

**Convention d'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat "Copropriétés" des Gravières-Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges et validation de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde**

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Cheville-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Cheville-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		NPPV
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénéteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente <sup>(1)</sup>		
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

## Exposé des motifs

### Le contexte d'intervention

Le secteur "Quartier Nord" de Villeneuve-Saint-Georges est inscrit en périmètre NPNRU. Il totalise 2 047 logements. La majeure partie de ce parc privé se situe dans 4 copropriétés, dites "des Graviers". Ces 4 copropriétés (Graviers 1, Graviers 2, Tour 3 et Graviers 4) comptent 594 logements, et ont la particularité d'être en partie détenues par CDC Habitat (logements non conventionnés). Les 382 logements détenus par des propriétaires particuliers sont majoritairement occupés par leurs propriétaires.

Les quartiers sont marqués par une concentration de populations fragiles disposant de revenus faibles avec un revenu médian inférieur à 15 000 € (parmi les plus faibles de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et du département du Val-de-Marne) et un taux de chômage s'élevant à 17%. Plus de 35% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.



A l'échelle du quartier, les 4 copropriétés occupent une place importante, tant en nombre de logements (29% des logements du quartier) qu'en emprise foncière, mais aussi au regard de leur localisation stratégique au cœur du quartier (Graviers 7 et Tour 3 font face à la dalle des Graviers).

Ce quartier fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU qui prévoit de maintenir la vocation résidentielle de ces quartiers, tout en intégrant des fonctions diversifiées répondant notamment aux besoins de leurs habitants.

Cette ambition se décline en deux objectifs structurants :

- L'amélioration du cadre de vie en tirant parti de la qualité paysagère présente sur les quartiers et de la mise en œuvre d'une politique de modernisation des équipements et des services.
- L'amélioration des conditions d'habitat et la construction de parcours résidentiels positifs. Les copropriétés des Graviers doivent participer ainsi à l'amélioration du cadre de vie du Quartier Nord.

Une étude pré-opérationnelle sur ces 4 copropriétés a été lancée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Elle a été réalisée par Urbanis. Celles-ci ont fait l'objet d'une présentation en comité de pilotage le 27 novembre 2020, à l'occasion duquel le maire de Villeneuve-Saint-Georges a confirmé l'ambition du projet urbain et sa volonté d'y associer le devenir de ces copropriétés.

### Les éléments de diagnostic

Les diagnostics multicritères réalisés sur ces 4 copropriétés ont permis de mettre en évidence différents atouts et surtout les difficultés rencontrées, à savoir :

- Des copropriétés dont les prix de l'immobilier sont parmi les moins élevés de la commune
- Des réhabilitations inachevées, à poursuivre en matière d'amélioration du confort thermique et de valorisation des espaces extérieurs
- Des copropriétés au fonctionnement instable et fragile et à la situation financière problématique
- Un parc de primo-accession pour des familles modestes aux faibles capacités financières
- Des copropriétés fragilisées par un environnement urbain en mutation prochaine

### **Les perspectives opérationnelles : un accompagnement public renforcé dans un cadre adapté**

Ces copropriétés présentent des enjeux qui justifient un accompagnement public renforcé :

- Pour apporter une réponse aux **difficultés financières** avec un appui à la gestion ;
- Pour faire face au coût **des travaux** restant à réaliser dans ces copropriétés, tant pour les bâtiments que pour les espaces extérieurs,
- Pour résoudre les dysfonctionnements pour **éviter un décrochage** important par rapport au parc social du quartier (en terme technique et social) mais aussi par rapport à une offre neuve en accession susceptible d'être construite dans le cadre du NPNRU ;
- Pour établir un partenariat avec les copropriétés et travailler sur des échanges fonciers ;

### **La proposition de dispositifs opérationnels adaptés : une OPAH "Copropriétés" et un Plan de sauvegarde**

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, il a été préconisé :

- la mise en place d'une OPAH copropriété pour 3 copropriétés (Graviers 1, Graviers 2 et Graviers 7) ayant déjà fait l'objet d'un programme de travaux qui doit encore être poursuivi pour la requalification de ces ensembles immobilier ;
- le lancement d'un Plan de sauvegarde pour la Tour 3 : elle présente des besoins plus conséquents encore (travaux sur le bâti, situation socio-économique plus fragile), et une exigence plus forte en matière de revalorisation des abords dans le cadre du projet urbain. Pour cet immeuble, un plan de sauvegarde est plus adapté.

### **Plan de financement de l'OPAH Copropriété**

La convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété (OPAH copropriété) précise les engagements financiers prévus pour cette opération sur les copropriétés concernées.

Le tableau ci-dessous en fait la synthèse :

<b>Récapitulatif estimations financières</b>					
	Aides aux travaux bâtiments	Aides aux travaux esp. extérieurs	Ingénierie	Total opérations	Soit moyenne par an (5 ans d'opération)
Anah	2 717 219 €	0 €	620 607 €	3 337 826 €	667 565 €
Anru		3 451 544 €		3 451 544 €	690 309 €
CDC			150 000 €	150 000 €	30 000 €
Collectivité(s)	494 040 €	1 274 406 €	471 600 €	2 240 046 €	448 009 €
Total financeurs publics	3 211 259 €	4 725 950 €	1 242 207€	9 179 416 €	1 835 883 €

A noter qu'en complément, le Conseil régional a été sollicité pour participer au financement de l'opération. L'ANRU pourrait majorer son intervention notamment sur les espaces extérieurs.

### **Plan de financement pour le plan de Sauvegarde**

Il est proposé d'engager un Plan de sauvegarde sur la copropriété Graviers Tour 3. L'opération sera réalisée en dehors de l'OPAH et sur la base d'une convention spécifique élaborée par une commission ad hoc coprésidée par le Maire et par le Préfet du Val de Marne.

Avant la mise en place du Plan de Sauvegarde, une phase d'élaboration de 2 ans est à prévoir. Elle visera à s'assurer de la pertinence de la mise en œuvre d'un tel dispositif et à mobiliser la copropriété.

Le tableau de financement récapitule les coûts à prévoir pour la mise en œuvre de la phase d'élaboration et la phase opérationnelle :

Récapitulatif estimations financières					
	Aides aux travaux bâtiments	Aides aux travaux esp. Extérieurs	Ingénierie	Total opérations	Soit moyenne par an (7 ans d'opération)
Anah	699 039 €	0 €	216 666 €	915 705 €	130 815 €
Anru		173 440 €		173 440 €	24 777 €
CDC			108 333 €	108 333 €	15 476 €
EPT/commune	116 506 €	173 440 €	195 001 €	484 947 €	69 278 €
MGP	174 760 €	0 €	0 €	174 760 €	24 966 €
Total financeurs publics	990 305 €	346 880 €	520 000 €	1 857 185 €	265 312 €

Le Conseil régional a été sollicité pour participer au financement de l'opération. L'ANRU pourrait majorer son intervention notamment sur les espaces extérieurs.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** la délibération de la ville de Villeneuve-Saint-Georges du 23 juin 2022 approuvant de la convention de l'OPAH Copropriété et la mise en œuvre de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde ;

**Vu** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 31/12/2021,

**Vu** le projet de convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés tripartite entre la Ville, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etat et l'Anah

**Considérant** les résultats de l'étude pré-opérationnelle portant sur les copropriétés des Graviers 1, 2 et 7 ;

**Considérant** que la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété est le dispositif adéquat pour accompagner la rénovation des copropriétés des Graviers 1,2 et 7 ;

**Considérant** la nécessité d'engager une phase d'élaboration de Plan de Sauvegarde sur la Tour 3 ;

**Considérant** que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif par l'attribution de subventions aux propriétaires,

**Considérant** que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif par l'attribution d'une subvention au maître d'ouvrage dans le cadre du coût d'ingénierie du programme,

**Considérant** qu'une convention doit intervenir entre la Ville, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etat et l'Anah afin de fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs du dispositif ainsi que les modalités de son financement

**Entendu** le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,  
Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve le lancement de l'OPAH Copropriété Gravier à Villeneuve-Saint-Georges.
2. Approuve le projet de convention tripartite OPAH Copropriété portant sur les copropriétés Gravier 1, 2 et 7 comprenant 532 logements, conclue avec l'Anah et la ville de Villeneuve-Saint-Georges, annexée à la présente délibération.
3. Approuve le lancement d'une phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde pour la Tour 3 comprenant 62 logements située dans le quartier des Gravier à Villeneuve-Saint-Georges.
4. Autorise le Président ou son représentant à solliciter le préfet en vue d'obtenir un arrêté pour la constitution d'une commission d'élaboration de Plan de sauvegarde.
5. Dit que les crédits sont inscrits au budget 2022 afin de conduire ces opérations et attribuer les subventions aux copropriétés.
6. Autorise le Président ou son représentant à solliciter les partenaires financiers pour participer au financement du suivi-animation du dispositif sur la durée de l'opération (Anah, Caisse des Dépôts et Consignations, Région, etc...).
7. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes ;

**Vote : Pour 85 – NPPV 1**



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022  
ayant été publiée le 06 juillet 2022

---

---

# OPAH COPROPRIÉTÉS DES GRAVIERS

Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges

2022 - 2027

NUMÉRO DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

**Entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Michel LEPRETRE, Président

La **commune de Villeneuve-Saint-Georges**, représenté par Monsieur Gaudin, Maire de la Commune

**L'État**, représenté par Madame la préfète du département du Val-de-Marne, Sophie THIBAUT

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Sophie THIBAUT, Préfète du Val-de-Marne et déléguée de l'ANAH dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par Conseil départemental, le 20/10/2009,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par la commune de Villeneuve-Saint-Georges, en 2014,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Val-de-Marne, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 novembre 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 04/01/2022,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIÉTÉ du **XXX au XXX à XXX** en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :



## Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)	12
Article 2 – Enjeux de l'opération	13
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	14
3.1. Volet juridique et intervention foncière	14
3.1.1. Volet juridique	14
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	14
3.1.1.2. Objectifs	16
3.1.2. Volet Portage ciblé	16
3.1.2.1. Descriptif du dispositif	16
3.1.2.2. Objectifs	17
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	17
3.2.1. Descriptif du dispositif	17
3.2.2. Objectifs	18
3.3. Volet social	19
3.3.1. Descriptif du dispositif	19
3.3.2. Objectifs	19
3.4. Volet technique	20
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique	22
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	23
3.4.1.2. Objectifs	24
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	24
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	24
3.4.2.2. Objectifs	25
3.5. Volet urbain et immobilier	25
3.5.1. Descriptif du dispositif	25
3.6. Gestion urbaine de proximité	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	26
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	26
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.1.1. Règles d'application	26
5.1.2. Montants prévisionnels	27
5.2. Financements de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges via l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre	28
5.2.1. Règles d'application	28
5.2.2. Montants prévisionnels	28

5.3. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations	28
5.3.1 Règles d'application	28
5.3.2 Montants prévisionnels	29
5.4 Financements de l'ANRU	29
5.4.1 Règles d'application	29
5.4.2 Montants prévisionnels	29
Article 6 – Engagements complémentaires	29
NC	29
5.5 Récapitulatif des estimations par financeurs	29
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation	30
7.1. Pilotage de l'opération	30
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	30
7.1.2. Instances de pilotage	30
7.2. Suivi-animation de l'opération	31
7.2.1. Équipe de suivi-animation	31
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale	33
Article 8 – Communication	34
Article 9 - Durée de la convention	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	35
Annexes :	37
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	37

## Préambule

### I. Présentation de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre a été créé le 1er janvier 2016 et est issu du regroupement des communautés d'agglomération des Portes de l'Essonne (pour la commune de Viry-Châtillon exclusivement), de Seine-Amont, du Val-de-Bièvre, des Lacs de l'Essonne et de 8 communes précédemment isolées.

