre 2020, donnant délégation à Monsieur Joachim MOYSE, Vice-Président chargé de la politique de l'habitat, à l'effet de suivre les affaires et de signer les actes relevant de la compétence du Président dans le domaine de la politique de l'habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole Rouen Normandie, en date du 8 février 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 décembre 2020,

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

## Table des matières

Article 1 – Dénomination.....	5
Article 2 – Périmètre et champs d'intervention .....	5
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel .....	5
Article 4 – Volets d'actions .....	6
Article 5 – Financement du programme .....	7
Article 6 – Engagement spécifiques de la Métropole : données, exploitations et bilans à transmettre	8
Article 7 – Conduite de l'opération.....	9
Article 8 – Communication.....	9
Article 9 – Durée de la convention .....	10
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la conventionné .....	10
Article 11 – Transmission de la convention .....	10
Annexes.....	11
Annexe 1. Localisation des copropriétés .....	11
Annexe 2. Liste des copropriétés repérées lors de l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficultés dans les quartiers en renouvellement urbain.....	11

## **Préambule**

### **0.1 - La Métropole Rouen Normandie**

La Métropole Rouen Normandie a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015 en vertu de l'article 43 de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM). Elle se compose de 71 communes sur un territoire de 664 km<sup>2</sup> représentant plus de 496 000 habitants.

La Métropole Rouen Normandie exerce les compétences obligatoires définies à l'article L.5217-2 du CGCT.

En matière d'habitat, il s'agit des compétences suivantes :

- Programme local de l'habitat,
- Politique du logement ; aides au logement social ; actions en faveur du logement social ; actions en faveur du logement des personnes défavorisées,
- Amélioration du parc immobilier bâti ; réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre,
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage,

En matière de politique de la ville, il s'agit des compétences suivantes :

- Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ;
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ;
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville ;

A titre facultatif, la Métropole exerce les autres compétences acquises antérieurement à sa transformation. Elle est notamment délégataire des aides à la pierre de l'État.

### **0.2 - La politique de l'habitat de la Métropole**

La politique de l'Habitat de la Métropole est définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH de la Métropole 2020-2025 a été adopté le 16 décembre 2019.

Le nouveau PLH comporte quatre orientations pour ces six prochaines années :

- Orientation 1 : Produire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux
- Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant
- Orientation 4 : L'habitat pour une Métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques

La présente convention s'inscrit pleinement dans l'orientation 3 du PLH, et notamment l'action n°8 qui montre la nécessité de mettre en place un dispositif préventif pour les copropriétés fragiles (POPAC).

### **0.3 – Données issues du diagnostic du PLH**

Le diagnostic du PLH fait ressortir des données générales relatives à la composition du parc, mais aussi des données plus précises concernant les copropriétés potentiellement fragiles. Ces données ont été notamment analysées à l'échelle des quartiers politique de la Ville.

S'agissant de la composition du parc des copropriétés, la Métropole compte 3 644 copropriétés, soit 60 007 logements en copropriété, dont 50 161 résidences principales (soit 32% du parc des résidences principales sur la Métropole). La proportion de petites copropriétés de moins de 12 logements est importante : 64% de l'ensemble des copropriétés. La Métropole compte peu de grandes copropriétés : moins de 100 copropriétés de 100 à 200 logements et 12 copropriétés de plus de 200 logements. La proportion de propriétaires bailleurs au sein des copropriétés est importante : 53%. Enfin, 58% des copropriétés datent d'avant 1974 et 23% d'avant 1915.

A l'intérieur de ce parc, les copropriétés potentiellement fragiles, en classe D selon le fichier ANAH / DGALN, sont au nombre de : 550 copropriétés (7 300 logements), dont 75% à Rouen, 9% à Elbeuf et 2,3% à St-Etienne. 61% des copropriétés de la famille D datent d'avant 1949 (mais ne représentent que 36% des logements des copropriétés de la classe D). 85% des copropriétés de famille « D » ont plus de 60% de locataires (et 72% plus de 80% de locataires).

#### ***0.4 – L'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficulté dans les quartiers en renouvellement urbain***

Cette étude lancée en 2018 avait pour but de qualifier l'état des copropriétés potentiellement fragiles dans les quartiers QPV en renouvellement urbain et de déterminer les outils à mettre en œuvre pour leur traitement.

