

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

AIDE AU PARC PRIVÉ - TROISIÈME AFFECTATION 2022 - ATTRIBUTION DE 3 LABELS CDSR

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	4
Annexe : Proposition de 3 labels CDSR	5
PROJET DE DÉLIBÉRATION	24
ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION	27
Annexe 1 : Protocoles de redressement	28
Annexe 3 : Fiches projets	37
Annexe 3 : Convention	46

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport a pour objet, d'une part, d'accorder trois labels CDSR (copropriété en difficulté soutenue par la Région) en annexe 1 au présent rapport, en faveur de 3 copropriétés situées à Aulnay-sous-Bois (93), à Clichy-sous-Bois (93) et à Argenteuil (95) et, d'autre part, d'attribuer 3 subventions donnant lieu à l'affectation d'un montant de **290 861 €** d'autorisations de programme prélevées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires » code fonctionnel 54 « Habitat-Logement » au titre du programme HP 54-004 (154004) « Aide au parc privé », action 15400403 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2022.

Ces opérations relèvent de la politique régionale du logement « Aide au Parc Privé » votée par délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 et modifiée par délibération n° CR 2021-056 du 21 juillet 2021. Les opérations financées sont présentées dans les fiches projets jointes en annexe 2 à la présente délibération.

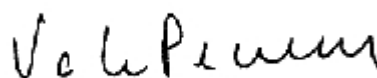
Elles concernent 2 mesures d'ingénierie situées sur les communes de Savigny-sur-Orge (91) et Garges-lès-Gonesse (95) ainsi qu'une mesure d'ingénierie transversale, soit 3 opérations portant sur 2460 logements.

Par ailleurs, il est proposé d'approuver le projet de convention relative à l'évaluation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), figurant en annexe 3 à la présente délibération, afin de permettre la réalisation de l'étude engagée par l'Etat (DRIHL) préalablement à la révision du SRHH et d'y contribuer à hauteur d'une aide de 80 000 € (fiche projet en annexe 2 à la présente délibération).

L'autorisation d'engagement correspondante est prélevée sur le chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement », programme 54005 « Actions en faveur du logement des jeunes », action 15400503 « Soutien au logement des jeunes » du budget 2022. Cette présente proposition d'affectation excédant de 5 000 € le montant de la dotation budgétaire disponible sur le chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat - Logement », programme HP 54-005 (154005) « Actions en faveur du logement des jeunes », action 15400503 « Soutien au logement des jeunes », il sera procédé à un transfert d'autorisations d'engagement disponibles à partir du chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 52 « Agglomérations et villes moyennes », sur le programme HP52-001(152001) « Territoires stratégiques », action 15200111 « Territoires stratégiques- EPL La Défense ».

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La présidente du conseil régional
d'Île-de-France



VALÉRIE PÉCRESSÉ

ANNEXE AU RAPPORT

Annexe : Proposition de 3 labels CDSR

Copropriété résidence Le Gros Saule (Savigny-Pair) sise 2-50 avenue de Savigny et 1-3 allée des Genêts – 93600 Aulnay-sous-Bois

Caractéristiques :

Date de construction : 1970 (mise en copropriété en 1990)

Nombre de lots : 1810 lots, dont 557 lots d'habitation, 11 locaux commerciaux, caves, boxes et emplacements de parking.

Localisation / contexte géographique :

La copropriété se situe à l'interface des quartiers NPNRU « Ambourget-Mitry » et « Gros Saule » au nord de la ville d'Aulnay-sous-Bois. L'ensemble immobilier occupe l'intégralité de la parcelle DN76 d'une superficie de près de 55 700 m².

Description physique sommaire :

La copropriété comprend 557 logements, répartis tout d'abord sur 6 bâtiments exclusivement à usage d'habitation :

- 3 tours en R+10 de 44 logements chacune (bâtiments A, B & C),
- 1 longue barre en forme de « S » en R+8 de 246 logements (bâtiment D),
- 1 tour en R+15 de 90 logements (bâtiment G),
- 1 plot en R+10 de 59 logements (bâtiment I),

que viennent compléter un bâtiment à usage mixte en R+3 comprenant 30 logements supplémentaires (bâtiment E), un hangar commercial occupé par le Paris Store (bâtiment F), un parking silo de 234 places (bâtiment M), ainsi que 30 boxes en surface (bâtiment J et L). 362 emplacements de stationnement sont également dénombrés sur les espaces extérieurs, eux-mêmes traversés par de nombreuses voies carrossables comme cheminements piétons. De vastes espaces verts couvrent le reste de l'emprise de la copropriété.

Les logements sont principalement de grande typologie, à savoir des T3, T4 et des T5

Répartition PO/PB : 336 PO (propriétaires occupants) et 166 PB (propriétaires bailleurs) soit 502 copropriétaires.

Gestion : Cabinet SAFAR / CADOT-BEAUPLÉ – 49 avenue de la Grande Armée – 75116 Paris

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : début juin 2022

Contexte d'intervention :

Plan de sauvegarde du 29 juillet 2021 au 28 juillet 2026.

Pilotage intercommunal : Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol

Caractéristiques socio-économiques :

1/ Situation des ménages :

La population de la copropriété est vieillissante chez les propriétaires occupants et dans une moindre mesure chez les locataires.

Près de 30% des PO enquêtés sont âgés de 65 ans et plus. Pour autant, avec une moyenne générale de près de 4 personnes par ménage, la part faite aux familles avec enfants est importante (63%), ce qui explique les quelques situations de suroccupation détectées, quand bien même les logements offrent de spacieuses surfaces (majorité de T4 pour des logements d'environ 70 m²).

Avec 17% de propriétaires sans emploi, les ménages en situation de précarité économique sont nombreux. 85 % des copropriétaires occupants ayant indiqué leur revenu fiscal de référence sont situés sous le plafond très modeste de l'ANAH, en décembre 2017. Ce sont ainsi 28% des propriétaires occupants qui vivent sous le seuil de pauvreté. Ce qui se traduit pour ces derniers par un

taux d'endettement moyen élevé (de 41%), quand bien même les valeurs immobilières sont plutôt faibles.

Aucun bailleur indélicat n'a été détecté lors des enquêtes mais 7 logements ont été identifiés comme relevant de l'habitat indigne.

Le niveau moyen des loyers dans la copropriété est de 12,4€ €/m² contre une moyenne de 17€/ m² à l'échelle d'Aulnay-sous-Bois.