Ce territoire est composé de 24 communes des départements du Val-de-Marne et de l'Essonne : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Hay-les-Roses, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon et Vitry-sur-Seine.

Cet EPT de la Métropole du Grand Paris compte près de 700 000 habitants. Il constitue le 2<sup>ème</sup> territoire le plus peuplé et le 1<sup>er</sup> en termes de superficie, à l'échelle de la MGP.

Il s'agit d'un EPT très hétérogène y compris dans son histoire du traitement de la lutte contre l'habitat indigne.

#### Le parc privé de la commune de Villeneuve-Saint-Georges : quelques données générales

La commune de Villeneuve-Saint-Georges se situe au sud de l'agglomération parisienne, à 15 kilomètres de Paris, en limite des première et deuxième couronnes. Elle se trouve à la confluence de l'Yerres et de la Seine, dans le département du Val-de-Marne.

Elle occupe un territoire de 875 hectares et compte en 2017 33 545 habitants, avec une augmentation de 9,6% entre 2007 et 2017. Depuis novembre 2012, la ville est surclassée dans la catégorie des communes de plus de 40 000 habitants, en reconnaissance de l'importance de sa population précarisée.

En moyenne, la population de Villeneuve-Saint-Georges a les revenus les plus faibles de l'ensemble des communes du département du Val-de-Marne et cumule de nombreuses difficultés économiques et sociales dont notamment une forte dépendance aux aides sociales et taux de chômage atteignant 12,6% en 2018 (9,5% au niveau départemental). Plus de 85% des demandeurs de logements sociaux relèvent des plafonds de ressources PLAI.

La commune compte 13 212 logements dont 58% de logements privés. Elle est marquée par la problématique de la qualité des logements sur le parc privé sur tous ses quartiers, avec une augmentation des copropriétés dégradées ou fragiles. Le taux de logements potentiellement indignes est de 17% sur l'ensemble de la commune<sup>1</sup>, et de 36% sur le centre-ville. Ce taux est l'un des plus élevés de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Les parcours résidentiels s'en trouvent ainsi perturbés puisque le parc privé constitue un parc social de fait.

Ainsi, selon les données FILOCOM de 2015, 73% des ménages du parc privé de Villeneuve-Saint-Georges disposent de revenus inférieurs aux plafonds du logement social. De plus, 7,5% des ménages du parc privé disposent de ressources supérieures de 150% aux plafonds HLM (60% des plafonds HLM, soit l'équivalent du PLAI).

#### Les copropriétés des Gravières 1, 2 et 7

Les copropriétés des Gravières sont localisées dans le Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges. Avec environ 7 000 habitants, il s'agit de la deuxième centralité de la commune après le centre-ville. Construit entre 1950 et 1974 à l'emplacement d'anciennes sablières, à 3,5 kilomètres du centre-ville, ce secteur a été

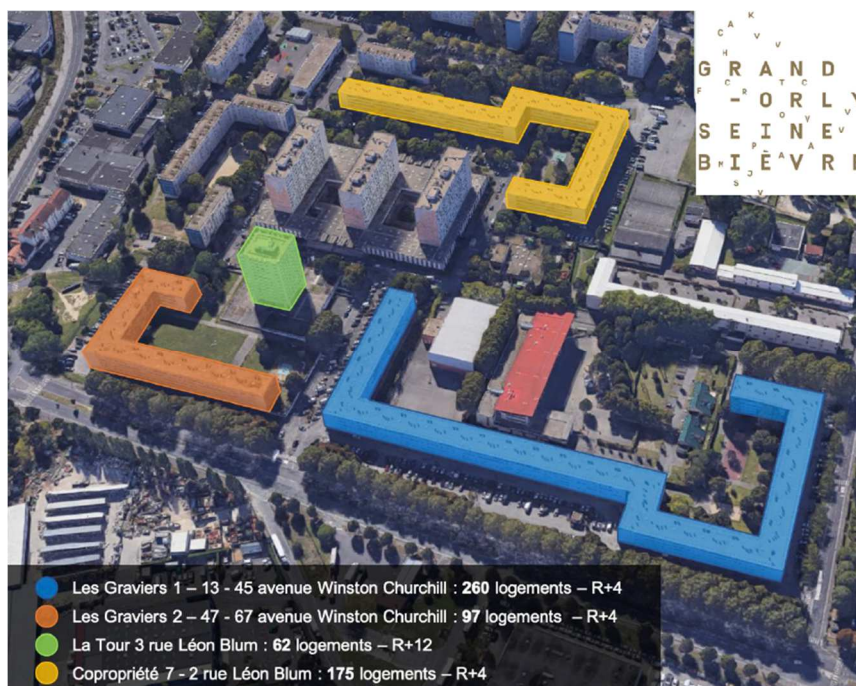
---

1 PPPI, 2013

constitué par phases successives et sans cohérence d'ensemble, pénalisé par des infrastructures contraignantes comme la RN6 ou un poste source Enedis/RTE.

Le Quartier Nord compte 2 047 logements qui se composent de 60% de logements sociaux et 40% de logements privés. Ce quartier fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU qui prévoit d'en maintenir la vocation résidentielle, tout en intégrant des fonctions diversifiées répondant aux besoins de leurs habitants mais également des habitants des quartiers environnants.





Ces copropriétés des Graviers, construites en 1968, comprennent 594 logements répartis en 260 logements à Graviers 1, 67 logements à Graviers 2, 175 logements à Graviers 7 et 62 logements pour la Tour 3.

L'étude pré-opérationnelle, menée en 2021, a concerné ces 4 copropriétés. Au regard des difficultés de chacune d'entre elles, l'EPT, la ville et les partenaires ont convenu de la mise en œuvre de 2 dispositifs distincts à savoir :

- Une OPAH CD pour les copropriétés Graviers 1, 2 et 7,
- Une phase d'étude élaboration d'un plan de Sauvegarde pour la Tour 3

Cette convention d'OPAH COPROPRIÉTÉS est donc dédiée aux copropriétés Graviers 1, 2 et 7.

Ces copropriétés étaient en premier lieu des bâtiments de logements sociaux. Cependant, la SNI, devenue CDC Habitat en 2018, a repris le patrimoine de la SAGI, alors un des bailleurs du quartier qui a décidé d'engager au cours des années 2000, la mise en vente de son patrimoine « déconventionné ».

La CDC Habitat reste encore très présente au sein du quartier des 3 copropriétés comme le montre le tableau suivant :

	Adresse	Nombre de logements	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de logements locatifs privés	Nombre de logements CDC Habitat
Graviers 1	13-45 avenue Winston Churchill	260	94 (36%)	36 (14%)	130 (50%)
Graviers 2	67 avenue Winston Churchill	97	51 (52 %)	14 (15 %)	32 (33 %)
Graviers 7	2 rue Léon Blum	175	134 (76%)	28 (16%)	13 (7%)

A l'échelle du quartier, les 3 copropriétés occupent une place importante, tant en nombre de logements (26% des logements du quartier) qu'en emprise foncière, mais aussi au regard de leur localisation stratégique au cœur du quartier.

## II. Copropriétés des Graviers : des copropriétés en difficultés au cœur du quartier Nord et qui comportent les logements les moins valorisés de la commune sur le marché immobilier

La localisation de ces copropriétés au Nord de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, dans un quartier dominé par le parc HLM, et entouré de grandes infrastructures (voies ferrées à l'ouest), de zones d'activités (au nord et à l'Est), et du parc pavillonnaire (au sud) contribuent à leur isolement du reste de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ou des communes limitrophes et à la singularité de ce micro-marché immobilier (18 transactions par an en moyenne sur les 4 copropriétés).

Ce micromarché n'en est pas moins dynamique car 30% des logements privés ont changé de propriétaire en 6 ans, induisant un rythme rapide de changements sociologiques.

Ce contexte urbain particulier pèse sur l'attractivité résidentielle de ces copropriétés : elles présentent les valeurs immobilières les plus basses de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, mais aussi parmi les plus basses de l'ensemble du département du Val-de-Marne : entre 2014 et 2019, les DIA sont de 1790 €/m<sup>2</sup> en moyenne, et de 121 036 €. Ces valeurs sont globalement stables ces dernières années.

## III. Dysfonctionnements repérés sur les copropriétés des Graviers durant l'étude pré-opérationnelle

### Diagnostiques juridiques :

Les copropriétés des Graviers présentent dans leur ensemble un fonctionnement instable et fragile. En effet, des difficultés de stabilisation des instances de gestion persistent et l'implication des copropriétaires est variable entre les copropriétés (des taux de participation faibles à Graviers 1 et Graviers 7 mais plus élevés à Graviers 2).

Le niveau de compréhension du fonctionnement d'une copropriété est inégal entre les différentes adresses (63% des propriétaires occupants ont une compréhension moyenne ou mauvaise de la copropriété, en particulier à Graviers 1).

Néanmoins, ces copropriétés ne présentent pas de complexité juridique particulière (aucune ASL, aucun syndicat secondaire ou de structure combinée complexe). De plus, les multipropriétaires sont rares sur ces copropriétés, qui comprennent également peu de SCI.

Issues d'une mise en vente il y a moins de 20 ans par le bailleur SAGI (2002 à G7, 2004 pour G3, 2005 pour G1 et G2), ces copropriétés se caractérisent aujourd'hui par une présence encore importante du bailleur social (devenu CDC Habitat) (jusqu'à 50% des logements à Graviers 1).

### Diagnostiques techniques :

Les bâtiments des copropriétés des Graviers sont peu dégradés. Cependant, des réhabilitations inachevées doivent être poursuivies. Sur Graviers 1 et 2, les logements sont globalement en bon état malgré des besoins récurrents dans les logements de CDC Habitat. Les logements de Graviers 7 sont en état moyen, notamment sur le parc privé.

Les indices de dégradation (grille ANAH) sont de 0,17 à Graviers 1, 0,19 à Graviers 2 et 0,26 à Graviers 7. Les radiateurs des logements de l'ensemble de ces copropriétés sont en mauvais état. Les principaux dysfonctionnements dans les logements de Graviers 1 et Graviers 2 concernent les menuiseries vétustes, les problèmes d'humidité avec des infiltrations et la présence de moisissures et l'absence ou l'insuffisance de ventilation.

