



CONVENTION

ENTRE

**L'AGENCE NATIONALE
POUR LA RENOVATION URBAINE**

ET

L'OPAC DU VAL DE MARNE



CONVENTION TYPE

RENFORCEMENT DE L'INGENIERIE DES BAILLEURS

| | |
|--|----|
| <i>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION</i> | 3 |
| <i>PREAMBULE</i> | 3 |
| Historique et contexte général de la convention..... | 3 |
| Objectifs généraux de la convention..... | 3 |
| <i>Titre I - LES DEFINITIONS</i> | 3 |
| <i>Titre II - L'ORGANISATION DU BAILLEUR POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RENOVATION URBAINE</i> | 4 |
| Article 1 – Présentation du bailleur..... | 4 |
| Article 2 – Les projets de rénovation urbaine sur lesquels le bailleur est impliqué..... | 4 |
| Article 3 - L'organisation de la conduite des projets de rénovation urbaine..... | 5 |
| Article 4 - Les postes subventionnés par l'ANRU | 6 |
| Article 5 – Durée de la présente convention | 8 |
| Article 6 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence..... | 8 |
| <i>TITRE III- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU DISPOSITIF FINANCE PAR L'ANRU</i> | 8 |
| Article 7- les modalités de compte-rendu et de contrôle..... | 8 |
| Article 8 - les missions d'évaluation..... | 9 |
| Article 9 - les avenants à la convention | 9 |
| Article 10 - les conséquences du non respect des engagements..... | 9 |
| <i>Titre VII – DISPOSITIONS DIVERSES</i> | 10 |
| Article 11 – La clause de renégociation de la convention | 10 |
| Article 12 – Le traitement des litiges | 10 |
| <i>Composition des annexes :</i> | 10 |

Annexe 1 : Plan de financement et échéancier.

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général

Et

L'OPAC du Val-de-Marne, représenté par son Directeur Général

Ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général de la convention

Les projets de rénovation urbaine ont pour objectif de transformer en profondeur et durablement les quartiers qui aujourd'hui souffrent d'inégalités de développement par rapport aux autres territoires, en termes urbains, économiques, sociaux, environnementaux... Ces projets comprennent des interventions très importantes sur le logement, puisque de l'ordre de 70% des travaux concernent des opérations traitant des logements sociaux (démolition, construction, réhabilitation, résidentialisation...).

La qualité de la conduite de projet est une des conditions incontournables de la réussite des programmes de rénovation urbaine, d'autant plus que les plannings de réalisation sont volontairement ambitieux, et que la logique de projet global et durable implique d'une part de renforcer les missions de coordination entre les maîtres d'ouvrage et au sein des maîtres d'ouvrage, et d'autre part à renforcer les compétences sur des sujets tels que le relogement, la gestion urbaine de proximité, le suivi financier, les aspects juridiques.

Compte tenu de l'importance de leurs investissements, les bailleurs ont sollicité un cofinancement de leurs coûts d'ingénierie auprès de l'ANRU. Dans un souci de lisibilité globale et de transparence posée par l'ANRU, la quasi-totalité des organismes impliqués sur plusieurs sites avait, dès 2005, élaboré un dossier global qui a permis à l'ANRU de visualiser l'organisation et les moyens mis en place pour la conduite de l'ensemble de ses programmes.

Les modalités de financement de l'Agence du renforcement de la coordination des bailleurs sont définies et intégrées au règlement général.

Objectifs généraux de la convention

La présente convention a pour objectif de présenter l'organisation du bailleur pour la mise en œuvre opérationnelle des projets de rénovation urbaine, de décrire les modalités de financements apportés par l'ANRU.