La première partie de l'étude comprenait un repérage à l'adresse pour les copropriétés potentiellement fragiles non connues par les collectivités (essentiellement celles d'Elbeuf de petite taille) et un recueil de données pour l'ensemble des copropriétés. Les copropriétés de Saint Étienne du Rouvray n'ont pas fait partie de cette étude puisqu'une autre étude spécifique avait déjà été réalisée. Cette première partie de l'étude a également conclu au fait que certains quartiers en renouvellement urbain n'avaient pas de problématique de copropriété sur leur territoire.

La seconde partie comprenait une analyse approfondie des copropriétés fragiles repérées lors de la 1ère phase de l'étude : analyse du fonctionnement et de la gestion, de l'état du bâti et des équipements, de l'occupation, etc. L'objectif était d'améliorer la connaissance de chaque copropriété repérée afin de déterminer la nature et le degré de fragilité.

La dernière partie visait à déterminer quel dispositif était pertinent pour accompagner l'ensemble des copropriétés dans les quartiers QPV.

Une partie des copropriétés étudiés sur Elbeuf sont situées dans le périmètre de l'OPAH renouvellement urbain, limitrophe du QPV et le volet copropriétés de l'OPAH lancé en septembre 2020 a intégré leur traitement suite à l'étude. Une quarantaine d'autres copropriétés vont être intégrées au présent POPAC.

Pour les copropriétés étudiées lors de l'étude sur tous les sites de renouvellement urbain, il a été décidé d'intégrer au POPAC les copropriétés répondant aux deux critères suivants :

- A fait l'objet d'un diagnostic multicritères et/ou
- Etaient classées en niveau 1 de fragilité (très prioritaire)

Il est ressorti 48 copropriétés nécessitant un accompagnement, sur 3 communes : Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly.

#### **Article 1 – Dénomination**

La Métropole Rouen Normandie décide de mettre en œuvre, avec le soutien de l'Anah, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés en difficultés des Quartiers Politique de la Ville (QPV) en renouvellement urbain, en limite QPV ou en secteur OPAH-RU (48 copropriétés identifiés sur 3 communes : Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly). Il s'agit des copropriétés repérées dans l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficulté dans les quartiers en renouvellement urbain.

## **Article 2 – Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre d'intervention est celui de la Métropole Rouen Normandie. L'opération cible les copropriétés des villes de Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly repérées lors de l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficultés dans les quartiers en politique de la ville en renouvellement urbain, soit 48 copropriétés. Ces copropriétés sont soit en QPV, soit limitrophes d'un QPV, soit inscrites dans le périmètre de l'OPAH RU d'Elbeuf. La liste des copropriétés concernées est jointe en annexe.

Une passerelle sera possible entre les dispositifs sur les copropriétés en cours et à venir (exemple : OPAH RU volet copro d'Elbeuf, l'outil de Veille et d'Observation des Copropriétés) et le POPAC.

## **Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel**

L'enjeu majeur premier pour la Métropole Rouen Normandie est d'initier une dynamique d'intervention, de prévention et une mobilisation des copropriétés afin d'enrayer la fragilisation de ce parc au sein de quartiers prioritaires ou limitrophes.

L'étude pré-opérationnelle réalisée a révélé des fragilités en matière de gestion et/ou fonctionnement, et/ou d'occupation qui se traduisent par des difficultés en matière de bâti, de valeur patrimoniale pour ces copropriétés

Le POPAC permettra la mise en œuvre des objectifs généraux suivants:

- Approfondir la connaissance des copropriétés repérées ;
- Sensibiliser les copropriétaires aux enjeux d'une gestion et d'un entretien pérennes de leur bien ;
- Mettre en œuvre un accompagnement multipartenarial des copropriétés engagées dans la démarche ;
- Résoudre les premières difficultés en apportant les informations, conseils et accompagnements adaptés à la situation des copropriétés ;
- Accompagner les copropriétés volontaires qui souhaitent engager un programme de travaux.

Le POPAC sera mis en place sur 48 copropriétés situées sur les villes de Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly.

## **Article 4 – Volets d'actions**

Le POPAC s'articulera autour de deux missions principales pour lesquelles un prestataire sera recruté :

→

↳

---

## **1) Une mission de suivi-animation « communication et pilotage général » pour faire connaître le dispositif et l'animer**

### **Action n°1 : Constitution et entretien des partenariats autour du dispositif**

#### Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux

La première année du POPAC fera l'objet d'une mobilisation importante des partenaires publics, sociaux et des cabinets de syndicats professionnels, afin de les fédérer autour de ce dispositif :

- Réunion de lancement avec les partenaires locaux et les syndicats professionnels
- Rencontres individuelles afin de construire une intervention opérationnelle organisée selon les compétences de chaque partenaire
- Animation de groupes de travail avec des professionnels (ex : la mise en copropriété, l'information aux acquéreurs, les financements et le rôle du syndic...)