Une majorité d'occupants souhaite réaliser des travaux dans les logements, en particulier parmi les locataires de CDC Habitat (86%) mais aussi parmi les propriétaires occupants (52%). Les copropriétés ont déjà réalisé d'importants travaux ces dernières années, notamment sur les enveloppes des bâtiments.

Cependant, ces travaux ont été réalisés en dehors de tout accompagnement et programme d'ensemble pluriannuel. De plus, il reste des travaux d'amélioration du confort thermique à réaliser ainsi qu'une remise en état des espaces extérieurs.

#### Diagnostiques financiers :

Les copropriétés des Graviers connaissent une situation financière problématique.

En effet, les copropriétés Graviers 1 et Graviers 7 présentent une trésorerie très faible (respectivement de 0€ et de 24 690€) tandis que Graviers 2 affiche une dette fournisseurs très élevée (280 000€), selon les dernières données transmises par les gestionnaires.

Les impayés de charges des copropriétaires sont également très problématiques (44% à Graviers 1, 101% à Graviers 2 et 31% à Graviers 7). Ces impayés concernent la majorité des copropriétaires, et en premier lieu les propriétaires occupants. Les copropriétés font également face à des risques importants de créances irrécouvrables puisqu'il s'agit entre autres de dettes anciennes.

La situation fragile de ces copropriétés a pour origine les dettes des copropriétaires mais également la gestion assurée ces dernières années avec par exemples de nombreux changements de syndics et l'absence de procédures de recouvrement. De plus, la forte présence du bailleur social CDC Habitat (notamment à Graviers 1 et Graviers 2) atténuée de manière trompeuse la fragilité de cette situation financière, qui est d'autant plus problématique pour les copropriétaires privés de ces immeubles.

Ces copropriétés présentent tout de même un niveau global des charges acceptable et qui correspond au niveau d'équipement et de service des copropriétés. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire représentent entre 31% et 43% des charges de copropriété. Cependant des appels de fonds travaux s'ajoutent à ces charges de fonctionnement.

#### Diagnostiques sociaux

Afin de recueillir d'analyser la situation des ménages dans ces copropriétés, URBANIS a réalisé des enquêtes sociales en 2019 et 2020. L'équipe a pu mener ces enquêtes auprès de 239 ménages répartis comme suit : 42% de propriétaires occupants, 13% par des locataires privés et 44% par des locataires de CDC Habitat. Voici le détail :

Détail des situations rencontrées	PO	PB privés	CDC Habitat	Total de logements enquêtés
<i>Graviers 1</i>	51	11	68	130
<i>Graviers 2</i>	18	8	15	41
<i>Tour 3</i>	12	11	5	28
<i>Graviers 7</i>	20	2	18	40
<i>Total</i>	101	32	106	239

Les copropriétés des Graviers constituent un parc de primo-accession pour des familles modestes aux faibles capacités financières.

La copropriété Graviers 1 est composée pour moitié de locataires de CDC Habitat, de 36% de propriétaires occupants et de 14% de locataires privés tandis que les copropriétés Graviers 2 et Graviers 7 sont composées d'une petite majorité de propriétaires occupants (inférieur à 55%), de respectivement 33% et 22% de locataires de CDC Habitat. Plus de la moitié des occupants étaient précédemment locataires du privé (46%), en particulier parmi les propriétaires occupants (53%).

L'occupation est relativement ancienne sur ces trois copropriétés (avec une ancienneté d'occupation moyenne sur ces copropriétés de 15 ans à 18 ans). Cependant, 38% des habitants souhaitent déménager.

Les ménages de ces copropriétés sont très modestes (entre 85% et 87% selon les plafonds ANAH) et avec des revenus en dessous de ceux du quartier et de la commune, déjà très inférieurs au revenu médian du Val-de-Marne.

#### Portage ciblé :

CDC Habitat Social interviendra également sur la copropriété via un dispositif de portage provisoire. Il s'agira pour CDC Habitat Social d'acquérir provisoirement des logements appartenant à des propriétaires privés en impayés de charges. Cette démarche vise à aider au redressement des copropriétés en termes financiers, techniques et de gestion.

Afin d'accompagner le redressement des copropriétés des Graviers, le volume maximal prévisionnel de lots à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 47 logements pour la durée de la convention. Ce nombre de logements est un objectif, le nombre de logements acquis pourra être inférieur selon l'évolution de la situation des copropriétés.

CDC Habitat Social réalisera des travaux de remise en état des parties privatives des logements acquis en portage provisoire afin d'assurer leur mise en location dans de bonnes conditions. CDC Habitat Social, en accord avec le comité de pilotage, pourra décider de ne réaliser les travaux en parties privatives qu'après réalisation des travaux en parties communes, si ces derniers sont responsables des désordres en parties privatives.

Ces copropriétés n'ont fait l'objet d'aucun dispositif d'accompagnement programmé par le passé. Toutefois, dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique réalisés par la copropriété Graviers 2 en 2016 (ravalement et réfection des toitures terrasses avec isolation thermique extérieure), 24 copropriétaires occupants ont à titre individuel bénéficié des aides Habiter Mieux de l'Anah (et compléments de la région Ile-de-France), pour un montant total de subventions de près de 120 000 € (hors aides complémentaires du département du Val-de-Marne).

Le recours à une OPAH Copropriétés sur les copropriétés Graviers 1, 2 et 7 du Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges se justifie donc par les enjeux suivants :

- un enjeu prioritaire de redressement de la situation financière de ces copropriétés qui entre pleinement dans les finalités d'une OPAH Copropriétés. Il s'agira ici notamment de mettre en place un accompagnement individuel des propriétaires en difficultés, un suivi renforcé des procédures contentieuses engagées, un ciblage des situations les plus problématiques pour envisager le portage de lots ;

- un enjeu de mobilisation des copropriétaires et des instances de gestion (conseils syndicaux et syndic / administrateur provisoire) ;

- un enjeu technique de réalisation de travaux. Cet enjeu justifie une OPAH Copropriétés en termes de montant élevé des travaux restant à engager et de complexité de mise en œuvre des travaux en parties privatives et d'interventions conséquentes à prévoir sur les espaces extérieurs.

Enfin, le soutien à ces copropriétés dans le cadre d'un dispositif programmé se justifie aussi par le contexte urbain en cours de valorisation (NPNRU).

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :



## **Article 1 – Objet de la convention et périmètre**

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

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées sur les copropriétés Gravier 1, 2 et 7, localisées dans le Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges.

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

L'OPAH Copropriétés vise à accompagner le redressement et la réhabilitation de trois copropriétés, totalisant 532 logements et localisées dans le Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges.

Les trois copropriétés en question sont les suivantes :

- Gravier 1 : 13-45 avenue Winston Churchill (260 logements) ;
- Gravier 2 : 47-67 avenue Winston Churchill (97 logements) ;
- Gravier 7 : 2 rue Léon Blum (175 logements) ;



Les champs d'intervention sont les suivants :

- Le redressement de la situation financière de la copropriété (baisse des impayés, etc.) ;
- L'amélioration du fonctionnement de la copropriété ;
- La poursuite de l'amélioration technique en parties communes et en parties privatives (réalisation de travaux) ;
- L'inscription des copropriétés dans le projet urbain en cours d'élaboration.

### 1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

L'OPAH porte sur 3 grandes copropriétés (de 62 à 260 logements) construites à la fin des années 1960.

Ces copropriétés sont exclusivement composées chacune d'un seul bâtiment établi sur une unique parcelle.

Concernant la gestion, 2 de ces copropriétés ont un syndic professionnel (Graviers 1, Graviers 2) tandis que la copropriété Graviers 7 est sous administration judiciaire depuis novembre 2019. Ces copropriétés connaissent des difficultés de stabilisation des instances de gestion. En effet, le syndic de Graviers 1 et Graviers 2 est récemment installé sur ces copropriétés.

La mobilisation des copropriétaires est variable entre les différentes adresses avec un taux de participation aux Assemblées générales faible sur Graviers 1 et 7 et plus élevé sur Graviers 2. Ces mêmes copropriétaires font état de sujets de mécontentement récurrents (niveau des charges, réactivité des gestionnaires, etc...).

Ces copropriétés connaissent d'importantes difficultés financières avec notamment des impayés de charges importants. Ces situations très fragiles ont pour origine les dettes des copropriétaires ainsi que la gestion assurée sur ces copropriétés les dernières années.

Les logements de ces copropriétés sont parmi les moins valorisés de la commune sur ce territoire.

D'un point de vue technique, ces copropriétés, construites entre 1965 et 1968, ont fait l'objet de travaux de rénovation en parties communes ces 10 dernières années, impulsées par CDC Habitat : réfections des halls et cages d'escalier, ravalements de façades avec isolation par l'extérieur pour G1, G2 et G7, réfection des étanchéités des toitures terrasses pour G1, G2, résidentialisation de G1, G2 et G7.

Ces travaux ne se sont pas inscrits dans un programme complet ou pluriannuel de travaux, ni dans le cadre d'un dispositif programmé de l'Anah. Pour G2, ils ont toutefois fait l'objet de subventions individuelles de l'Anah et du CRIF aux propriétaires occupants les plus modestes (23 dossiers).

Ces travaux, coûteux (environ 12 000 € de quote-part moyenne pour Graviers 2 par exemple), ont pu être votés grâce à la forte présence du bailleur institutionnel. S'ils ont permis pour la plupart de ces copropriétés une remise à niveau de composantes techniques essentielles (ces copropriétés ont des indices de dégradation faibles, compris entre 0,17 et 0,26), cette rénovation reste partielle (des besoins en travaux persistent), et ont surtout pesé (et continuent de peser) sur la situation financière des copropriétés, et donc la capacité des copropriétaires à achever la rénovation de leur patrimoine.

En effet, les diagnostics techniques ont montré des besoins en travaux qui persistent :

- en matière d'amélioration du confort thermique en parties privatives (remplacement de menuiseries, majoritairement en simple vitrage, remplacement des radiateurs) ; ces besoins dans les logements sont confirmés par 52% des propriétaires occupants rencontrés qui souhaiteraient réaliser des travaux dans leur appartement.
- en matière de remise en état et de valorisation des espaces extérieurs (espaces verts, cheminements, stationnements...).
- d'autres travaux en parties communes sur les bâtiments : pour Graviers 7 la réfection des toitures terrasses.

Ces travaux apparaissent plus complexes à réaliser (interventions en parties privatives), et s'articulent étroitement avec les composantes foncières et paysagères du projet urbain.

En raison des travaux réalisés ces dernières années en matière d'isolation des façades ou des toitures, le gain énergétique espéré après réalisation des travaux complémentaires est assez limité. L'essentiel du gisement ayant été consommé. Les 35% de gains énergétiques ne seraient atteignables que pour la copropriété Graviers 1, grâce au remplacement des menuiseries anciennes.