Taux de rotation des ménages

Un flux de rotation qui s'accélère. La part de copropriétaires occupants diminue régulièrement depuis 10 ans. Alors que ces derniers représentaient 74 % de l'ensemble des copropriétaires en 2009, leur taux est descendu à 65 % en 2018 et 62 % en 2021. Si cette tendance persiste, cela constitue un facteur de risque pour la copropriété en termes de mobilisation comme de gouvernance.

Vacance / suroccupation : 30 logements vacants et 9 logement sur-occupés en décembre 2017.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local :

En décembre 2020, le prix était de 1 700 €/m², soit 1 000 € en deçà de la moyenne aulnaysienne pour le même type de biens.

Gestion et fonctionnement de la copropriété :

1/ Eléments d'analyse :

Ancienneté du syndic

Le cabinet SAFAR / CADOT-BEAUPLET est présent dans la copropriété depuis l'assemblée générale du 26 février 2021.

La copropriété a été confrontée à une succession de gestionnaires sur de courts laps de temps avec le précédent syndic (Nexity-Citya), provoquant une inquiétude grandissante de la part des copropriétaires concernant l'absence de suivi de la situation patrimoniale et des procédures contentieuses. Le conseil syndical a décidé de changer de syndic en élisant le cabinet SAFAR / CADOT-BEAUPLET qui s'est attelé prioritairement à reprendre la situation comptable de la copropriété (2 exercices comptables n'ayant pas été votés en assemblée générale).

Appréciation qualitative du syndic : bonne

Appréciation qualitative du conseil syndical : bon

Appréciation des relations syndic / conseil syndical : bonnes

Représentativité du conseil syndical

Le conseil syndical comptait 28 membres lors de l'AG de 2021. A ce jour, le conseil syndical comprend 26 membres, dont une dizaine d'actifs. Il est à noter que parmi ces membres, 8 sont copropriétaires dans le bâtiment G, dont les habitants souhaitent se scinder du reste de la copropriété.

En avril 2022, une formation comptable a été dispensée au conseil syndical dont 11 membres étaient présents, ce qui témoigne de l'implication du conseil syndical dans le dispositif.

Il est prévu plusieurs formations complémentaires dans le cadre du plan de sauvegarde dont les thématiques seront choisies par les membres du conseil syndical (mise en œuvre des travaux, impayés, suivi et négociation des contrats, ...)

Budget sur 3 ans :

	Année 2016-2017	Année 2017-2018	Année 2018-2019
Budget prévisionnel	1 568 121, 38 €	1 568 864, 38 €	1 562 000 €
Budget réalisé	1 528 896, 55 €	1 691 932, 06 €	2 001 547, 93 €

Niveau des charges courantes : en 2018-2019, les charges étaient en moyenne de près de 3 600€/ lot d'habitation par an.

	Année 2016-2017	Année 2017-2018	Année 2018-2019
Montant des charges	1 528 896, 55 €	1 691 932, 06 €	2 001 547, 93 €

De nombreuses erreurs d'imputation de charges courantes de l'ancien syndic Citya ont été constatées, notamment concernant les charges de chauffage : absence d'enregistrement des factures de chauffage consacrées à tous les bâtiments (ces dépenses ont été enregistrées à tort sur le compte « contrat de maintenance » sauf pour le bâtiment G), absence d'enregistrement des factures de gaz cuisine sur l'exercice 2019. Des comptes liés aux contrats de maintenance et aux réparations sont également compris à tort dans ces charges.

Montant des impayés sur 3 ans :

	Année 2016-2017	Année 2017-2018	Année 2018-2019
Montant des impayés	888 886, 60 €	836 535, 31 €	1 742 321, 49 €
% du budget prévisionnel	57 %	53 %	112 %

Les difficultés liées au paiement des charges sont liées à l'absence d'intervention de l'ancien syndic Citya qui n'a pas engagé suffisamment de procédures de recouvrement. De surcroît, celles qui ont été engagées n'ont pas été respectées, ce qui a entraîné une dynamique de non-paiement.

Montant des dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

2016-2017 : 202 796, 91 € € soit 13 % du budget réalisé.
 2017-2018 : 258 925, 63 € € soit 15 % du budget réalisé.
 2018-2019 : 782 253, 32 € soit 39 % du budget réalisé.

Le contrôle des comptes, réalisé par l'opérateur Citémétrie, n'a pas permis d'expliquer la hausse du compte fournisseur entre les exercices 2018 et 2019. Cependant, il a été constaté une diminution du solde sur l'exercice suivant (238 631 € en 2019-2020). Le nouveau syndic s'attache à vérifier les plus de 1 300 lignes d'écriture qui composent le compte « factures à payer » et à y apporter les corrections nécessaires.

Procédures contentieuses et non contentieuses au 28/10/2021 :

- mises en demeures : 61 dossiers pour 480 019,70 €
- échéanciers de paiement : 13 dossiers pour un montant de 94 370, 66 €.
- saisies immobilières : 3 dossiers pour 130 327,70 €.

Malgré la volonté du nouveau syndic SAFAR, aucune nouvelle saisie immobilière ne peut être entreprise en raison de la non-approbation des comptes depuis 2 ans. Toutefois, des mises en demeures ont été adressées à de nombreux copropriétaires depuis son élection.

Fréquence et taux de participation aux assemblées générales :

La fréquence est annuelle, la dernière assemblée générale a eu lieu en février 2021, la prochaine est prévue début juin 2022.

	Année n-2	Année n-1	Année n
Copropriétaires	33 %	42 %	40 %
Tantièmes	36 %	45 %	44 %

Caractéristiques techniques :

1/ Etat général du bâti :

Evaluation des principaux désordres sur le bâti et les équipements communs :

La copropriété a été isolée par l'extérieur dans les années 1980 et a fait l'objet de travaux d'urgence comme les ascenseurs, l'étanchéité des toitures, l'individualisation des compteurs d'eau froide.

Les besoins de travaux sont très nombreux et prégnants, d'autant plus que les bâtiments n'ont fait l'objet d'aucuns travaux lourds de remise à niveau ces 30 dernières années faute de moyens. Les dysfonctionnements des bâtiments sont visibles (gardes corps décelées aux entrées, balcons fissurés, loggias encombrées, commerces dégradées, caves surchargées et accessibles à tous).

Malgré la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, le niveau d'isolation des bâtiments est globalement faible, entraînant des consommations de chauffage importantes. Comme confirmé par l'audit énergétique mené lors de l'étude pré-opérationnelle, le renforcement de l'isolation apparaît comme un élément clé d'une réhabilitation énergétique efficiente. De surcroît, les façades présentent un aspect vétuste dû notamment à la chute d'ardoises comportant de l'amiante, ce qui rend toute intervention complexe et onéreuse.