Titre I - LES DEFINITIONS

- Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- L'opération : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise

Titre II - L'ORGANISATION DU BAILLEUR POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RENOVATION URBAINE

Article 1 – Présentation du bailleur

L'OPAC du Val-de-Marne et sa filiale, la SAREPA, sont propriétaires de 31 457 logements situés en Région parisienne et qui se localisent sur différents départements des petites et grandes couronnes :

| Département | Nombre de groupes de logements | Nombre de logements |
|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Seine et Marne (77) | 25 | 1127 |
| Yvelines (78) | 15 | 2904 |
| Essonne (91) | 28 | 1066 |
| Hauts-de-Seine (92) | 1 | 50 |
| Seine Saint-Denis (93) | 8 | 472 |
| Val de Marne (94) | 305 | 25 473 |
| Val d'Oise (95) | 6 | 365 |
| TOTAL | 388 | 31 457 |

L'OPAC du Val-de-Marne dépend de la fédération des offices publics d'HLM.

Article 2 – Les projets de rénovation urbaine sur lesquels le bailleur est impliqué

L'OPAC du Val-de-Marne intervient sur 8 sites majeurs (répartis sur 7 communes) et 3 sites mineurs.
L'ensemble des dossiers de renouvellement urbain concerné représente 2034 constructions de logements pour 2348 démolitions.

| Dossier | Quartiers | Nombre de logements programme (**) | Démolitions | Requalifications (***) | Constructions | | | Coût total du prog. (facultatif) | Coût prog. / bailleur TTC (facultatif) | Coût prog. / bailleur Hors Taxes | Etat d'avancement du dossier (****) | Montants inscrits au titre de l'ingénierie de projet (*****) | | Tout autre critère spécifique | Observation point (5) |
|----------------------|----------------|------------------------------------|-------------|------------------------|---------------|-------------|--------------|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|--|-------|--|--|
| | | | | | Sur site | Sur Commune | Hors Commune | | | | | Assiette | Subv. | | |
| Sites majeurs | | | | | | | | | | | | | | | |
| Orly | Grand Ensemble | 2717 | 779 | 1938 | 182 | 184 | 160 | 147 (206)* | | 112,2 | Conventionné | 0,75 | 0,3 | Création de 2 ZAC d'initiative OPAC, centre commercial à démolir, parking en silos,... | Avenant en cours de discussion |
| Champigny | Quatre Cités | 2178 | 22 | 1904 | | | | 28 | | 15,7 | Conventionné | - | - | Commerces, vente de logements, étude sur démolition potentielle 252 logts à venir | Ing. de projet en attente Définition du dispositif de financement Avenant à prévoir pour extension périmètre cité Prairial (220 log) |
| Trappes | Les Merisiers | 2423 | 361 | 2062 | 100 | | 261 | 325 | | 82,6 | Conventionné | - | - | Rachat récent | Ing. de projet en attente |

| | | | | | | | | | | | | | patrimoine | définition du dispositif de financement |
|--------------------|----------------|-------|------|------|-----|------|-----|-------|---|-------|---------------------|--|------------|---|
| Choisy | Dalles et GE | 2096 | 494 | 1602 | 104 | 391 | | 175 | | 114,6 | Conventionné | | | Création d'une ZAC d'initiative OPAC, commerces à démolir |
| Bonneuil | Grand Ensemble | 644 | 440 | 40 | 220 | 220 | | 100 ? | | 100 | En définition | | | Probable création ZAC initiative OPAC, centre commercial à restructurer ... |
| Créteil | Petit Prés | 82 | 82 | | | 82 | | 25 | | 20 | En définition | | | Localisation des reconstructions à préciser |
| Créteil | Mont Mesly | 136 | 106 | 30 | | 106 | | 30 | | 26,27 | En définition | | | |
| Villeuve le Roi | Hauts Grusie | 460 | 64 | 428 | | | | 26 | | 18,3 | En définition | | | |
| Vitry | Balzac | | | | | 24 | | 211 | | 8,8 | Conventionné | | | |
| Alfortville | Grand Ensemble | 298 | | 298 | | | | 140 | | 2,8 | Comité D'Engagement | | | |
| Fontenay sous Bois | Les Larris | 374 | | 374 | | | | 16 | | 6 | Conventionné | | | Cercle 3 |
| TOTAL | | 11408 | 2348 | 8676 | 606 | 1007 | 421 | 1488 | 0 | 544,4 | | | 0 | 0 |