Une dérogation peut cependant être accordée par l'ANAH dans le cadre de travaux réalisés en parties privatives mais déclarés d'intérêt collectif.

L'OPAH Copropriétés permettra ainsi d'aider les copropriétaires à achever les travaux de rénovation dans de meilleures conditions financières, et de manière la plus coordonnée possible en ce qui concerne des travaux en parties privatives qui mériteraient d'être mutualisés.

## **Article 2 – Enjeux de l'opération**

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est marquée par la problématique de la qualité des logements sur le parc privé sur tous ses quartiers, avec une augmentation notable des copropriétés dégradées ou fragiles. Les parcours résidentiels s'en trouvent ainsi perturbés puisque le parc privé constitue un parc social de fait.

La ville fait également face à un problème d'attractivité de son parc privé, qui se conjugue aux fortes contraintes du site et qui découragent les opérateurs immobiliers sur l'offre privée neuve, d'autant que le marché privé neuf, qui peut paraître encore relativement accessible, reste en décalage par rapport aux revenus des Villeneuvois.

Les logements du parc privé du Quartier Nord se revendent aujourd'hui rapidement et ces copropriétés sont entrées dans un cycle de dégradation dont il semble difficile de sortir sans un accompagnement renforcé.

Par ailleurs, le quartier Nord fait l'objet d'un projet urbain ambitieux dans le cadre du NPNRU. Cette ambition se décline en deux objectifs structurants :

- L'amélioration du cadre de vie en tirant parti de la qualité paysagère présente sur les quartiers et de la mise en œuvre d'une politique de modernisation des équipements et des services.
- L'amélioration des conditions d'habitat et la construction de parcours résidentiels positifs.  
Sont ainsi notamment prévus :
  - La démolition de 340 logements sociaux,
  - La réhabilitation de 801 logements sociaux (ICF la Sablière, Valophis, Toit et Joie) et 270 logements par CDC Habitat,
  - La construction de 238 logements neufs dont 1/3 de logements locatifs sociaux en reconstitution,
  - Une modernisation et un déploiement des équipements publics (scolaires et santé en particulier),
  - Le développement d'activités économiques et commerciales (6 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques développés sur la façade de la RN6),
  - La requalification des espaces publics (notamment création d'un jardin public en cœur de quartier et de cheminements doux).

Ce projet urbain prévoit donc d'améliorer la qualité de l'habitat dans le quartier, et il apparaît ainsi essentiel de pouvoir accompagner les copropriétés dans cette dynamique d'ensemble, afin d'éviter leur décrochage et leur perte d'attractivité relativement à l'offre réhabilitée ou construite ces prochaines années. L'enjeu est donc de pouvoir poursuivre la rénovation de ces immeubles en copropriété afin de prévenir leur dépréciation et leur fragilisation, au risque d'impacter négativement le marché de l'habitat local et de compromettre sa dynamique de valorisation soutenue par le projet urbain.

La dynamique de ces 4 copropriétés du quartier constitue un facteur de réussite de l'ensemble du projet NPNRU du quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges, par leur poids démographique (40% des logements du quartier) et leur positionnement géographique stratégique (emprises foncières importantes en cœur de quartier), et eu égard aux projets d'adaptations foncières (échanges/rétrocessions foncières pour la création ou l'agrandissement d'espaces publics ou l'optimisation des circulations). L'enjeu est donc d'associer pleinement les copropriétés à la dynamique de projet, tant en ce qui concerne leur redressement, qu'en ce qui concerne leur bonne adhésion aux propositions d'évolutions foncières nécessaires à la réalisation du projet urbain.

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

Le dispositif d'OPAH Copropriété prévoit l'accompagnement des 3 copropriétés Graviers 1, 2 et 7.

Celui-ci doit permettre :

- prioritairement, de travailler avec les instances de gestion pour résorber les impayés de charges, et à plus moyen terme améliorer la gestion courante de la copropriété ;
- améliorer les relations de travail entre syndics d'une part et conseils syndicaux et copropriétaires d'autre part, afin d'instaurer un climat de confiance ;
- d'accompagner les instances de gestion dans la préparation et la mise en œuvre de travaux complémentaires portant sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives ;
- de solliciter auprès des financeurs les subventions qui permettent d'alléger le reste à charge des copropriétaires ;
- d'accompagner les copropriétaires les plus en difficulté pour faire face à leur quote-part de travaux, et de trouver des solutions adaptées au cas par cas, en lien avec les services sociaux de la Ville et du département ;
- de préparer la valorisation des espaces extérieurs et assurer l'articulation de la rénovation avec le projet urbain portant sur le quartier.

Plus spécifiquement, ces objectifs se déclinent par volets d'actions :

- volet juridique et foncier
- volet social
- volet technique
- volet lutte contre l'habitat indigne et/ou dégradé
- volet énergie et précarité énergétique
- volet fonctionnement et gestion
- volet travaux d'adaptation pour l'autonomie
- volet urbain et immobilier

#### **3.1. Volet juridique et intervention foncière**

##### **3.1.1. Volet juridique**

###### **3.1.1.1. Descriptif du dispositif**

A des degrés divers, les 3 copropriétés sont concernées par des problématiques juridiques ou foncières. Ces copropriétés présentent une structure juridique simple et n'appartiennent pas à des organisations combinées complexes, de type ASL.

Elles occupent des emprises foncières importantes dans le quartier et l'importance de ces espaces verts constituent un atout d'attractivité à préserver et conforter. Mais au-delà de la valorisation de ces espaces extérieurs (cheminements, enrobés/parkings, espaces verts), les intentions du projet urbain en matière de requalification des espaces publics sont susceptibles de nécessiter des modifications foncières affectant directement certaines des copropriétés du quartier. La copropriété Graviers 7 est notamment visée par ces perspectives qui impliqueraient la vente d'une partie de son foncier à l'Ouest et un échange de foncier à l'Est permettant d'optimiser et de rationaliser la domanialité des espaces et cheminements extérieurs.

Il s'agira ainsi d'accompagner plus particulièrement cette copropriété dans l'adhésion de ce projet et dans ses implications juridiques (modification de règlement de copropriété, vote en AG, régularisations notariales), financières (prix de cession et d'échanges), techniques (impact sur les réseaux enterrés, sur la résidentialisation déjà réalisée, sur les travaux induits par ces modifications foncières...).

Par ailleurs, la situation financière de ces copropriétés nécessite le renforcement d'actions juridiques en direction des copropriétaires débiteurs (en parallèle d'actions d'accompagnement social).

En effet les 3 copropriétés présentent des niveaux élevés d'impayés de charges des copropriétaires : 44% du budget à Graviers 1, 101% à Graviers 2, et 31% à Graviers 7. Bien au-delà du seuil d'alerte de la loi ALUR, et d'autant plus élevé pour les propriétaires privés au regard de la présence importante d'un bailleur institutionnel, ce niveau d'impayés témoigne de la difficulté financière des propriétaires à pouvoir assumer pleinement l'entretien de leur patrimoine.

Ce niveau de dettes fragilise la gestion courante de ces copropriétés (dettes fournisseurs) et empêche leur capacité à prévoir de futurs travaux d'entretien.

Le tableau suivant détaille les niveaux des dettes des copropriétaires et leur profil à partir des derniers documents transmis par les gestionnaires.

	Graviers 1	Graviers 2	Graviers 7
Budget prévisionnel	687 000 € (2020)	256 900 € (2020)	471 250 € (2019)
Impayés	304 241 € (22/10/2020)	260 191 € (26/02/2020)	145 691 € (31/12/2019)
<b>Taux d'impayés</b>	<b>44%</b>	<b>101%</b>	<b>31%</b>
Nombre débiteurs moins de 500€	25	5	97
Nombre débiteurs de 500 à 1000€	54	7	6
Nombre débiteurs de 1000 à 5000€	16	21	10
Nombre débiteurs plus de 5000€	9	16	10
<b>Nombre total de débiteurs</b>	<b>102</b>	<b>49</b>	<b>123</b>
Proportion de débiteurs	78%	75%	90%
% de débiteurs propriétaires occupants	72%	75%	69%
% de débiteurs propriétaires bailleurs	26%	21%	28%
% de débiteurs autres propriétaires (locaux commerciaux, garages...)	2%	4%	3%

Ces impayés concernent la majorité des copropriétaires, et sont essentiellement de fait de propriétaires occupants. On dénombre un total de 35 débiteurs de plus de 5000€ sur les 3 copropriétés.

Ces impayés sont majoritairement dus aux appels de fonds travaux de ces 5 dernières années et qui ne sont toujours pas complètement réglés par une partie importante des copropriétaires.

Enfin, il est à prévoir un risque important de créances irrécouvrables pour les copropriétés (ancienneté des dettes, autres créanciers).

L'évolution récente fait état d'un redressement très lent de la situation, eu égard à la reprise en main récente des procédures par des nouveaux syndics, et qui nécessite un suivi renforcé (contentieux et précontentieux) et un accompagnement adapté et renforcé des propriétaires en difficulté.

Des procédures contentieuses sont engagées par Graviers 1 (6 dossiers, pour 122 000 € soit 57% de la dette, dont 2 dossiers au stade de la saisie immobilière), et seraient engagées à Graviers 2, qui connaît un niveau d'impayés alarmant. Quant à Graviers 7, où le niveau d'impayés est stable, aucune information n'a été transmise par l'administrateur provisoire quant à l'engagement et au suivi de procédures contentieuses (3 dossiers de saisies immobilières seraient en préparation).

Les informations transmises par les gestionnaires sont très fragmentaires et nécessiteront un travail de suivi étroit dans le cadre de l'animation de l'OPAH Copropriétés.

En tout état de cause, l'action en direction des impayés de charges mérite d'être renforcée afin de permettre un redressement financier des copropriétés, et ainsi d'envisager plus sereinement la poursuite et le parachèvement des travaux de rénovation.

### **3.1.1.2. Objectifs**

L'objectif stratégique d'ensemble de ce volet juridique et foncier est de permettre à ces trois copropriétés de connaître un fonctionnement normalisé.

Dans le détail, les objectifs sont les suivants :

- Réaliser une analyse approfondie régulière des documents juridiques des trois copropriétés de l'étude pré-opérationnelle et en conclure sur l'identification des points juridiques qui peuvent bloquer le bon fonctionnement et la gestion de ces copropriétés, et conseiller les copropriétés sur les actions à engager pour améliorer leur situation ;
- Accompagner la copropriété Gravières 7 dans l'adhésion des implications du projet urbain en matière de modifications foncières et d'impacts sur les travaux des espaces extérieurs ;
- Mettre en place des réunions de suivi régulières des procédures impayés, en articulation avec les besoins d'accompagnement social de certains propriétaires occupants en difficulté, et avec la stratégie de rachat ponctuel et provisoire de lot qui pourrait être envisagé en dernier recours ;
- Faire adopter une stratégie claire et partagée de travail sur les impayés de charges par les différentes instances de gestion des copropriétés ;
- Solliciter les aides qui permettent d'alléger les frais de procédures pour les copropriétés (aide à la gestion de l'Anah en particulier) ou pour les propriétaires en difficulté (FSL...) ;
- Estimer les créances irrécouvrables et anticiper leur règlement par la copropriété.