Un lien avec les administrateurs provisoires et judiciaires devra être effectué (en atelier ou individuellement) afin de mieux identifier leurs modalités d'intervention et faciliter leur mobilisation.

Outre les professionnels de la copropriété, les acteurs suivants pourront être mobilisés : DDTM, Conseil Départemental, Conseil Régional, ADIL, ARS, Pôle Départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne, associations, opérateurs de l'OPAH RU d'Elbeuf...

#### Action de sensibilisation, information général et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété

L'objectif est de pouvoir apporter une information à tous les copropriétaires/syndics, susciter une mobilisation au sein des copropriétés, autonomiser les copropriétés et identifier des difficultés majeures pouvant faire l'objet d'un accompagnement individuel. Le POPAC prévoit pour cela des actions collectives et d'assurer une formation individuelle via un accueil en permanence si nécessaire.

Ces actions de communication seront différenciées selon la localisation des copropriétés : les 37 copropriétés d'Elbeuf avec leurs particularités seront traitées de façon différente que les copropriétés situées à Rouen et Petit-Quevilly.

### **Action n°2 : Communication et sensibilisation vers les copropriétaires**

#### Actions collectives d'échanges entre copropriétés et de formation

Le POPAC prévoit l'animation d'ateliers réguliers. Ces ateliers ont un triple objectif :

- Former : améliorer la connaissance générale des copropriétaires, les aider à identifier le rôle de chacun au sein de la copropriété, outiller les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles
- Sensibiliser à la démarche projet : l'organisation de la vie statutaire, identifier les étapes, l'engagement dans un projet
- Favoriser les échanges entre copropriétaires et copropriétés

Ces ateliers formations couvriront différents thèmes :

- Généraux : le fonctionnement général d'une copropriété, le rôle du syndic...
- Thématiques : les travaux en copropriété, les aspects financiers...



- Ciblés : l'immatriculation, acheter en copropriété, choisir un syndic...

Ces ateliers seront animés par l'équipe de suivi animation qui pourra solliciter les partenaires locaux.

Objectifs : entre 3 et 6 ateliers par an.

#### Information des copropriétaires

Des rendez-vous pourront être proposés aux copropriétaires désireux d'échanger lors d'un temps dédié. Ce temps permettra :

- d'assurer une information individuelle
- d'orienter vers les partenaires compétents selon les besoins du copropriétaire ou de la copropriétés- d'apporter un appui ponctuel ( sur la lecture de document, préparation d'une assemblée générale...)
- d'organiser un temps de travail avec un copropriété et suivre les actions à mettre en place pour la copropriété

#### **Action n°3 : Suivi et évaluation de la mission**

Le prestataire mettra en place des outils de suivi permettant à la collectivité de connaître le nombre de réunions organisées, le nombre d'ateliers réalisés et le nombre de participants, le nombre de sollicitations de syndics, de copropriétaires...

Ce suivi permettra de connaître les copropriétés qui se mobilisent, celles qui sont difficiles à faire entrer dans le dispositif et adapter l'intervention aux paramètres.

#### **2) Mission de suivi-animation pour accompagner les copropriétés**

Il sera réalisé 48 diagnostics multicritères (pour les 8 copropriétés ayant déjà eu un diagnostic multicritères dans l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficulté dans les quartiers en renouvellement urbain il s'agira d' »un approfondissement, pour les autres un diagnostic complet sera à réaliser).

#### **Actions n°4 et 5 : Approfondissement du diagnostic multicritères et préconisations (pour les 8 copropriétés ayant déjà eu un diagnostic multicritères et réalisation des diagnostics multicritères et préconisations (pour les 40 autres copropriétés)**

Les diagnostics multicritères ont pour objectif d'identifier l'ensemble des difficultés rencontrées par la copropriété, d'évaluer la capacité de redressement et d'établir une stratégie d'intervention.

Le diagnostic multicritère dressera un état des lieux complet de la copropriété, en s'attachant à définir les points de blocages et les leviers éventuels existants.