De même, les menuiseries, bien qu'en PVC, sont anciennes et peu performantes, entraînant à elles seules la majeure partie des déperditions thermiques des bâtiments. Par ailleurs, la ventilation ne permet pas d'assurer une bonne qualité d'air dans les logements.

Les parties privatives sont globalement en assez bon état technique. Parmi les 230 logements visités, seuls 9 ont été évalués comme étant en mauvais état, dont 7 en situation d'indignité pour lesquels le SCHS a été saisi. Toutefois un certain nombre de problématiques récurrentes ont été dénombrées, à savoir : installations électriques anciennes et défectueuses, fuites du réseau de plomberie, présence d'humidité, présence de nuisibles ou encore dysfonctionnement du système de chauffage.

Une procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire sur le bâtiment 46 a été mise en place par les services municipaux en raison de l'état de dégradation de certains balcons menaçant la sécurité des habitants comme des passants. Les mesures conservatoires ont été entreprises par le syndic dans les délais imposés. A ce jour, une étude est en cours concernant la structure du bâtiment afin de calibrer au mieux les travaux pérennes à mettre en œuvre, à savoir : réhabilitation ou remplacement des garde-corps.

Les copropriétaires et habitants se mobilisent depuis des années en faveur d'une résidentialisation de Savigny Pair (le premier plan de sauvegarde affichait déjà cette ambition, mais elle n'avait pu être menée à bien) en lien avec une éventuelle scission de la copropriété. En effet, la présence du Paris Store au sein de l'emprise de la copropriété étant une source de nuisances pour les habitants (difficultés de circulation, encombrement des stationnements privés, gestion anarchique des déchets...), son départ a été plusieurs fois évoqué par ces derniers, et cette volonté prise en compte par le projet urbain. Aussi, l'enseigne commerciale devrait-elle prochainement quitter son emplacement actuel, et le foncier correspondant devrait être rétrocédé à la commune afin d'optimiser la fluidité des cheminements existants. De fait, une scission a minima entre le bâtiment G et le reste de la copropriété éviterait d'obtenir in fine une copropriété physiquement dissociée par une voie publique.

La coexistence au sein de cette même copropriété de bâtiments aux usages et logiques de gestion/fonctionnement différents entre logements, commerces et stationnements entraîne une superposition de charges volumineuses (à l'image du coût des assurances). Également pertinente sur le plan urbain, une scission pourrait trouver aussi son intérêt sur le plan de l'externalisation du parking silo.

Type de chauffage :

Le réseau de chaleur urbain alimente la copropriété via deux sous-stations anciennes et en mauvais état.

Résultats de l'audit thermique :

Les calculs réglementaires ont été effectués à partir du logiciel Comfie+Pleiades version 4.18.5.1, utilisant le moteur de calcul Th-C-E ex 1.0.3.

Bâtiment	Cep initial (KWHep/m ² /an)	Etiquette initiale	Cep visé après travaux (KWHep/m ² /an)	Etiquette finale	Gain
Bâtiment A	140	C	72,9	B	48 %
Bâtiment B	136,5	C	72,4	B	47 %
Bâtiment C	135,7	C	68,6	B	49 %
Bâtiment D	139,3	C	71,7	B	49 %
Bâtiment E	158,8	D	84,5	B	47 %
Bâtiment G	131,9	C	68,2	B	48 %
Bâtiment I	159,2	D	79,7	B	50 %

Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :

1/ Concernant l'accompagnement social des ménages :

- Identifier de manière exhaustive les situations les plus fragiles et mise en place de d'une commission « sociale » permettant d'aborder le cas des situations individuelles complexes afin d'ouvrir avec les ménages un suivi social spécifique et approprié (aides sociales, FSL, orientation vers un service adapté, relogement...).
- Solvabiliser les occupants pour faire face au reste à charge travaux et sécuriser les parcours résidentiels (recherche des meilleures stratégies de solvabilisation, élaboration d'un plan de financement pour chaque ménage intégrant les aides potentielles afin de faciliter la décision de réaliser les travaux, recherche d'une structure de préfinancement des aides publiques ou encore pour les plus fragiles du reste à charge).
- Assister les copropriétaires pour le paiement de leurs charges (information et assistance personnalisée).
- Mettre en place une action préventive vis-à-vis des nouveaux occupants.
- Résorber les situations de logements indignes ou indécents (repérage exhaustif, accompagnement à la réalisation de travaux en partie privative via la mobilisation des aides de l'ANAH ou d'Action logement).
- Sensibiliser les bailleurs au conventionnement des loyers.
- Déployer le portage provisoire ciblé de lots : convention de portage tripartite signée le 09/12/2019 entre la ville, l'EPT et CDC Habitat, 42 logements ciblés.
- Accompagnement de la mise en œuvre du programme de travaux en parties privatives : 15 logements identifiés plus les 42 logements faisant l'objet du portage.

2/ L'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :

Appui aux instances de gestion et aux copropriétaires :

- Renforcer les instances de gestion : renforcer le conseil syndical et le rendre plus représentatif, mettre en place de séances d'information et de formation des membres du conseil syndical pour poursuivre la dynamique de mobilisation de ses membres.
- Améliorer la fréquentation des assemblées générales : dispenser des formations de base aux copropriétaires pour favoriser leur investissement, animer des réunions d'information en amont de chaque AG pour favoriser le vote et la réalisation des travaux, participation de l'opérateur aux AG afin de répondre aux interrogations.
- Informer les copropriétaires : multiplier les actions de communication pour mieux faire connaître l'opération, animer des permanences pour accueillir les résidents souhaitant s'informer.
- Adapter et mettre à jour les documents juridiques de la copropriété : accompagner notamment le syndic vers une adaptation du règlement de copropriété en lien avec un cabinet notarial.

Amélioration du fonctionnement et redressement de la situation financière :

- Poursuivre et intensifier le traitement des impayés : mise en place d'une commission impayés.
- Accompagner le syndic dans la gestion financière du recouvrement, négocier et faire voter en AG un protocole de traitement du recouvrement sur les plans quantitatifs et qualitatifs.
- Mettre aux normes sur le plan formel la tenue de la comptabilité : retrouver une comptabilité reflétant la situation patrimoniale de la copropriété, équilibrer la trésorerie et identifier les possibilités de remboursement de dettes.
- Maîtriser les consommations et optimiser les charges : renégociation des contrats, création d'une commission « optimisation des charges » pour identifier les dérives et leurs causes, engager les travaux contribuant à une réduction des charges de chauffage, former les copropriétaires à une gestion plus économe des énergies.