### **3.1.2. Volet Portage ciblé**

#### **3.1.2.1. Descriptif du dispositif**

Au regard de la mauvaise situation financière de ces copropriétés, il peut apparaître utile d'anticiper un portage de lots ciblés.

Le portage de lot a pour objet d'acheter les biens de ménages ciblés ne pouvant se maintenir dans le statut de copropriétaires ou de lutter contre les marchands de sommeil. Cette acquisition est conduite à l'amiable à un prix proche de celui du marché immobilier local, par voie de préemption, ou en saisie immobilière dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil. A l'issue du portage, le bien devra être revendu dans un objectif de mixité sociale apprécié localement en fonction du marché immobilier et des caractéristiques d'occupation de chaque copropriété, à un prix permettant d'assurer si possible un équilibre financier.

Plus précisément, cette intervention se justifie par :

- Des débiteurs qui sont pour l'essentiel des propriétaires occupants modestes, et qui semblent pour certains en incapacité financière de se maintenir dans leur statut de propriétaire ;
- Le niveau des dettes atteint par certains propriétaires et pour lesquels les mesures de recouvrement qui semblent avoir été engagées jusqu'à maintenant n'ont pas permis de résorber ;
- Des procédures de saisie immobilière en préparation ou en cours dans les 3 copropriétés, qui peuvent constituer des opportunités financières pour des bailleurs indécents voire des marchands de sommeil.

Le bailleur CDC Habitat très présent dans ces copropriétés pourrait être mobilisé pour assurer ce rachat ponctuel et provisoire de lots, dans le cadre d'une convention ad hoc avec la collectivité est sur une durée de 10 ans.

Cette solution de portage de lots s'adresse aux 4 copropriétés du quartier Nord et qui font l'objet d'un dispositif programmé d'accompagnement : les 3 copropriétés de l'OPAH Copropriétés, ainsi que la Tour 3 dans le cadre du plan de sauvegarde.

Le portage de ces lots pourra ainsi être poursuivi de plusieurs manières :

- Par voie amiable à l'occasion d'une mise en vente d'un bien (DIA), en particulier sur un lot dont le vendeur présenterait une dette importante ;
- Par voie amiable et dans le cadre d'une négociation avec propriétaires ciblés dans le cadre de l'OPAH Copropriétés, en raison de leurs grandes difficultés financières ;

Par le biais de ventes par adjudication faisant suite à des procédures de saisies immobilières.

L'opérateur pourra créer un comité technique « Portage ciblé » pour suivre les acquisitions et les relogements prévus dans le cadre du portage de lots. Ce comité devra s'articuler avec la commission de suivi des impayés le cas échéant.

### **3.1.2.2. Objectifs**

Les objectifs en termes de portage de lots seront précisés dans la convention ad hoc entre la collectivité et l'opérateur de portage. A titre indicatif, il est estimé à environ 7 le nombre de lots à porter dont 37 sur les copropriétés en OPAH COPROPRIÉTÉS (estimée à partir du nombre de dettes supérieures à 5000€ selon les dernières données disponibles). L'objectif du portage sera temporaire, la revente à terme des logements sera visée.

L'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH Copropriétés aura l'objectif de participer à l'identification des lots ciblés par ce portage immobilier, notamment à partir des commissions impayés et de sa connaissance des difficultés rencontrées par les propriétaires dans le cadre de l'accompagnement social qu'il assurera.

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

### **3.2.1. Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les différentes difficultés en matière de fonctionnement et de gestion des copropriétés Gravier 1, 2 et 7.

Le travail d'appui auprès des instances de gestion ne se limitera pas à l'accompagnement pour l'élaboration et le suivi de travaux. Il intégrera les missions suivantes :

- Structurer et renforcer l'action des conseils syndicaux (personnes ressources par thématique au sein du conseil syndical, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats sur le terrain...);
- Formaliser la collaboration entre les conseils syndicaux et les syndics (ou l'administrateur provisoire), afin d'instaurer un climat de confiance et de travail régulier, et de pouvoir associer le conseil syndical à certaines décisions (préparation des budgets, contrats, travaux...);
- Travailler sur la mobilisation et la participation des copropriétaires à la vie de l'immeuble, en parallèle des assemblées générales de copropriétaires ;

- Améliorer la connaissance des copropriétaires / conseils syndicaux du fonctionnement et de la comptabilité de la copropriété (formations, sensibilisations, en particulier des nouveaux acquéreurs) ;
- Travailler sur la communication (décisions et actions des syndics/administrateur d'une part, des conseillers syndicaux d'autre part ; sur des sujets variés : interventions techniques dans les immeubles, résorption des conflits entre copropriétaires, clarification des rôles et des modalités de contacts, prévention des impayés) : réunions, affichages, etc. (commission communication/formation) ;
- Travailler sur la gestion des impayés : mise en place de séances de travail (commission) spécifiques régulières (une par trimestre) de suivi des impayés associant conseils syndicaux et syndics/administrateur provisoire (et opérateur de l'OPAH). L'objectif de ces réunions est aussi de travailler sur la prévention du risque d'impayés auprès des copropriétaires (process amiable ou contentieux mis en place, protocoles d'accord pour les débiteurs, documents d'informations aux nouveaux acquéreurs) ;
- Mettre en place une commission sur la préparation et le suivi des travaux, en lien avec les syndics/administrateur provisoire et les maîtres d'œuvre choisis par les copropriétés. Ces commissions doivent associer les conseillers syndicaux qui peuvent être des relais d'informations auprès de l'ensemble des copropriétaires et des habitants ;
- Travailler avec les conseils syndicaux et syndics sur le suivi des charges courantes des copropriétés, et rechercher les gisements d'économies de charges ;
- Mettre en place des outils d'information à destination des nouveaux arrivants dans la copropriété, en particulier sur leurs obligations de paiement de charges de copropriété (prévention des impayés), sur l'implication nécessaire aux assemblées générales et à l'anticipation de dépenses occasionnelles plus lourdes d'entretien (travaux) ;
- Conforter le partenariat avec CDC Habitat en tant que copropriétaire et conseiller syndical d'une part (rôle/relais dans la communication et le suivi de gestion par les syndics/administrateur provisoire, préparation et la réalisation des travaux en lien avec son propre patrimoine), et en tant qu'opérateur de portage de lot d'autre part.

Une attention particulière sera portée à Graviers 7, actuellement sous administration provisoire, et depuis novembre 2019. Il s'agira notamment d'assurer un travail étroit en lien avec l'administrateur provisoire et le conseil syndical pour adopter une stratégie de redressement partagé par ces différentes instances de gestion, et dans un objectif de retour au droit commun (désignation de syndic professionnel).

### **3.2.2. Objectifs**

- Mettre en place des instances de travail communes entre conseils syndicaux et syndics/administrateur provisoire ;
- Mettre en place des instances et outils de communication en direction de l'ensemble des copropriétaires et des habitants pour les informer ;
- Mettre en place des moyens de formation en direction des conseils syndicaux et des copropriétaires ;
- Mettre en place des outils de travail pour faciliter le suivi des actions par les conseils syndicaux et syndics/administrateur provisoire ;
- Faire adopter des travaux en assemblée générale avec un objectif d'au moins 80% des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- Faire baisser le niveau global des impayés de charges à moins de 20% des budgets prévisionnels.



### **3.3. Volet social**

#### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

Compte tenu de la fragilité socio-économique de plusieurs habitants, et notamment de propriétaires occupants, un accompagnement spécifique devra être mis en œuvre pour permettre à ces ménages d'améliorer leurs conditions de vie et financières, et de pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le reste à charge des travaux de rénovation d'autre part.

Les différentes problématiques rencontrées par les ménages en difficulté sont essentiellement les suivantes :

- Situations de précarité financière au regard des charges élevées et de la faiblesse de ressources ;
- Des impayés de charges courantes de copropriété, en particulier concernant des appels de fonds travaux réalisés précédemment qui persistent, et en lien avec les difficultés financières rencontrées ;
- Parfois des difficultés à mobiliser les aides sociales de droit commun.

Pour répondre à ces difficultés, les missions suivantes devront être assurées :

- Repérer les ménages en situation de difficulté économique ou sociale et en établir un diagnostic. Ce repérage sera effectué le plus en amont possible du lancement des travaux afin de pouvoir anticiper les solutions à mettre en place pour améliorer la situation des ménages d'ici leur contribution financière aux travaux ;

- Accompagner les propriétaires occupants les plus modestes (travail sur le budget des ménages, appui à la négociation de protocoles amiables pour régulariser les impayés de charges, orientation des ménages et partenariat avec les conseillers du CCAS ou du SSD, appui aux démarches administratives et ouverture de droits, en particulier celui du FSL). Pour les ménages les plus en difficulté, locataires ou propriétaires occupants, et en cas d'impossibilité d'un maintien dans le logement eu égard aux ressources financières et aux charges qui y sont liées, il pourra être proposé un relogement dans le parc social, en phase avec les capacités de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et ses partenaires sociaux, ou bien encore un rachat de lot par CDC Habitat dans le cadre de sa convention de portage ;

- Rechercher les solutions de solvabilisation des propriétaires pour la réalisation de travaux (sollicitation/réorientation pour des aides financières).

Pour suivre l'avancement du travail sur cette problématique, une commission sociale spécifique pourra être mise en place par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, afin de réunir les partenaires utiles au suivi de certains ménages et à la recherche de solutions adaptées.

#### **3.3.2. Objectifs**

L'objectif est d'assurer le suivi social des ménages qui en ont besoin pour répondre à leurs difficultés liées au logement et à la copropriété, en particulier des propriétaires occupants, en coordination avec les services sociaux de la Ville et du département.

Au vu des situations socio-économiques difficiles rencontrées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur chacune des 3 copropriétés, et des dettes importantes de certains copropriétaires vis à vis de leur copropriété, on peut estimer le nombre de ménages propriétaires occupants qui nécessitent un tel suivi à :

- 5 dans la copropriété Graviers 1
- 8 dans la copropriété Graviers 2
- 7 dans la copropriété Graviers 7

Des tableaux de bord trimestriels seront mis en place concernant le repérage puis l'accompagnement social des ménages (éléments quantitatifs et qualitatifs sur le suivi des situations individuelles) d'une part, le montage des dossiers de subventions (propriétaires occupants et logements locatifs appartenant à des bailleurs privés le cas échéant) d'autre part.