Le diagnostic multicritère comportera à minima les thématiques suivantes (ces éléments étaient demandés dans l'étude déjà réalisée et ont en grande partie été récoltés lors de cette précédente étude) :

##### **a) Diagnostic de l'organisation et de la gestion de la copropriété :**

Le prestataire proposera des indicateurs et une méthode permettant d'analyser si la copropriété affiche une fragilité par rapport à son organisation et sa gestion. L'objectif sera de déterminer si les moyens en termes d'organisation et de gestion sont fiables et suffisants pour assurer la vie de la copropriété. Les défaillances seront pointées et priorisées.

A titre indicatif, il s'agira d'analyser l'organisation et rapports entre les syndicats des copropriétaires et les syndics, l'organisation et la fréquence des assemblées générales, la rédaction des procès-verbaux, le règlement de copropriété et son application, etc.

##### **b) Diagnostic de la comptabilité et de la santé financière de la copropriété :**

Le prestataire proposera des indicateurs et une méthode permettant d'analyser si la copropriété affiche une fragilité par rapport à sa santé financière. Les défaillances seront pointées et priorisées.

A titre indicatif, il s'agira d'analyser la gestion des comptes et des charges, les difficultés éventuelles de trésorerie, le nombre et le type de copropriétaires débiteurs, les procédures de recouvrement engagées, le montant et la nature des dettes, la capacité financière globale du syndicat des copropriétaires à pouvoir s'engager dans un processus de réhabilitation, etc.

#### c) Diagnostic physique et immobilier de la copropriété :

Le prestataire proposera des indicateurs et une méthode permettant d'analyser si la copropriété présente une fragilité physique (problèmes de sécurité, de salubrité, de dégradation ou d'absence de performance énergétique). Il s'agira notamment de savoir si son état physique a un impact sur sa situation financière et s'il la dévalorise par rapport aux marchés immobiliers.

Le prestataire établira un descriptif physique de la copropriété :

- nombre d'étages,
- nombre et type de logements,
- année de construction, matériaux utilisés,
- état de la structure et de l'enveloppe des immeubles, des équipements collectifs et individuels,
- état des parties communes et des parties privatives
- analyse du carnet d'entretien,
- la performance énergétique de la copropriété sera évaluée
- l'état de dégradation de la copropriété sera évalué (grille ANAH par exemple) et le respect des réglementations (sécurité, incendie, etc.).

S'agissant du diagnostic immobilier, le prestataire analysera le prix des dernières transactions immobilières en rapport avec le marché local. Les prix locatifs moyens par typologie de logement devront notamment être évalués. Il analysera les ventes effectuées sur les 5 années passées pour chaque copropriété. Les DIA pourront lui être fournies ainsi que les données issues du fichier Perval.

L'analyse des marchés immobiliers se fera en lien avec l'environnement de la copropriété (image du quartier et formes urbaines, qualité des espaces publics et des équipements, stationnement, etc.).

#### d) Diagnostic de l'occupation de la copropriété :

Le prestataire proposera des indicateurs et une méthode permettant d'analyser si au travers de son occupation, la copropriété présente des signes de fragilité (présence importante de personnes morales, de bailleurs, de vacance, etc.).

A titre indicatif, il s'agit de réaliser un diagnostic, à l'échelle de la copropriété et par immeuble, de la propriété immobilière et des personnes résidant dans l'immeuble : nombre et destination des lots, tantièmes, nombre, statut et profil des propriétaires et leur évolution dans le temps, l'occupation des locaux autres qu'habitation (commerces, activités libérales) et le taux de la vacance.

#### e) Diagnostic social et patrimonial :

Le prestataire proposera des indicateurs et une méthode permettant d'analyser si la copropriété a des fragilités sociales et leur degré. Le diagnostic devra notamment permettre de déterminer si les propriétaires peuvent rester dans la copropriété et participer à leur rénovation ou si une autre solution de portage ou de changement de logement devra leur être proposée.

Les diagnostics multicritères seront présentés aux copropriétés, après validation par la collectivité.

En cas de besoin, l'opérateur informera la collectivité sur la nécessité de solliciter une expertise complémentaire ponctuelle voire des actions lourdes (mandataire, administration judiciaire, scission, refonte des documents juridiques...) et s'attachera à proposer une solution de financement pour la copropriété.

Il est prévu la réalisation de 48 diagnostics multicritères :

- 8 en approfondissement et mise à jour du diagnostics multicritères déjà réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficulté dans les quartiers en renouvellement urbain
- 40 nouveaux diagnostics complets

### **Actions n°6 et 7 : Mise en œuvre d'un accompagnement léger ou renforcé**

#### Aide à la résolution des premières difficultés

Les actions d'accompagnement seront calibrées en fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés lors du diagnostic multicritères.