3/ Concernant le programme global de travaux visant à la réhabilitation technique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :Nature des travaux à réaliser :

Types de poste	Montant € H. T	Montant € T.T.C
Travaux d'urgence sur les balcons du bâtiment 46 : - Sécurisation, - Mise aux normes	367 980 €	409 110 €
Travaux prioritaires : - Désamiantage	1 208 015 €	1 333 280 €
Travaux de réhabilitation classique : - Mise aux normes électricité, - Accessibilité, - Plomberie, vannes, - Résidentialisation, - Mise aux normes des balcons	9 467 260 €	10 023 515 €
Travaux d'amélioration thermique : - Remplacement des menuiseries, - VMC, - Robinets à tête thermostatique, - Curage des sous-stations, - Désembouage réseau chauffage, - Réajustement puissance chauffage, - ITE sans désamiantage, - Option : remplacement total réseau	Sans option : 9 889 180 € Avec option : 11 116 200 €	Sans option : 10 503 540 € Avec option : 11 800 300 €
Travaux de scission de la copropriété : - Géomètre, - Notaires	63 250 €	75 900 €
Autres honoraires	Sans option : 688 790 € Avec option : 732 925 €	Sans option : 825 440 € Avec option : 878 400 €
TOTAL	Sans option : 21 684 270 € Avec option : 22 955 430 €	Sans option : 23 170 540 € Avec option : 24 520 265 €

Quote-part moyenne : 41 210 € HT et 44 025 € TTC si l'ensemble des réseaux est remplacé.

Travaux en parties privatives :

L'objectif dans le cadre de ce plan de sauvegarde est de réaliser des travaux d'autonomie dans 3 logements et des travaux de petite LHI dans 12 logements.

Moyens envisagés pour contrôler la qualité de travaux réalisés :

La mise en place d'une certification Patrimoine Copropriété ou d'un contrat de performance énergétique sera proposée au conseil syndical et soumis au vote en assemblée générale.

Les copropriétaires ont d'ores et déjà mandaté un groupement de MOE constitué d'un architecte, d'un bureau d'études thermiques et d'un paysagiste pour actualiser le diagnostic énergétique et recenser les travaux nécessaires aux économies d'énergie escomptées : Baron, architecte Sunsquare, bureau d'étude thermique et fluides.

Démarche d'économie circulaire :

La démarche d'économie circulaire sera également intégrée au CCTP envoyé aux entreprises dans le cadre de l'appel de l'offre.

Partenariats envisagés :

CDC Habitat, Action Logement, Sacicap, Caisse d'Epargne.

Echéancier d'exécution :

Date prévisionnelle de vote de travaux : 2023

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : 2024

Date prévisionnelle de dépôt des demandes de subventions travaux : 2023

Date prévisionnelle de fin de travaux : décembre 2026.

Types d'aides régionales sollicitées :

- aide aux travaux de réhabilitation classique en parties communes : 2 785 000 €
- aide aux travaux d'amélioration thermique : 2 228 000 €
- aide aux travaux de scission : 37 950 €
- aide à la sécurisation des accès : 5 000 €
- aide aux travaux en parties privatives : estimation 15 logements
- aide à l'ingénierie, aide au surcoût de gestion et aide à l'engagement des procédures contentieuses.

Reste à charge moyen par lot d'habitation après subventions publiques estimé à : 4 230 €

Propositions d'engagements de la copropriété et de ses partenaires :

Les engagements du syndicat des copropriétaires, de la commune et de l'EPT sont détaillés dans l'annexe à la convention.

Copropriété « Résidence Les Pommiers » - 74-78 chemin des Postes – 93390 Clichy-sous-Bois

Caractéristiques :

Date de construction : 1973

Nombre de lots d'après le règlement de copropriété :

- 30 lots d'habitation
- 76 lots de parking

Localisation / contexte géographique :

La copropriété est située dans le quartier NPNRU du Bas Clichy et en périmètre ORCOD IN depuis 2015.

Description physique sommaire :

La résidence « Les Pommiers » est un bâtiment de 30 logements, dont 83 % disposent d'au moins 3 pièces.

Typologie des logements :

- 5 T5 de 95 m² en moyenne
- 8 T4 de 80 m² en moyenne,
- 12 T3 de 65 m² en moyenne,
- 5 T2 de 45 m² en moyenne.

Répartition PO/PB : 13 PO (propriétaires occupants) et 17 PNO (propriétaires non occupants)

Gestion : Syndic Rivet/Lenoble – 63 avenue du Consul Général Nordling – 93190 Livry-Gargan.

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : dernier trimestre 2022, dans la mesure où la dernière assemblée générale a eu lieu le 19/11/2021.

Contexte d'intervention :

- copropriété engagée en OPAH-CD du Bas-Clichy de février 2016 à février 2022 qui a fait l'objet d'une prorogation jusqu'à février 2022.

Copropriété localisée dans le secteur NPNRU « des quartiers du Bas-Clichy et du Bois du Temple à Clichy-sous-Bois » comprenant notamment des actions en faveur de l'amélioration de l'habitat, de l'amélioration des espaces publics, et l'accompagnement des habitants dans le cadre de vie ou encore de contribution à la transition énergétique.

Par ailleurs, depuis mi-2015, les études ont été poursuivies sur ce quartier par l'EPFIF chargé par l'Etat de piloter et mettre en œuvre l'Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) du Bas Clichy.

La totalité du périmètre ORCOD est incluse dans le périmètre du NPNRU. Cette superposition de périmètres entre NPNRU et ORCOD IN présente des enjeux forts d'articulation des interventions, des compétences et de gouvernance de projet, d'autant que le projet du Bas Clichy est le premier de ce type en France.

Caractéristiques socio-économiques :

1/ Situation des ménages :

Situation à l'emploi

Une enquête sociale a été réalisée en avril 2020 avec pour objectif de sonder les ménages potentiellement éligibles aux aides octroyées par Action Logement.

Ainsi, la situation professionnelle des résidents de la copropriété était la suivante :

- 20% de retraités (3 bailleurs, 2 propriétaires occupants et un locataire)
- 17% sans emploi (4 bailleurs et un locataire)
- 10% fonctionnaires (1 bailleur et 2 propriétaires occupants)
- 30% travailleurs indépendant, commerçant (2 bailleurs, 2 propriétaires occupants et 5 locataires)
- 10% salariés dans une entreprise de moins de 10 salariés (3 propriétaires occupants)
- 10% salariés dans une entreprise de plus de 10 salariés (1 propriétaire occupant et 2 locataires)

Ressources

5 copropriétaires très modestes et 2 propriétaires modestes s'inscrivant dans les critères de l'ANAH. D'après les études réalisées en amont de l'OPAH CD et suite à l'enquête sociale menée en 2020, les difficultés sociales de la copropriété des Pommiers demeurent comparables aux copropriétés du périmètre ORCOD IN.