Il s'agira d'observer les évolutions de peuplement au cours de l'opération : ratio propriétaires occupants/propriétaires bailleurs, évolution des restes à charge pour les ménages selon les aides mobilisables (aides sociales ou aides spécifiques au financement des travaux), des demandes de relogement éventuelles, nouveaux arrivants.

### 3.4. Volet technique

Ces copropriétés ont réalisé un effort conséquent de travaux de rénovation depuis moins de 10 ans, mais au prix d'une aggravation de la situation financière individuelle de copropriétaires et indirectement des syndicats de copropriétaires.

L'OPAH Copropriétés devra ainsi s'attacher à accompagner ces immeubles à poursuivre et achever ces travaux de rénovation.

L'état technique des différents postes est le suivant pour chaque copropriété (résultats du diagnostic technique réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle) :

	Graviers 1	Graviers 2	Graviers 7
Indice dégradation Anah	0,17	0,19	0,26
Système constructif	Bon	Bon	Bon
Façades	Bon	Bon	Bon
Menuiseries	Moyen	Moyen	Moyen
Toitures terrasses	Bon	Bon	Moyen
Parties communes intérieures	Bon	Bon	Bon
Sous-station de chauffage urbain	Bon	Bon	Bon
Radiateurs des logements	Mauvais	Mauvais	Mauvais
Réseau alim et évacuation eaux	Moyen	Moyen	Moyen
Ventilation	Moyen	Moyen	Moyen
Réseaux électrique	Moyen	Moyen	Moyen
Réseaux gaz	Bon	Bon	Bon
Accessibilité PMR	Mauvais	Mauvais	Mauvais
Sécurité incendie	Bon	Bon	Bon

Pour chaque copropriété, les travaux réalisés ces dernières années et ceux restant à réaliser sont les suivants :

#### Graviers 1 :

→ Travaux réalisés ces dernières années : ravalements des façades avec isolation par l'extérieur en 2018, isolation partielle plancher haut de caves en 2020, résidentialisation et sécurisation des accès en 2020.

→ Travaux restant à réaliser dans le cadre de l'OPAH Copropriétés :

- Mise en place de protection anti-pigeon pour éviter l'accumulation de leurs déjections et nettoyage ;
- Travaux privés à mutualiser : remplacement de 50% des menuiseries privées en simple vitrage par du double vitrage ;
- Travaux privés complémentaires : vérification de la présence de grilles d'entrée d'air dans 50% des fenêtres, détalonnage des portes le cas échéant ;
- Isolation des plafonds hauts des caves à terminer ;
- Travaux privés à mutualiser : changement des équipements de chauffage colonnes montantes alimentation et pose de nouveaux radiateurs performants ;

- Vérification des chaufferies par un bureau de contrôle ;
- Anticiper le changement de 50 % des chutes eaux usées/vannes sur dix ans en fonction du compte travaux existants ;
- Révision des trappes de désenfumage existantes et mise en place des échelles d'accès au toit ;
- Remise en valeur des espaces extérieurs et des parkings.

### Graviers 2 :

→ Travaux réalisés ces dernières années : réfection étanchéité et isolation toiture terrasse en 2017, ravalements des façades avec isolation par l'extérieur en 2018.

→ Travaux restant à réaliser dans le cadre de l'OPAH Copropriétés :

- Travaux privatifs à mutualiser : remplacement de 50% des menuiseries privatives en simple vitrage par du double vitrage ;
- Travaux privatifs complémentaires : vérification de la présence de grilles d'entrée d'air dans 50% des fenêtres, détalonnage des portes le cas échéant ;
- Isolation des plafonds hauts des caves à terminer ;
- Travaux privatifs à mutualiser : changement des équipements de chauffage colonnes montantes alimentation et pose de nouveaux radiateurs performants ;
- Vérification des chaufferies par un bureau de contrôle ;
- Anticiper le changement de 50 % des chutes eaux usées/vannes sur dix ans en fonction du compte travaux existants ;
- Révision des trappes de désenfumage existantes et mise en place des échelles d'accès au toit ;
- Mise en place d'une colonne montante dédiée et mise à la terre des logements ;
- Remise en valeur des parkings et des zones plantées.

### Graviers 7 :

→ Travaux réalisés ces dernières années : ravalements des façades sans isolation par l'extérieur en 2017, résidentialisation et sécurisation des accès en 2017, calorifugeage de l'ensemble du réseau de chauffage en 2020.

→ Travaux restant à réaliser dans le cadre de l'OPAH Copropriétés :

- Réfection et isolation de la toiture terrasse, poste de garde-corps ;
- Dépose de papiers peints du rdc et mise en peinture 20 cages d'escaliers ;
- Travaux privatifs à mutualiser : remplacement de 50% des menuiseries privatives en simple vitrage vers double vitrage ;
- Travaux privatifs complémentaires : vérification de la présence de grilles d'entrée d'air dans 50% des fenêtres, détalonnage des portes le cas échéant ;
- Isolation des plafonds hauts du rez-de-chaussée à terminer ;
- Travaux privatifs à mutualiser : changement des équipements de chauffage colonnes montantes alimentation et pose de nouveaux radiateurs performants ;
- Vérification des chaufferies par un bureau de contrôle ;
- Anticiper le changement de 50 % des chutes eaux usées/vannes sur dix ans en fonction du compte travaux existants ;
- Révision des trappes de désenfumage existantes et mise en place des échelles d'accès au toit ;
- Mise en place d'une colonne montante dédiée et mise à la terre des logements ;
- Faire poser par le concessionnaire des portes sur les coffrets gaz en pied d'immeuble ;
- Réfection et mise en valeur des parkings et des espaces verts.

Les estimations du coût de ces travaux sont les suivantes (avant aides financières) :

Estimation des besoins en travaux	Graviers 1	Graviers 2	Graviers 7
Menuiseries (PP)	1 127 200 €	589 600 €	784 000 €

Vérif ventilations apparts (PP)	36 000 €	9 936 €	12 636 €
Equipements chauffage (PP)	1 735 500 €	630 000 €	1 188 750 €
Autres travaux (PC)	60 000 €	59 500 €	755 450 €
<b>Total HT priorité 1 (bâtiments)</b>	<b>2 958 700 €</b>	<b>1 289 036 €</b>	<b>2 740 836 €</b>
<b>Total HT priorité 2 (esp extérieurs)</b>	<b>1 901 340 €</b>	<b>1 043 910 €</b>	<b>1 672 200 €</b>
<b>Total HT</b>	<b>4 860 040 €</b>	<b>2 332 946 €</b>	<b>4 413 036 €</b>
<b>Honoraires HT priorité 1 (bâtiments)</b>	<b>355 044 €</b>	<b>154 684 €</b>	<b>328 900 €</b>
<b>Honoraires HT priorité 2 (esp extérieurs)</b>	<b>285 201 €</b>	<b>156 587 €</b>	<b>250 830 €</b>
<b>Honoraires (MOE, SPS, assurances)</b>	<b>640 245 €</b>	<b>311 271 €</b>	<b>579 730 €</b>
<b>TOTAL HT + honoraires</b>	<b>5 500 285 €</b>	<b>2 644 217 €</b>	<b>4 992 766 €</b>
<b>TVA</b>	<b>1 100 057 €</b>	<b>528 843 €</b>	<b>998 553 €</b>
<b>TOTAL TTC + honoraires</b>	<b>6 600 342 €</b>	<b>3 173 060 €</b>	<b>5 991 320 €</b>
Nb de lots	260	97	175
QP moy. travaux bâtiments HT yc honoraires	12 745 €	14 884 €	17 541 €
QP moy. espaces extérieurs HT yc honoraires	8 410 €	12 376 €	10 989 €
QP moy. tous travaux HT yc honoraires	21 155 €	27 260 €	28 530 €
QP moy. tous travaux TTC yc honoraires	25 386 €	32 712 €	34 236 €

Pour la réalisation de ces travaux dans le cadre de l'OPAH Copropriétés, il s'agira de procéder en 2 temps :

- Un premier temps de réalisation des travaux portant sur les bâtiments et les logements ;
- Un second temps de réalisation des travaux sur les espaces extérieurs, en lien avec les réalisations paysagères du projet urbain.

Ces programmes de travaux seront confirmés dans le cadre de l'OPAH Copropriétés, et avec les instances de gestion.

Le coût de ces travaux implique des quotes-parts importantes pour des propriétaires modestes, et qui justifient d'autant l'accompagnement financier proposé dans le cadre de l'OPAH Copropriétés.

L'opérateur s'attachera à s'assurer que les restes à charge correspondent aux capacités financières collectives des syndicats de copropriétaires et individuelles des copropriétaires, en intégrant les aides financières ouvertes par l'OPAH.

Compte tenu de la mixité du statut de propriété de ces copropriétés (logements privés et logements de CDC Habitat), il conviendra à l'opérateur de travailler en étroite collaboration avec le bailleur institutionnel pour une bonne coordination des interventions dans les logements.

En particulier, une commission travaux permettra d'assurer dans chaque copropriété un suivi de l'élaboration et de la mise en œuvre de ces programmes de travaux.

### 3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique

### 3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Graviers 1 possède une faible isolation d'origine en façade comprenant 10 cm de polystyrène et une vêtue PVC "Efitherm" en état. Sa toiture terrasse est protégée par 5 cm d'isolant avec gravillons et garde-corps.

Graviers 2 a été isolé en 2018 avec 14 cm de polystyrène en façade et une épaisseur inconnue d'isolation en terrasses. La toiture a été révisée en 2017.

Graviers 7 est dans la même configuration que le bâtiment 1 mais la toiture n'a pas fait l'objet de réfection et ne possède pas de gardes corps. Par contre les façades ont été ravalées (ravalement simple) en 2017.

Ces isolations existantes en façades et/ou des ravalements récents ne justifient pas d'intervention à court-moyen terme.

Ces trois bâtiments ont en commun des fenêtres en bois d'origine à simple vitrage, pour au moins la moitié d'entre elles. Selon un diagnostic thermique des Graviers 2 effectué en 2015, les fenêtres représentent 39% des déperditions. Les investissements nécessaires pour obtenir avec la RT 2020, un R de 3,7 K/W pour les façades et 4,5 K/W pour la toiture terrasse, sont extrêmement lourds avec une rentabilité très longue. C'est pourquoi nous avons préféré choisir, en priorité pour la partie thermique, des travaux qui donneraient un réel confort aux habitants comme le changement des fenêtres en simple vitrage (nombre évalué à 50 % de l'existant) ainsi que l'alimentation et les équipements de chauffage dans les parties privatives. Sur cet aspect, il conviendra d'étudier la possibilité de réemploi des matériaux susceptibles d'être récupérés (fenêtres, radiateurs...).

Un seul audit énergétique a été réalisé sur la copropriété Graviers 2. La réalisation d'audits énergétiques sera donc à effectuer les copropriétés Graviers 1 et 7 dans le cadre de cette OPAH.