* Montant avec avenant à la Convention Financière

**Données à titre indicatif, renseignant le niveau réel d'engagement du bailleur

***Nombre de logements du bailleur concerné par le programme (autrement dit objet d'une intervention quelle qu'elle soit)

****Réhabilitations et / ou résidentialisations (peuvent être dissociées si cela est plus simple à gérer)

*****Indiquer l'assiette et le montant de la subvention – Si aucun chiffre n'est précisé, indiquer si le dossier mentionne que cela résulte d'une demande du délégué de l'ANRU « en attente de la définition du dispositif de financement de l'ANRU sur ce poste de dépenses »

*****Préciser l'état d'avancement de l'instruction du dossier par l'ANRU : Dossier conventionné / pré-conventionné / déposé à l'ANRU / déposé au préfet / en cours d'élaboration

Article 3 - L'organisation de la conduite des projets de rénovation urbaine

Le montage et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine mobilisent des compétences multiples, qui sont représentées au sein de différentes directions du groupe Opac du Val de Marne – Expansiel.

| Fonction | Poste | Missions | Rattachement | Société |
|--------------------------------------|--|---|---|----------------------|
| DEFINITION ET COORDINATION DE PROJET | 2 Chargés de projet renouvellement urbain : Madame Jacquier Monsieur Vosgy | Coordination et animation interne et partenariale des projets. Assistance dans les études, le montage financier, l'établissement et le suivi du planning des opérations. Assistance aux directions territoriales notamment dans le suivi des relogements. | Direction du Renouvellement Urbain ↓ Direction Générale | OPAC du Val de Marne |

| | | | | |
|------------------------|---|--|--|-----------------------------------|
| GESTION SOCIALE | 3 Chargés de clientèle «suivi relogement» : Madame Kermairec Madame Bossuat Madame Desseaux-Paturaux | Coordination et suivi des relogements. Négociation partenariale, relation avec « Mous ASSL », relation de proximité et satisfaction locataires (suivi du déménagement, visite après relogement....) | Antennes (Orly et Choisy) ↓ Direction Territoriale Sud ↓ Direction Générale | OPAC du Val de Marne |
| | 2 Chargés de clientèle « suivi relogement » : Monsieur Saou Madame Ambel | | Antennes (Bonneuil, Créteil, Trappes) ↓ Direction Territoriale Nord et Ile-de-France ↓ Direction Générale | OPAC du Val de Marne et Expansiel |
| | 1 Chargé de Développement Social et Urbain : Madame Vaugrenard | Concertation de projet, relation avec amicales de locataires, coordination avec les acteurs locaux du travail social... | Direction du Renouvellement Urbain et du Développement Social (poste territorialisé – Trappes) ↓ Direction du Développement Social et de la Communication ↓ Direction Générale | OPAC du Val de Marne |
| COMPETENCES TECHNIQUES | 1 Responsable de programme aménagement : Monsieur Tainguy | Coordination avec les maîtres d'ouvrage sur les aspects juridiques et opérationnels de l'aménagement (création de ZAC, foncier, restructuration de centres commerciaux...) | Service Aménagement ↓ Direction Générale Adjointe Promotion et Aménagement ↓ Direction Générale | Expansiel |

Le bailleur s'inscrit dans des organisations partenariales externes qui varient en fonction des sites. Ainsi, sur les communes de Bonneuil, Orly, Choisy et Champigny, l'OPAC 94 prend part a des Comité de Pilotage Partenariaux. Les projets de Trappes et de Créteil se déroulent, quant à eux et respectivement, dans le cadre de GPV-GIP et GPV.