Etat de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété :

Les copropriétaires sont fortement mobilisés et ont récemment approuvé les résolutions liées à la densification du parking et à la réalisation des travaux.

Taux de rotation des ménages : 13 % sur les cinq dernières années. Faible rotation des ménages remarquée, le nombre de propriétaire non-résident a connu une légère augmentation en 2021 et représente maintenant la majorité.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local :

Entre 1 700 € / m² et 1 900 € / m² selon la taille des appartements. La moyenne récente est d'environ 1 850 € / m², soit nettement inférieure à la moyenne à Clichy-sous-Bois (2 300 € / m² source du *meilleursagents* avril 2022).

Besoins d'accompagnement des ménages :

Lors du dispositif OPAH CD, l'opérateur Citémétrie a adressé, tous les trimestres, un courrier en direction des propriétaires occupants de plus de 2 trimestres d'impayés. Les rendez-vous ont permis d'identifier les difficultés et de mettre en œuvre les dispositifs adéquats (mise en place d'échéanciers, action éducative budgétaire, traitement du surendettement, ouverture de droits ...).

Les commissions impayés tenues entre les travailleurs sociaux et le syndic ont permis d'effectuer un suivi approfondi des différentes situations.

Gestion et fonctionnement de la copropriété :

1/ Eléments d'analyse :

Ancienneté du syndic

Le syndic Rivet/Lenoble a repris la gestion de la copropriété en 2019.

Type de relations syndic / conseil syndical

Pas de signe de conflit majeur. Le conseil syndical a organisé plusieurs réunions de travail avec les services de gestion, comptabilité et contentieux afin de faciliter et accélérer la reprise de la gestion courante.

Représentativité du conseil syndical

Trois des cinq membres du conseil syndical consultatif sont très actifs dans la gestion quotidienne de la copropriété. Un Google group et une adresse pour le conseil syndical (CS) ont été créés dans le cadre du programme d'investissement d'avenir (PIA), afin d'améliorer la communication entre les membres du CS et les copropriétaires.

Ce rôle moteur du conseil syndical permet une compréhension de la gestion et une bonne communication entre les parties prenantes de la copropriété. Aussi, ces membres ont joué un rôle de facilitateur dans les actions menées par l'opérateur.

Niveau des charges courantes : en moyenne 2 940 € par an et par lot.

Montant des impayés sur 3 ans :

	Année n-2 (2019)	Année n-1 (2020)	Année n (2021)
Montant des Impayés	59 593 €	58 397 €	28 480 €
% du budget prévisionnel	70%	69%	34%

Montant des dettes envers les fournisseurs sur 2 ans :

2020 : 18 651 €

2021 : 19 850 €, dans l'attente de l'approbation des comptes lors de l'AG 2022.

Procédures contentieuses et non contentieuses en cours :

Type de procédure	Nombre	Montant
Lettre de relance simple	10	
Mise en demeure	6	
Echéancier mis en place	2	
Commandement de payer par un huissier	3	
Assignation en cours	1	8 101 € (dette soldée avant l'audience)
Saisie Immobilière	2	Procédure de 27 000€ réglée à l'amiable par la vente de l'appartement par les héritiers

Actions entreprises en recouvrement de charges du 01/01/2021 au 31/12/2021

Fréquence et taux de participation aux assemblées générales :

Forte mobilisation des copropriétaires en assemblée générale lors du changement de syndic et pour les résolutions liées à la densification du parking et aux travaux. De manière générale, la participation des copropriétaires est en augmentation depuis la mise en place de l'OPAH CD en 2016. La participation moyenne s'élève à 58% depuis 2018.

Préoccupations et attentes des copropriétaires

Des préalables existent pour finaliser le lancement des travaux.

Les copropriétaires s'accordent sur la nécessité de réhabiliter leur résidence. Outre les consommations énergétiques importantes constatées par l'ensemble des occupants, la dégradation de certains postes et les signes d'une vétusté avancée demeurent visibles.

Aussi, les surcoûts énergétiques à venir au regard du contexte international alarment les copropriétaires de manière globale ; la capacité à maintenir un taux d'impayés en baisse reste conditionnée à la réalisation d'un programme de travaux ambitieux.

Caractéristiques techniques :

1/ Etat général du bâti :

Evaluation des principaux désordres sur le bâti et les équipements communs :

Les façades présentent un état général dégradé. Il est à signaler la présence de salissures, de craquelures des peintures, d'éclats de béton, de poussées de fer et de fissures. La majorité de ces dégradations est liée au vieillissement du bâtiment. L'habillage extérieur bois des meneaux est majoritairement très dégradé.

Les portes d'accès sont fermées à clé, ce qui représente un risque en cas d'évacuation au niveau du sous-sol et il est constaté un manque d'isolation du plancher haut du sous-sol.

La toiture terrasse est composée d'une dalle béton avec une étanchéité bitumineuse. Il est impossible de sonder et de déterminer la présence et l'épaisseur hypothétique d'un isolant. Une protection par gravillons est présente. Des garde-corps ont été installés le long des cheminements techniques, cependant la toiture n'est pas sécurisée sur l'ensemble de la périphérie.

De nombreuses souches jalonnent l'édifice. Des événements n'ont plus de chapeaux. L'étanchéité est abîmée, couverte de mousse et de nombreux végétaux. Les tourelles d'extraction sont présentes en toiture et semblent vétustes. Les réseaux de gaines sont également en mauvais état avec des signes de corrosion et de non étanchéité.

Les menuiseries bois semblent être d'origine. Les menuiseries aluminium et PVC sont posées en rénovation sur l'ancien bâti bois. Ces derniers sont en état de vieillissement avancé. Selon le type, l'état des menuiseries est variable. Les menuiseries aluminium et bois présentent des dégradations et des manques d'étanchéité à l'air et à l'eau.

Les installations des gaines électriques courant fort et courant faible ainsi que celles des colonnes gaz ne sont pas aux normes. L'ensemble des équipements est vétuste et présente des dysfonctionnements.

Travaux récemment réalisés :

Travaux de mises aux normes des ascenseurs réalisés en 2014 pour un montant de 123 446 €.

Etiquette énergétique et émission de gaz :

La consommation actuelle est de 285 kWh_{EP}/m².an (étiquette E). L'émission de gaz à effet de serre est de 62 Kg.eq.co₂/m²/an (étiquette F).

Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :

1/ Concernant l'accompagnement social des ménages :

Lors du dispositif OPAH CD, un courrier a été adressé par le travailleur social de Citémétrie tous les trimestres en direction des propriétaires occupants de plus de 2 trimestres d'impayés. Les rendez-vous ont permis d'identifier les difficultés et de mettre en œuvre les dispositifs adéquats (mise en place d'échéanciers, action éducative budgétaire, surendettement, ouverture de droits ...).

Les commissions impayés tenues entre les travailleurs sociaux et le syndic ont permis d'effectuer un suivi approfondi des différentes situations.

L'accompagnement social, ainsi que la reprise soutenue des dossiers contentieux par le syndic Rivet-Lenoble ont largement participé à la baisse des impayés. En 6 ans de dispositifs, la part du montant des impayés sur le budget prévisionnel est passée de 83% à 33%. Les dossiers en impayés de plus de deux ans sont soldés. Cinq dossiers en impayés font l'objet d'une attention particulière et deux dossiers ont fait l'objet d'une passation entre l'opérateur et le CCAS.

Les membres du conseil syndical, qui ont été formés sur les volets impayés et recouvrement, contribuent activement à sensibiliser les copropriétaires sur le paiement des charges.

2/ Amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :

Poursuite de la reprise en gestion du syndic Rivet-Lenoble.

Le mode de gouvernance demeure efficace, concentré autour d'un conseil syndical investi au regard des formations tenues tout au long du dispositif OPAH CD.

La poursuite de l'accompagnement par un opérateur reste nécessaire afin de garantir un suivi préalable et durant la période des travaux.

3/ Concernant le programme global de travaux visant à la réhabilitation technique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :

Nature des travaux et réalisation par phase :

Phase 1 : traitement et de lutte contre la précarité énergétique et sociale

- traitement des façades (laine de roche + bardage),
- remplacement des menuiseries extérieures,
- isolation/étanchéité de la toiture/terrasse,
- installation de la ventilation.

Coût TTC : 1 250 025 € (honoraires subventionnables compris) soit 41 668 € en moyenne par logement.

Ces travaux de lutte contre la précarité énergétique sociale permettraient de passer de l'étiquette E à B (285 kWh_{EP}/m².an à 78kWh_{EP}/m².an), soit un gain de 60% par rapport à la consommation actuelle.

Phase 2 : rénovation des parties communes intérieures et sécurisation des abords de la résidence

- mises aux normes et remplacement des balcons,
- mises en conformité électrique des parties communes,
- installation de clôture et portillons avec fondations.

Coût TTC : 321 567 € (honoraires subventionnables compris) soit 10 719 € en moyenne par logement

Montant total travaux TTC : 1 690 034 € soit 56 334 € par logement

Echéancier d'exécution :

Début des travaux 2^{ème} semestre 2022,

Types d'aides régionales sollicitées :

- aides aux procédures de recouvrement d'impayés et aux procédures contentieuses (15 000 €/ an, estimation)
- aides aux travaux sur parties communes (150 000 €)
- aides à la lutte contre la précarité énergétique et sociale (120 000 €)

Propositions d'engagements de la copropriété et de ses partenaires :

Les engagements du syndicat des copropriétaires, de la commune et de l'EPT sont détaillés dans l'annexe à la convention.

Copropriété 2 allée François Villon – 95100 Argenteuil

Caractéristiques :

Date de construction : 1967

Nombre de lots d'après le règlement de copropriété :

104 lots dont :

- 52 lots d'habitation dont une loge de gardien détenue par le syndicat des copropriétaires
- 52 caves.

Localisation / contexte géographique :

La copropriété 2 Villon est située dans le quartier du Val d'Argent, grand ensemble situé au nord de la partie urbanisée de la ville. Il accueille une population de près de 30 000 habitants, soit ¼ de la population communale. Le Val d'Argent est subdivisé en deux quartiers : le Val d'Argent Nord et le Val d'Argent Sud. Le Val d'Argent nord est structuré autour d'une dalle piétonne qui recouvre des voies de circulation et des parkings, et autour de laquelle sont implantées des tours et des barres de logements sociaux ou des copropriétés.

Description physique sommaire :

La copropriété 2 allée François Villon est constituée d'un seul bâtiment et est composée d'un T2, de 26 T3 et de 25 T5

Répartition PO/PB : 31 PO (propriétaires occupants) et 21 lots détenus par 17 PB (propriétaires bailleurs).

Gestion : Cabinet Nexity, agence de Franconville, depuis septembre 2019.

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : mai-juin 2022

Contexte d'intervention :

OPAH-CD : 20/09/2018 – 20/09/2023

ORCOD d'intérêt métropolitain d'Argenteuil (2022-2027)

Pilotage intercommunal : EPT Boucle Nord Seine

Caractéristiques socio-économiques :

1/ Situation des ménages :

L'enquête d'éligibilité des 31 ménages copropriétaires occupants réalisée en avril 2022 par SOLIHA dans le cadre de l'OPAH CD a permis de mettre en évidence plusieurs données socio-économiques des ménages.

- En moyenne les ménages sont composés de 2,75 personnes.

Composition familiale	Nombre	%
couple	15	48%
enfants et couple	11	35%
seule	2	6%
NR	3	10%
Total	31	

- La moyenne d'âge enregistrée sur 24 propriétaires occupants (77% des PO) est de 59 ans. 52% des personnes référentes des ménages ont plus de 50 ans.

Tranche Age	Age de la personne référente	%
18-35 ans	2	6%
35-50 ans	6	19%
50-65 ans	9	29%
65-90 ans	7	23%
NR	7	23%
Total général	31	

- La moyenne des revenus enregistrée par ménages (2,75 habitants) est de 24 722 € soit 8 989 € en moyenne par habitant.
- Situation devant l'emploi : 58% (18) des propriétaires occupants sont actifs tandis que 32% (10) d'entre eux sont retraités. 3 propriétaires n'ont pas encore été interrogés.

Les propriétaires occupants du 2 allée François Villon sont majoritairement actifs/retraités disposant de revenus modestes voir très modestes.

Copropriétaires bailleurs

- 21 logements sont détenus par 17 propriétaires :
 - o 1 est détenu par la ville d'Argenteuil,
 - o 1 par AB Habitat,
 - o 1 par le syndicat des copropriétaires (loge),
 - o 2 par la société civile de construction vente INLI,
 - o 4 par des SCI – SAS,
 - o 11 bailleurs individuels dont 1 propriétaire bénéficiant d'un conventionnement ANAH,
 - o 1 propriétaire acquéreur récent, statut non identifié.
- Les bailleurs personnes morales détiennent leur logement depuis plusieurs années. 2 des 5 logements vendus depuis 2019 ont été acquis par des propriétaires bailleurs.
- Lors de l'AG de 2021, 75% des tantièmes détenus par des propriétaires bailleurs n'étaient pas représentés en AG.
- Les 3 personnes morales (syndicat des copropriétaires, ville et AB habitat) sont directement impliquées dans l'OPAH CD et le projet de travaux. Le propriétaire bailleur qui a déjà conventionné son logement a fait part de son intérêt pour la rénovation et le redressement de la copropriété.