Les actions auprès du Conseil Syndical seront favorisées afin d'entretenir un contact régulier avec cette instance pour encourager sa montée en compétence et son investissement pour la copropriété.

Quatre axes d'intervention seront à traités :

- Sur le plan du fonctionnement : amélioration de la connaissance des règles de fonctionnement de la copropriété, appui aux instances de gestion, le cas échéant aide au choix d'un nouveau syndic, doter les petites copropriétés d'une gestion minimale et à jour.
- Sur le plan financier et de gestion : aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement des dettes, prévention et traitement des impayés.
- Sur le plan juridique : réorganisation juridique de la copropriété (mise à jour des règlements de copropriétés, des états descriptifs de division...), recours à des mesures judiciaires.

La copropriété pourra être incitée à engager des expertises spécifiques ponctuelles avec la mobilisation de l'aide au redressement de l'ANAH (ex : mise à jour du Règlement de Copropriété...).

- Sur le plan technique : appui à l'élaboration d'un plan patrimonial (et sensibilisation à la tenue d'un carnet d'entretien), le cas échéant sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'oeuvre, pré-simulation et orientation pour la mise en place d'un plan de financement, sensibilisation à la nécessité de recourir à une AMO spécifique, aide au montage des dossiers pour demander des subventions pour des travaux.

Pour l'ensemble de ces actions, l'opérateur sera amené à accueillir sur rendez-vous des membres de la copropriété mais également à participer à des instances de gestion (réunion du conseil syndical, AG).

#### Signalement des situations difficiles (sociales, juridique ou technique)

En cas de détection d'une situation de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, un signalement sera automatiquement effectué aux partenaires concernés (maîtrise d'ouvrage, mairie, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, CAF, ARS).

Dans le cadre d'un repérage de situations difficiles, que ce soit d'ordre individuel avec des ménages en difficultés sociales, d'ordre collectif avec des situations de copropriétés dépassant le cadre de la prévention du POPAC, le prestataire avec la collectivité, effectuera un signalement auprès des partenaires compétents : travailleurs sociaux, mairie, ADIL...

## **Article 5 – Financement du programme**

### **5.1 – Le coût estimatif de mise en œuvre du POPAC**

Le coût estimatif prévisionnel de mise en œuvre du POPAC s'élève sur 3 ans à 300 000 euros HT, soit 360 000 euros TTC (120 000 euros TTC/an).

Ce coût se répartit de la façon suivante :

	Année 2021/22	Année 2022/23	Année 2023/24	Total sur 3 ans
Coût des prestations (HT)	100 000 euros	100 000 euros	100 000 euros	300 000 euros
Coût total des prestations (TTC)	120 000 euros	120 000 euros	120 000 euros	360 000 euros

Le financement prévisionnel par les partenaires et la Métropole Rouen Normandie est le suivant :

	Année 2021/22	Année 2022/23	Année 2023/24	Total sur 3 ans
Financement Anah prévisionnel	50 000 euros	50 000 euros	50 000 euros	150 000 euros
Métropole Rouen Normandie	70 000 euros	70 000 euros	70 000 euros	210 000 euros

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est signataire de la convention et pourrait participer au financement de l'ingénierie de la mission animation et suivi du POPAC :

- chaque année dans la limite de 3 ans,
- à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage,
- dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 20 000 euros HT.

dans le cas où la convention entre la CDC et l'ANAH était reconduite en 2021 dans les mêmes conditions que la précédente.

Le plan de financement serait le suivant :

	Année 2021/22	Année 2022/23	Année 2023/24	Total sur 3 ans
Financement Anah prévisionnel	50 000 euros	50 000 euros	50 000 euros	150 000 euros
Financement CDC prévisionnel	20 000 euros	20 000 euros	20 000 euros	60 000 euros
Métropole Rouen Normandie	50 000 euros	50 000 euros	50 000 euros	150 000 euros

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Le montant définitif de l'étude sera connu suite à la contractualisation à passer dans le cadre d'un marché public.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Métropole Rouen Normandie, qui sollicitera les aides financières de l'Anah et de la CDC, le cas échéant.

## 5.2 – Financement de l'ANAH

L'ANAH s'engage à financer la mise en œuvre du POPAC :

- chaque année dans la limite de 3 ans,

- à hauteur de 50 % du coût HT de la prestation,
- dans la limite d'un plafond annuel de dépenses subventionnables de 100 000 euros HT.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

L'ANAH peut ponctuellement accorder des aides complémentaires au syndicat des copropriétés : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

Par ailleurs, si une copropriété est prête à engager des travaux, cette copropriété sera prioritaire dans les financements travaux.