Article 4 - Les postes subventionnées par l'ANRU

Le tableau ci-joint donne, poste par poste : la fonction, le salaire le cas échéant forfaitaire, la date d'embauche et de fin de mission, la quotité de temps de travail du bénéficiaire [si des postes à 80%...].

| Fonction | Date de recrutement | Date d'affectation au projet ANRU | Date de fin de mission | Coût annuel salaire brut | Coût annuel y compris coût structure | Coût annuel avec actualisation à 1,8% |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Chefs de projet R.U | | | | | | |
| Coordinateur n°1 | Septembre 2003 | Septembre 2003 | - | 55 K€ | 123,75 k€ | 641,4 k€ |
| Coordinateur n°2 | Septembre 2007 | Septembre 2007 | - | 55 k€ | 123,75 K€ | 641,4 k€ |
| Chargés de gestion sociale | | | | | | |
| Chargé relogement Orly 1 | Août 2004 | Septembre 2004 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| Chargé relogement Orly 2 | Mars 2005 | Mars 2005 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| Chargé relogement Choisy | Octobre 2006 | Juin 2007 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| Chargé relogement Trappes | Janvier 2004 | Juillet 2006 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| Chargé relogement | Juin 1991 | Septembre | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |

| | | | | | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|---|-------|-----------|-------------------|
| Bonneuil | | 2007 | | | | |
| Chargé développement social | Mai 2005 | Mai 2005 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| Aménageur | Octobre 2005 | Octobre 2005 | - | 45 K€ | 101,25 K€ | 524,8 k€ |
| TOTAL | | | | | | 4 956,5 k€ |

Les subventions de l'Agence résultent de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau annexé appliqué au coût de l'opération, calculé sur la base d'une durée prévisionnelle du dispositif de cinq ans, et sont plafonnées au montant défini dans le même tableau.

Proposition de répartition du coût sur 5 ans par opération

| Opération | chef de projet 1 | chef de projet 2 | Chargé relogement Orly 1 | Chargé relogement Orly 2 | Chargé relogement Choisy | Chargé relogement Trappes | Chargé relogement Bonneuil | Chargé développement social | responsable foncier / aménagement |
|--------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Orly | 100% | | 100% | 100% | | | | | 50% |
| Choisy | | 50% | | | 100% | | | | 25% |
| Champigny | | | | | | | | | |
| Trappes | | | | | | 100% | | 100% | |
| Bonneuil | | 50% | | | | | 100% | | 25% |
| Créteil | | | | | | | | | |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

L'engagement de l'Agence s'entend donc pour un montant global équivalent à 20% du coût total ingénierie de projet de l'OPAC 94, soit 991,3 k€ tel qu'il résulte de la programmation prévisionnelle dudit tableau, représentatif de 9 agents ETP annuels et de 9 personnes physiques. Ce montant tient compte du taux d'actualisation autorisé par l'ANRU de 1,8% par an.

Le coût de l'ingénierie de projet au regard des investissements

| Conventions (ou projets) | Quartiers | Coût total du programme (facultatif) | Coût programme / Bailleur Hors Taxes | Plafond de référence de l'assiette = 1% des investissements HT du bailleur | Coût total ingénierie de projet du bailleur |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Sites Majeurs | | | | | |
| <i>Conventionnés</i> | | | | | |
| Orly | Grand Ensemble | 147 | 112,2 | 1,12 | 1.953 |
| | (avec Avenant) | 206 | 149,6 | 1,49 | |
| Champigny | Quatre Cités | 28 | 15,7 | 0,16 | 0,00 |
| Trappes | Les Merisiers | 325 | 82,6 | 0,83 | 1.050 |
| <i>Comité National d'Engagement</i> | | | | | |
| Choisy le Roi | Dalles et GE | 175 | 114,6 | 1,14 | 977 |
| <i>En Définition</i> | | | | | |
| Bonneuil | Grand Ensemble | 100 | 100 | 1,00 | 977 |
| Créteil | Petit Prés | 25 | 20 | 0,20 | |
| Créteil | Mont Mesly | 30 | 26 | 0,26 | |
| Villeneuve le Roi | Hauts Grusie | 26 | 18,3 | 0,18 | |

| | | | | | |
|--------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|
| Vitry | Balzac | 211 | 8,8 | 0,08 | |
| Alfortville | Grand Ensemble | 140 | 2.8 | 0,03 | |
| Fontenay sous Bois | Les Larris | 16 | 6 | 0,06 | |
| TOTAL | | 1.488 | 544,4 | 5.43* | 4.956 |

* Montant incluant l'avenant d'Orly

Article 5 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature mais est applicable de façon rétroactive à compter de la signature de la première convention relative à un projet couvert par le dispositif de coordination et demeure applicable jusqu'à la date d'achèvement de la dernière convention bénéficiant du dispositif.