Le niveau des loyers pratiqués dans la copropriété se situe entre 14 et 15 €/m². La moyenne des loyers enregistrée est légèrement inférieure à celle repérée sur le site « *meilleuragents.com* », soit 17,9€/m².

Suroccupation : 4 situations de suroccupation signalées par le conseil syndical (logements locatifs)

Taux de rotation des ménages : depuis 2019, seulement 5 logements ont été vendus dans la copropriété.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local :

A l'échelle de la copropriété, la moyenne de 1740 € / m² sur les 5 dernières années. Sur la même section cadastrale (CN), d'après les fichiers DVF (Demande Valeur Foncière), le prix moyen/m² des logements vendus entre 2018 et 2021 est de 1 970 €/m².

Besoins d'accompagnement des ménages :

Depuis le début de l'OPAH CD, 11 propriétaires occupants ont été identifiés comme « potentiellement fragiles » dans le cadre des commissions impayés trimestrielles.

- 3 propriétaires sont actuellement accompagnés
 - o 1 par le SSD, le propriétaire fait l'objet d'un dossier suivi par la Banque de France avec un échéancier qui n'est pas respecté ;
 - o 2 par le travailleur de SOLIHA dans le cadre de l'accompagnement social ciblé au logement.
- 1 propriétaire enregistre une dette importante. Ne répondant pas aux sollicitations de SOLIHA, des procédures contentieuses sont engagées à son encontre.

Gestion et fonctionnement de la copropriété :

1/ Eléments d'analyse :

Ancienneté du syndic : En décembre 2018, le syndic de copropriété BERARD a annoncé, par l'intermédiaire de son gestionnaire, d'une part le rachat par Nexity, d'autre part, son désir de ne pas renouveler son mandat à partir du printemps 2018. En juin 2019, lors de l'assemblée générale ordinaire, le cabinet BERARD a laissé la place à Nexity basé à Colombes. En septembre 2019, c'est finalement l'agence Nexity de Franconville qui a repris la gestion de la copropriété.

Appréciation qualitative du syndic : Irrégulière. Le remplacement de 5 gestionnaires successifs a compliqué l'avancement du projet de rénovation de la copropriété.

Appréciation de relations syndic / conseil syndical : moyenne. Le conseil syndical compte 7 membres. Le président du conseil syndical est omniprésent dans le fonctionnement de la copropriété et a une forte personnalité. Certaines voix discordantes (2 ou 3 membres) rencontrent des difficultés à exprimer leur désaccord en réunion de conseil syndical ou en assemblée générale.

De leur côté, les gestionnaires successifs du syndic se sont beaucoup reposés sur lui par le passé en oubliant parfois d'être l'interlocuteur de tous les membres du conseil syndical (relation bilatérale avec le président sans consulter ni informer les autres membres) et le maître d'ouvrage du projet. Aujourd'hui, le rapport de force s'est équilibré, 2 nouveaux membres ont intégré le conseil syndical en 2022.

Budget sur 3 ans :

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Budget prévisionnel	153 500 €	150 000 €	150 000 €
Budget réalisé	178 161 €	149 000 €	175 000 €

Niveau des charges courantes :

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Montant des charges	178 161 €	143 805 €	175 322,35 €
% du poste chauffage	30 %	28 %	29 %
Moyenne/an/lot	3 426 €	2 765 €	3 371 €

Montant des impayés sur 3 ans :

	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Montant des impayés	35 800,33 €	77 658,34 €	71 314 €
% du budget prévisionnel	24 %	52 %	48 %
Montant impayés PO	23 561,64 €	50 635,73 €	44 632 €
% impayés PO	66 %	71 %	62 %
Montant impayés PB	6 117,69 €	27 022 €	23 927 €
% impayés PB	44 %	29 %	38 %

Avant le vote de l'étude de maîtrise d'œuvre, la copropriété enregistrait une dette de charge courante de 24 %. L'appel de fonds lié à la maîtrise d'œuvre et les changements successifs du conseil syndical dans le choix du BET ont généré beaucoup d'incompréhension chez les copropriétaires.

Un copropriétaire occupant détient une dette de charge courante supérieure à 10 000 €, il est accompagné par un travailleur social pour mettre en place un échéancier.

Montant des dettes envers les fournisseurs sur 2 ans :

2019 : 30 731,17 € soit 20 % du budget réalisé

2020 : 8 677,30 € soit 6 % du budget réalisé.

Procédures contentieuses et non contentieuses en cours :

- relances : 6 dossiers pour 7 005 €,
- mises en demeure : 6 dossiers pour 21 020 €,
- échéanciers : 1 dossier pour un montant de 2 476,43 €,
- assignations : 2 dossiers pour un montant de 17 201,51 €,
- Banque de France : 1 dossier pour 10653,51 €.

Fréquence et taux de participation aux assemblées générales :

La fréquence est annuelle, cependant, l'assemblée générale ordinaire de 2021 n'a pu avoir lieu en raison de l'absence du syndic. Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 5 février 2021 pour le vote de la maîtrise d'œuvre. L'approbation des exercices 2020 et 2021 a eu lieu le 24 mars dernier.

	2018	2019	2020
Copropriétaires	48 %	37 %	40 %
Tantièmes	48 %	37 %	40 %

Préoccupations et attentes des copropriétaires

Les copropriétaires sont mobilisés pour le redressement de leur copropriété. Ils souhaitent que leur immeuble puisse être rénové de la même manière que les trois autres immeubles constituant l'îlot Villon Molière. Ils craignent un déclassement de leur bien.

L'échec lié au départ de la première OPAH CD en 2011 contribue à créer de l'incertitude chez une partie des propriétaires interrogés.

Pour autant, ces derniers semblent éprouver de vraies difficultés à s'emparer du sujet de la rénovation de l'immeuble et à identifier les raisons pour lesquelles les instances de gestion peinent à engager cette rénovation.