L'ANAH s'engage également à financer à 50 % le poste de Chef de projet de la Métropole.

## **Article 6 – Engagement spécifiques de la Métropole : données, exploitations et bilans à transmettre**

La Métropole en tant que maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- Un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe 4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer les exploitations et publications réalisées dans le cadre du POPAC à tous les partenaires locaux et à l'Anah centrale (pole-coproprietes@anah.gouv.fr) et faire état du soutien financier de l'Anah à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

## **Article 7 – Conduite de l'opération**

Le pilotage de la mission est assuré par la Métropole Rouen Normandie, maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec les villes de Rouen, Elbeuf et Petit-Quevilly, de l'ANAH et de la CDC.

Le suivi et la coordination seront assurés par la Direction Habitat de la Métropole Rouen Normandie. Ils donneront lieu régulièrement à des réunions de travail, préparatoires ou non aux comités de pilotage, de potentielles réunions publiques avec les copropriétaires, de réunions techniques de recueil d'information et de validation avec les organes de la copropriété et les partenaires du projet, en particulier les services locaux de l'Anah.

### **Engagement des communes**

Tout au long de sa mission, le prestataire assurera le lien avec les services compétents des collectivités de la Métropole, des villes de Rouen, d'Elbeuf et de Petit-Quevilly.

Le maître d'ouvrage travaillera en collaboration avec les villes. Chaque ville désignera un technicien référent POPAC pour le suivi de la démarche, les sollicitations auprès des services de sa Ville, les outils de communication à mettre en place sur son territoire...

### **Le comité de pilotage**

Le COPIL sera composé à minima de représentants élus de la Métropole Rouen Normandie, des trois villes, de l'ANAH et de la Caisse des Dépôts.

Le COPIL permettra de :

- Prendre connaissance du bilan du programme ;
- Suivre les orientations de l'opération ;
- Arbitrer d'éventuelles propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou permettant de remédier à des difficultés pouvant apparaître en cours d'opération.

Il se réunira une fois par an pour établir un bilan annuel du dispositif.

### **Le comité technique**

Le COTECH sera composé de techniciens de la Métropole Rouen Normandie, des villes où se situent les copropriétés, et de l'opérateur recruté pour le suivi-animation. Il pourra associer l'ANAH et la CDC en tant que de besoin.

Le COTECH permettra de :

- Établir un état d'avancement du programme sur l'ensemble de ses volets d'actions ;
- Définir les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic et ou d'un accompagnement personnalisé renforcé ou léger ;
- Rendre compte des difficultés rencontrées et des solutions pour y remédier ;
- Rendre un avis ou un arbitrage concernant différents points spécifiques.

Il se réunira tous les trimestres et a minima avant le COPIL. Il pourra associer en fonction de l'ordre du jour des acteurs des copropriétés.

### **Évaluation et suivi**

L'opérateur réalisera des bilans semestriels comprenant l'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées devront être réalisés par l'opérateur. Sur cette base, ce dernier pourra faire des propositions d'évolution de la méthodologie déployée. Ces éléments pourront être présentés lors de comité technique de comité de pilotage.

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat et de la Métropole Rouen Normandie sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale/métropolitaine, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'ANAH.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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 (via le service instructeur des aides).

### **Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

## 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 crédit) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

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

La présente convention pourra être résiliée, par la Métropole Rouen Normandie, 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 réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de 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 au délégué de l'agence dans le département.

Fait en **XX** exemplaires à Rouen, le **XX/XX/XXX**

Métropole Rouen Normandie,  
Par délégation de l'ANAH et de l'État

Joachim MOYSE  
Vice-Président

Conseil Départemental

Bertrand BELLANGER  
Président

Ville d'Elbeuf-sur-Seine

Djoudé MERABET  
Maire

Caisse des Dépôts et Consignations

Céline SENMARTIN  
Directrice Régionale Normandie

Métropole Rouen Normandie  
Joachim MOYSE

Vice-Président

Ville de Rouen

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL  
Maire

Ville de Petit-Quevilly

Charlotte GOUJON  
Maire

## **Annexes**

**Annexe 1. Liste des copropriétés repérées lors de l'étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement des copropriétés en difficultés dans les quartiers en renouvellement urbain**

**Annexe 2. Localisation des copropriétés**