De ce fait, la prise en charge par l'Agence des postes financés peut être antérieure à la date de signature de la présente convention et être fonction des dates d'affectation des postes aux divers projets déjà conventionnés et couverts par le dispositif de coordination. Par conséquent, la durée des divers postes peut être variable et supérieure à cinq ans dans la limite du montant global fixé à l'article 4.

Article 6 - Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

Une demande d'avance pour l'ensemble des prestations d'ingénierie est adressée par le bailleur signataire au directeur général de l'Agence. Cette demande d'avance est accompagnée d'une demande de décision d'attribution de subvention qui précise les postes aidés, et les dates de démarrage des prestations. Il est alors payé 15% du montant total du renforcement de l'ingénierie « bailleur ».

Ensuite les acomptes sont versés semestriellement à terme échu sur la base d'une *déclaration* des équipes en place ; le paiement effectué en fin d'année, se fait sur *justification* des équipes en place et présentation des résultats atteints par rapport à l'objectif poursuivi par le renforcement de l'ingénierie des bailleurs.

Le coordinateur pour l'Ile de France de l'agence est responsable de vérifier cette justification.

TITRE III- L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU DISPOSITIF FINANCE PAR L'ANRU

Article 7- les modalités de compte-rendu et de contrôle

Le bailleur signataire s'engage à faciliter, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Ils s'engagent, le cas échéant, à faciliter le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Le bailleur signataire certifie avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

Article 8 - les missions d'évaluation

8-1

Le bailleur signataire s'engage à transmettre, à tout moment, au directeur général ou son représentant tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre de l'évaluation du dispositif de conduite de projet.

Le bailleur signataire s'engage à fournir également à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers relatifs à la présente convention mis à jour au 31 janvier de chaque année.

Afin d'assurer le suivi régulier du dispositif, le bailleur s'engage aussi à participer à une revue annuelle, en janvier ou février au plus tard, portant sur l'ensemble des projets (conventions) couverts par ledit dispositif. La séance d'évaluation s'appuiera sur les données issues des revues de projet locales et nationales qui auront eu lieu dans l'année écoulée. Ces éléments d'informations pourront être complétés par le bailleur sur demande de l'ANRU ou de sa propre initiative, autant que de besoin.

8-2

Le directeur général peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance du bailleur cosignataire de la présente convention. Pour ce faire, le directeur général peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

8-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

Article 9 - les avenants à la convention

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, dans la deuxième année de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution de la présente convention. Les conclusions du point d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 9 ci-dessous, donnent lieu à un avenant.

Toute modification significative dans l'organisation (nature des postes, durée et échéancier des missions, assiette de subvention), toute modification du taux d'intervention de l'Agence, tout déplaçonnement d'une de ses subventions, ainsi que toute modification des financements autres que ceux de l'Agence devra faire l'objet d'un avenant.

Article 10 - les conséquences du non respect des engagements

10-1

Les engagements du bailleur signataire en matière de postes recrutés (fonction, imputation sur les projets de rénovation urbaine) feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences.

Toute modification de la mise en place de la structure dédiée aidée par l'ANRU déclenche la procédure décrite au paragraphe 9-2.

10-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné ;

- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance du bailleur signataire.

Titre VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 – La clause de renégociation de la convention

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'agence.

Article 12 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Composition des annexes :

Annexe 1 : Tableau financier et échéancier. (1 seule ligne)

Fait en 3 exemplaires originaux à Paris, le 18/06/08

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Représentée par son Directeur Général



Philippe VAN DE MAELE

Le bailleur,

Représenté par son Directeur Général Le 18/06/2008



Stéphane DAMBRINE

Directeur général de l'Opac du Val de Marne
Président du Directoire de Saepa.