En raison des travaux réalisés ces 15 dernières années en matière d'isolation des façades ou des toitures, le gain énergétique espéré après réalisation des travaux complémentaires est assez limité : l'essentiel du gisement ayant été consommé. Les 35% de gain énergétique ne seraient ainsi pas atteignables, et donc la mobilisation d'aides majorées Habiter Mieux en faveur des propriétaires modestes.

Synthèse des situations thermiques existantes et simulation de l'impact des travaux préconisés :

	<b>Graviers 1</b>	<b>Graviers 2</b>	<b>Graviers 7</b>
<b>Conso énergétique actuelle (kWh.m2.ep/an)</b>	<b>187 (D)</b>	<b>194 (D)</b>	<b>169 (D)</b>
<b>Postes de travaux et simulation des gains énergétiques poste par poste</b>			
Remplacement menuiseries	144 (C)	166 (D)	138 (C)
Equipements chauffage	182 (D)	190 (D)	161 (D)
<b>Consommation énergétique simulée après réalisation de l'ensemble des postes de travaux</b>			
<b>Total</b>	<b>135 (C)</b>	<b>162 (D)</b>	<b>132 (C)</b>
<b>soit gain estimé %</b>	<b>-28%</b>	<b>-16%</b>	<b>-22%</b>

Pourtant, ces 3 copropriétés présentent bien un enjeu fort d'amélioration du confort thermique des logements : les premiers désordres techniques constatés dans les appartements de Graviers 1 et 2 sont la vétusté des menuiseries, ainsi que l'insuffisance de ventilation générant des moisissures.

Les programmes de travaux à réaliser doivent ainsi répondre à cet enjeu, grâce au remplacement des radiateurs et aux vérifications et interventions en matière de ventilation dans les logements.

Ces interventions en parties privatives méritent un travail spécifique de coordination et de mutualisation qui justifient un accompagnement technique renforcé, proposé dans le cadre de l'OPAH Copropriétés.

#### **3.4.1.2. Objectifs**

Les objectifs de l'opération sont de :

- Encourager la coordination et la recherche de solutions visant à mutualiser les interventions en parties privatives, relatives au remplacement des radiateurs, au remplacement des menuiseries extérieures, et aux interventions d'amélioration d'aération des logements (actions de sensibilisation, désobstruction des bouches de ventilation, détalonnage de portes...);
- Accompagner les propriétaires dans ces projets de travaux et les informer des aides financières qu'ils peuvent mobiliser pour les financer (Ma Prime Rénov' notamment).

#### **3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé**

Si l'étude pré-opérationnelle n'a pas montré de forte dégradation des parties communes dans l'ensemble des 3 copropriétés, plusieurs logements affectés par des désordres ont été identifiés (sur 239 logements enquêtés).

Au total :

- à Graviers 1 : 1 logement privé en mauvais état a été repéré (propriétaire occupant) ;
- à Graviers 2 : 1 logement privé en mauvais état a été repéré (locataire) ;
- Aucun logement privé en mauvais état repéré à Graviers 7.

##### **3.4.2.1. Descriptif du dispositif**

Dans le cadre de l'OPAH copropriété l'opérateur assurera des visites de logements et des parties communes régulièrement. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès des propriétaires. Les logements nécessitant d'importants travaux, au-delà des interventions prévues dans le cadre du programme de travaux global (remplacement des radiateurs, des menuiseries et amélioration de ventilation) pourront faire l'objet de simulations pour l'octroi de subventions spécifiques auprès de leurs propriétaires.

En fonction des désordres, urgences et dangers recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter la collectivité sur les situations susceptibles d'être insalubres, de relever de la police du maire ou du préfet.

En fonction de l'appréciation partagée de l'urgence et du danger, l'opérateur pourra animer ou non une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires concernés. Les signalements seront transmis au service hygiène de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Suite à une phase de concertation avec les services, soit une phase d'animation "classique" sera engagée avec les propriétaires (amiable), soit un accompagnement dans le cadre des procédures contentieuses sera mise en œuvre.

Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH Copropriétés interviendra en collaboration étroite avec l'ARS, le SCHS de la Ville, et le service logement de la Ville en cas de relogement nécessaire.

### **3.4.2.2. Objectifs**

L'objectif de l'OPAH Copropriétés est de réhabiliter, au sein des 3 copropriétés ciblées par cette opération, 2 logements dégradés, dont un logement de propriétaire occupant et un logement de propriétaire bailleur.

## **3.5. Volet urbain et immobilier**

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Le quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges présente les valeurs immobilières les plus faibles de la commune et parmi les moins chères du département du Val-de-Marne.

D'après les DIA de 2014 à 2019, 111 transactions ont eu lieu durant cette période, soit 18,5 par an, avec un prix de vente moyen de 121 036 € et une valeur moyenne au m<sup>2</sup> de 1790 €.

Les trois copropriétés des Graviers présentent une certaine homogénéité des coûts de transactions des appartements, avec cependant des transactions plus dépréciées sur Graviers 2 et 7 (avec une valeur moyenne au m<sup>2</sup> respective de 1696 € et 1989€).

Un suivi des nouvelles acquisitions sera mené grâce aux DIA. Il s'agira de sensibiliser les nouveaux acquéreurs aux apports de l'OPAH.

L'OPAH sur les copropriétés des Graviers 1, 2 et 7 prend place dans un quartier faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU. Ce projet de rénovation urbaine prévoit de maintenir la vocation résidentielle de ce quartier, tout en intégrant des fonctions diversifiées répondant aux besoins des habitants.

Cet accompagnement des copropriétés pour améliorer leur gestion et éviter leurs décrochages face à un parc social qui doit l'objet d'un programme ambitieux de réhabilitation s'inscrit dans la requalification du Quartier Nord.

L'ambition du programme de rénovation urbaine se décline en deux objectifs structurants :

- 1° l'amélioration du cadre de vie en tirant parti de la qualité paysagère présente sur les quartiers et de la mise en œuvre d'une politique de modernisation des équipements et des services ;
- 2° l'amélioration des conditions d'habitat et la construction de parcours résidentiels positifs.

Les copropriétés participent de l'amélioration du cadre de vie du quartier, grâce à l'intervention sur les espaces extérieurs, qui doit bénéficier en retour de l'attractivité retrouvée du Quartier Nord.

Des remembrements fonciers doivent s'opérer dans le cadre de ce projet de rénovation urbaine pour les trois copropriétés des Graviers.

## **3.6. Gestion urbaine de proximité**

Une démarche de gestion urbaine de proximité est en cours à Villeneuve-Saint-Georges et notamment le Quartier Nord dans le cadre des conventions d'abattement de TFPB et a pour ambition de mieux s'organiser entre professionnels pour gérer les quartiers du quotidien, améliorer durablement la qualité de vie dans les quartiers en s'appuyant sur une analyse collective des problèmes et de mobiliser les habitants pour les impliquer dans la gestion de leur cadre de vie.

Un axe d'accompagnement des chantiers et des opérations de renouvellement urbain est en cours de construction et pourra concerner également les copropriétés.

Dans le but de mener une action cohérente à l'échelle du quartier, le détail des actions menées sur la GUP seront définies dans les 4 mois après le démarrage de l'OPAH. Une stratégie pluriannuelle pourra être formalisée et partagée avec l'ANAH et l'ANRU sur le programme de gestion urbaine de proximité.

Pour permettre d'entériner les actions de la GUP et de solliciter les financements de l'ANAH, un avenant à la présente convention sera proposé par la maîtrise d'ouvrage en lien avec les services de l'Etat.

Pour ce faire, au moment du diagnostic, l'opérateur recensera et proposera des actions à mener dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants. Cet aspect pourra être intégré dans les diagnostics multicritères ou faire l'objet d'une note à part.

#### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

L'OPAH Copropriétés vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

##### **4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Réhabilitation des parties communes de copropriété(s), correspondant à 3 bâtiments et 532 logements.

##### **Objectifs de réalisation de la convention**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL (sans double compte)
<b>Logements concernés</b>	<b>0</b>	<b>357</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>532</b>	<b>532</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires * :</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>0</b>	<b>136</b>	<b>331</b>	<b>331</b>
<b>Dont Gravier 1</b>	0	130	0	0	130	129
<b>Dont Gravier 2</b>	0	65	0	0	65	65
<b>Dont Gravier 7</b>	0	0	0	136	136	136

\*déduction faite des logements appartenant à la CDC

On estime la réalisation de la première tranche de travaux (sur les bâtiments) en année 2 pour les Gravier 1 et 2 et en année 4 pour Gravier 7. La deuxième tranche de travaux sur les espaces extérieurs est prévue en année 5 pour les 3 copropriétés.

#### **Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires**

##### **5.1. Financements de l'Anah**

###### **5.1.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.



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

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'ANAH met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents :

Elle est conditionnée notamment par :

- la prise d'un arrêté de police administrative d'insalubrité remédiable ou d'un arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs ; et  
 - l'engagement de la collectivité / EPCI compétente à cofinancer les travaux de redressement et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

- Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % :

Elle est conditionnée par l'engagement de la collectivité territoriale / EPCI à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables. Ce cofinancement ainsi que son montant et son taux doivent être précisés.

Chaque apport financier (à minima de 5%) d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions. Les majorations des financements des collectivités territoriales peuvent se cumuler.

### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 337 825€, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Aides aux travaux</b>	<b>0 €</b>	<b>1 414 298 €</b>	<b>236 895€</b>	<b>1 066 026 €</b>	<b>- €</b>	<b>2 717 219 €</b>
Dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)	-00 €	1 157 153 €	0 €	1 066 026 €	- €	2 223 179 €
Dont Gravier 1	0€	732 130 €	0€			732 130 €
Dont Gravier 2	0€	425 023 €	0€			425 023 €
Dont Gravier 7	0€	0€	0€	1 066 026 €		1 066 026 €
Bonification des aides ville / EPT +x	-0€	257 145 €	236 895 €	- €	- €	494 040 €
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>111 080 €</b>	<b>155 037 €</b>	<b>146 830 €</b>	<b>103 830 €</b>	<b>103 830 €</b>	<b>620 607€</b>

Aide au portage de lots (travaux en parties privatives)	35 000 €	51 207 €	43 000 €	- €	- €	129 207 €
dont aide à la gestion aux SDC	9 480 €	9 480 €	9 480 €	9 480 €	9 480 €	47 400 €
dont suivi-animation	66 600 €	94 350 €	94 350 €	94 350 €	94 350 €	444 000 €
<b>Total général</b>	<b>146 080 €</b>	<b>1 569 335 €</b>	<b>383 725</b>	<b>1 169 856 €</b>	<b>103 830 €</b>	<b>3 337 825 €</b>

## 5.2. Financements de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges via l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

### 5.2.1. Règles d'application

Un règlement des aides de la collectivité doit faire l'objet d'une décision en conseil municipal (et territorial). Il sera établi par l'opérateur au démarrage de l'opération. La gestion des dossiers de demandes de subventions est assurée par la direction de l'Habitat et des Solidarités, service Habitat privé, de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et de l'EPT pour l'opération sont de 2 240 046 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Aides aux travaux</b>	- €	257 145 €	236 895 €	- €	1 274 406 €	1 768 446 €
Dont aides au SDC bâtiments/logements		257 145 €	236 895 €			494 040 €
Dont aides au SDC espaces extérieurs					1 274 406 €	1 274 406 €
<b>Ingénierie (Déduction faite de l'aide ANAH + CDC)</b>	70 740 €	100 165 €	100 165 €	100 165 €	100 165 €	471 600 €
<b>Total AE prévisionnels</b>	70 740 €	357 310 €	337 060 €	100 165 €	1 374 571 €	2 240 046 €

## 5.3. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

### 5.3.1 Règles d'application

La Caisse des Dépôts et Consignations subventionne à hauteur de 150 000 € les dépenses en ingénierie (suivi-animation du dispositif) dans la limite de ce que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre attribue au dispositif.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts et Consignations à l'opération est de 150 000 €, selon l'échéancier suivant :

Enveloppes prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €					
Ingénierie de suivi-animation	22 500 €	31 875 €	31 875 €	31 875 €	31 875 €	150 000 €

## 5.4 Financements de l'ANRU

### 5.4.1 Règles d'application

L'ANRU subventionne à hauteur de 50% les dépenses de travaux sur les espaces extérieurs, dans la limite de ce que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre attribue à la copropriété. Les montants prévisionnels indiqués sont conformes au Règlement Général de l'ANRU et sont à confirmer par le Comité d'Engagement National et la convention afférente.

### 5.4.2 Montants prévisionnels

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux					3 451 544 €	3 451 544 €
Dont aides au SDC espaces extérieurs					3 451 544 €	3 451 544 €
Total AE prévisionnels					3 451 544 €	3 451 544 €

### Article 6 – Engagements complémentaires

NC

## 5.5 Récapitulatif des estimations par financeurs

<b>Récapitulatif estimations financières</b>					
	Aides aux travaux bâtiments	Aides aux travaux esp. extérieurs	Ingénierie	Total opérations	Soit moyenne par an (5 ans d'opération)
Anah	2 717 219 €	0 €	620 607 €	3 337 826 €	667 565 €
Anru		3 451 544 €		3 451 544 €	690 309 €
CDC			150 000 €	150 000 €	30 000 €
Collectivité(s)	494 040 €	1 274 406 €	471 600 €	2 240 046 €	448 009 €
Total financeurs publics	3 211 259 €	4 725 950 €	1 242 207€	9 179 416 €	1 835 883 €

## **Article 7 – Pilotage, animation et évaluation**

### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

#### **7.1.2. Instances de pilotage**

**Le comité de pilotage** : réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services décentralisés de l'État, l'opérateur de suivi-animation et les partenaires financiers de l'opération à la fréquence d'au moins une fois par an.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de faire le point sur l'état d'avancement de l'opération, de contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.

**Le comité technique** : est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 4 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services décentralisés de l'État, et l'opérateur de suivi-animation. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, CDC Habitat, partenaires publics, etc.).

D'autres réunions spécifiques de travail viendront régulièrement approfondir le travail quotidien d'accompagnement des copropriétés sur les sujets prioritaires que sont les travaux, les impayés, et l'accompagnement social.

**Une commission « Sociale »** : animée par l'opérateur et se réunit tous les semestres à minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le maître d'ouvrage, l'opérateur de portage, la direction départementale à la cohésion sociale, la DDT au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental du Val de Marne, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville de Villeneuve-Saint-Georges et la Direction de

l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

**Une commission « Impayés »** : animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété (ou le service contentieux du syndic) afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre à minima, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

**Une commission « Travaux »** : animée par l'opérateur de suivi-animation, elle réunit le conseil syndical et le syndic, deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Pour chaque commission, toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation.

En fonction des nécessités opérationnelles, d'autres comités de suivi ou commissions de travail spécifiques pourront être mis en place (coordination avec CDC Habitat sur le portage ciblé des lots, coordination concernant la mise en œuvre du projet urbain)..

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

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

L'opération est pilotée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération. A cet effet, l'opérateur retenu devra être en capacité de proposer à la collectivité maître d'ouvrage une équipe pluridisciplinaire ayant les compétences suivantes :

- Compétences classiques d'opérateur : montage des dossiers de subventions, animation ;
- Compétences sociale : médiation, traitement des règlements amiables, promotion de la décence, évaluation prospective de l'impact d'un programme de travaux sur le développement des impayés, accompagnement social des propriétaires occupants, aide juridictionnelle pour des copropriétaires ;
- Compétences juridique et de gestion : étude du règlement, appui aux occupants de la copropriété dans le fonctionnement des instances de gestion, fusion ou scission des ASL ou du syndicat ;
- Compétences financières : capacité à proposer des montages financiers pour faire face aux besoins, ainsi que le montage des dossiers de pré financements et de prêts pour le reste à charges, mobilisation de subventions complémentaires individuelles, etc., l'opérateur doit s'adapter aux évolutions règlementaires ou toute nouvelle aide possible pour le syndicat de copropriétaires (Action logement etc.).
- Compétences techniques : connaissance en travaux et des problématiques liées aux économies d'énergies.

La composition de l'équipe de l'opérateur se déclinera comme suit :

- Directeur de projet en charge de l'appui méthodologique et stratégique ;
- Chef de Projet en charge du pilotage, de la coordination de l'équipe, du suivi du planning et de la coordination avec les partenaires et le projet urbain ;
- Personne(s) compétente(s) en droit de la copropriété, maîtrise du financement public, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété ;
- Personne(s) compétente(s) pour le montage des dossiers de subvention et de l'information des occupants, accueil public ;
- Un architecte/technicien pour le suivi technique du projet de la copropriété et du lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété ;
- Un travailleur social pour l'approfondissement du diagnostic social, du partenariat social et du travail social auprès des propriétaires et locataires.

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

Les missions de suivi-animation que l'équipe retenue est chargée de mettre en œuvre sont les suivantes :

- La mise en place de garanties pour la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la collectivité maître d'ouvrage ;
- La constitution et l'animation des commissions au sein de la copropriété (impayés/social, travaux) ;
- Le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH CD ;
- La coordination des actions déjà en place (en particulier le lien avec l'avancement des réalisations du projet urbain sur le quartier, ainsi que le portage de lots ciblés) ;

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances des copropriétés et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

L'opérateur se positionne en tant qu'animateur de l'OPAH CD garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage.

Il assure le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH CD, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre ou, le cas échéant, de les sous-traiter et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera à l'articulation avec le dispositif de pilotage NPRNU.

## **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires s'organisera à travers l'ensemble des réunions de pilotage et de suivi de l'opération précitées (comité technique, comité de pilotage, commissions thématiques).

Les acteurs et partenaires devant faire l'objet d'une coordination opérationnelle plus rapprochée :

- l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'OPAH CD,
- le conseil syndical, le syndic et le ou les maître(s) d'œuvre de la copropriété,
- le bailleur social CDC Habitat,
- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes d'aides,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social (CCAS de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, EDS du Département du Val de Marne, CAF).

L'équipe de suivi-animation s'assure de la coordination et de la cohérence des procédures concernant les copropriétés, en lien notamment avec le projet de rénovation urbaine financé par l'ANRU.

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

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs fixés. La réalisation de ces objectifs est suivie grâce aux indicateurs de résultats définis dans chaque volet.

Outre les indicateurs de résultats définis dans chaque volet et qu'il conviendra, pour l'opérateur de remplir, il lui sera demandé à l'occasion de ses bilans annuels :

- de préciser le nombre de permanences qui ont été tenues dans le cadre de l'accompagnement social des occupants, le nombre de copropriétaires et locataires rencontrés, l'objet des rencontres (préoccupations majeures des occupants) ;

- de préciser le nombre de réunions d'informations et pré-AG tenu (et en indiquant le nombre de participants et leur répartition entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) ;
- de spécifier la participation aux assemblées générales (en indiquant également le taux de participation, distingué entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) ;
- d'indiquer les changements dans la composition du conseil syndical (durée du mandat, nombre des membres et ancienneté des mandats individuels) ;
- de préciser l'objet des difficultés signalées et les solutions apportées.

Ces indicateurs permettront à la maîtrise d'ouvrage d'ajuster au mieux les actions à entreprendre pour accroître la mobilisation des copropriétaires autour du projet de réhabilitation.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Il s'agira à l'occasion de chaque bilan annuel et de l'évaluation finale du dispositif d'évaluer l'efficacité de chaque action selon les modalités proposées, la mise en cohérence de l'intervention de l'ensemble des acteurs et des partenariats, ce dans le cadre du travail au quotidien.

L'évaluation portera aussi sur la capacité à adapter les actions aux difficultés rencontrées ainsi que le respect des objectifs et de la stratégie dans les délais, ce grâce à la mise en place d'un calendrier du dispositif comportant des objectifs par thématique (social, travaux, financement, amélioration de la gestion et du fonctionnement etc.).

En fin d'opération, ce bilan présente des actions d'accompagnement à mettre en place (prolongement ou suivi).

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

#### **Bilan annuel :**

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants :

- pour les travaux/actions réalisées : nature et objectif, coûts et financements, impact sur les désordres techniques, cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les travaux/actions en cours : nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures sont proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif selon le calendrier de la convention, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin d'appuyer les réflexions nécessaires à l'édition du bilan final, mais aussi d'anticiper une éventuelle prolongation du dispositif avant l'échéance de fin.

#### **Bilan final et évaluation de l'OPAH COPROPRIÉTÉS :**

Le bilan final de l'opération doit comporter une rapide évaluation du dispositif, afin de préciser les actions futures à engager dans le prolongement de l'OPAH COPROPRIÉTÉS.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation des différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat, lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts), et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur les conditions de vie des habitants ;

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH Copropriétés.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype et la mention du numéro de téléphone et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache



auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, 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'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH Copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

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

La présente convention est conclue pour une période de 5 ans années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature apposée par le délégué de l'Anah dans le département, 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 crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

#### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre,

Pour la ville de Villeneuve-Saint-Georges

Pour l'Etat, et l'Anah



## Annexes :

### Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

#### *Périmètre de l'opération*



#### *Liste des immeubles adressés*

Récapitulatif estimations financières				
	Aides aux travaux bâtiments	Aides aux travaux esp. extérieurs	Ingénierie	Total opérations
Anah	2 846 425 €	0 €	491 400 €	3 337 825 €

Ref. Cadastre	Nom copropriété	Adresse	Nb logts	Type d'habitat
AC0111	Graviers 1	13-45 avenue Winston Churchill	260 logements	Copropriété
AC0117	Graviers 2	47-67 avenue Winston Churchill	97 logements	Copropriété
AC0113	Graviers 7	2 rue Léon Blum	175 logements	Copropriété