Caractéristiques techniques :

1/ Etat général du bâti :

Evaluation des principaux désordres sur le bâti et les équipements communs :

Le bâtiment date des années 1970. Une étude de maîtrise d'œuvre a été votée et confiée au BET ABAQ. Elle est en cours de réalisation depuis 2021. Elle a permis de mettre en évidence les problématiques suivantes :

- une chaudière n'est plus fonctionnelle ;
- le calfeutrement des sorties de ventilation et la présence de chauffe-bain gaz (intoxication potentielle au CO) ;
- aucune bague de maintenance des colonnes sèches n'est visible et les certificats d'entretien annuel et quinquennal n'ont pas été produits ;
- la toiture-terrasse montre une absence d'entretien flagrant, compte-tenu de la présence de mousse et de végétation ;
- en façade les joints de murs présentent des déchirures ponctuelles, aussi bien sur les parties verticales qu'horizontales.

Travaux récemment réalisés :

Le remplacement des menuiseries a été effectué dans les années 2000.

Type de chauffage :

Chauffage collectif au gaz naturel. 2 chaudières dont une qui ne fonctionne plus.

Résultat de l'audit thermique :

La consommation actuelle est de 242 KWH_{EP}/m².an (étiquette E).

Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :

1/ Concernant l'accompagnement social des ménages :

Depuis le début du dispositif, un travailleur social intervient auprès des ménages les plus en difficulté pour les accompagner dans la compréhension des charges de copropriété et la rationalisation de leurs dépenses du quotidien.

Le travailleur social de SOLIHA accompagne également un copropriétaire retraité à jour de ses charges. Une série de démarches a été engagée pour permettre son maintien à domicile (demande d'ASPA, résiliations de plusieurs contrats de mutuelle...).

2/ Amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :

Objectifs :

- poursuivre les commissions impayés organisées régulièrement avec le service contentieux de Nexity et le conseil syndical ;
- poursuivre la résorption des impayés et l'engagement des procédures ;
- une aide à la gestion de l'ANAH a pu être mobilisée chaque année afin d'accompagner la copropriété dans ses dépenses liées aux contentieux ;
- formation des membres du conseil syndical sur la vérification des comptes et la lecture des annexes comptables.

3/ Concernant le programme global de travaux visant à la réhabilitation technique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :

Nature des travaux à réaliser :

Types de poste	Montant € H.T	Montant € T.T.C
Travaux d'amélioration thermique :		
Remplacement de deux chaudières et mécanisation de la ventilation	209 856 €	230 842 €
Isolation thermique par l'extérieur de la façade	729 141 €	802 055 €
Remplacement des volets	114 728 €	126 200 €
Travaux de réhabilitation classique :		
Réfection des ascenseurs	71 518 €	78 670 €
Remplacement des portes palières	20 305 €	22 335 €
Interphonie et accès / électricité	6 168 €	6 785 €
Honoraires subventionnables :		
Maîtrise d'œuvre	75 403 €	83 573 €
SPS	8 150 €	9 780 €
Bureau de contrôle	9 150 €	10 980 €
Diagnostic amiante	2 600 €	3 120 €
Autres honoraires :		
Syndic	19 195 €	23 034 €
Domage ouvrage	13 701 €	16 442 €
Intérêt de préfinancement	17 818 €	21 382 €
Actualisation	68 716 €	82 460 €
TOTAL	1 366 449 €	1 517 658 €

Quote-part moyenne : 29 185,76 €

Consommation énergétique visée après la mise en œuvre du programme de travaux :

Etat Final	
Niveau de consommation	115 KWH _{EP} /m ² .an
Etiquette	C
Gain en % par rapport à l'état initial	52,48 %

Moyens envisagés pour contrôler la qualité de travaux réalisés :

Références des entreprises et maître d'œuvre chargés des travaux et autres interventions techniques associées :

Cabinet de Maitrise d'œuvre ABAQ : rénovation énergétique pour les bailleurs sociaux Oise Habitat, Vallogis Valloire Habitat, Valophis Habitat, SA d'HLM Pierres et Lumières (13 références citées).

ISORE : rénovation énergétique des immeubles voisins 3 et 4 Villon

Travaux en parties privatives :

Actuellement aucune demande de travaux en parties privatives n'a été faite.

Echéancier d'exécution :

Date prévisionnelle de vote de travaux : juin 2022

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : janvier 2024

Date prévisionnelle de dépôt des demandes de subventions travaux : septembre 2022

Date prévisionnelle de fin de travaux : décembre 2024.

Types d'aides régionales sollicitées (estimées) :

- aide aux travaux sur parties communes estimée à 73 911 €

- aide à la lutte contre la précarité énergétique et sociale estimée à 200 514 €

- aide à la sécurisation des accès : 5 000 €

- aide à l'ingénierie (expertise, diagnostic, maîtrise d'œuvre...), aide au surcoût de gestion, aide aux procédures de recouvrement d'impayés et aux procédures.

Propositions d'engagements de la copropriété et de ses partenaires :

Les engagements du syndicat des copropriétaires, de la commune et de l'EPT sont détaillés dans l'annexe à la convention.

PROJET DE DÉLIBÉRATION DU 7 JUILLET 2022

AIDE AU PARC PRIVÉ - TROISIÈME AFFECTATION 2022 - ATTRIBUTION DE 3 LABELS CDSR

La commission permanente du conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation ;

VU la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement ;

VU la délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – troisième affectation pour 2012 ;

VU la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 relative aux 100 000 nouveaux stages pour les jeunes Franciliens ;

VU la délibération n° CP 16-300 du 12 juillet 2016 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – deuxième affectation pour 2016 ;

VU la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée relative à la Charte régionale des valeurs de la République et la laïcité ;

VU la délibération n° CR 2018-024 du 3 juillet 2018 intitulée « région Île-de-France, région solidaire » ;

VU la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 modifiée relative aux délégations d'attribution du conseil régional à sa commission permanente ;

VU la délibération n° CR 2021-055 du 21 juillet 2021 portant prorogation du règlement budgétaire et financier ;

VU la délibération n° CP 2021-332 du 22 juillet 2021 relative à l'intégration d'une clause éthique dans les conventions passées par la Région ;

VU le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) arrêté le 20 décembre 2017 ;

VU le budget de la région Île-de-France pour 2022 ;

VU l'avis de la commission du logement et de l'aménagement ;

VU l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

VU le rapport n°CP 2022-263 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Accorde trois labels régionaux « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » d'une durée de 5 ans, aux copropriétés suivantes :

- Copropriété Le Gros Saule (Savigny Pair) sise 2-50, avenue de Savigny et 1-3, allée des Genêts à Aulnay-sous-Bois (93600).
- Copropriété Les Pommiers sise 74-78, chemin des Postes (93390) Clichy-sous-Bois.
- Copropriété Champmontois sise 2, allée François Villon à Argenteuil (95100).

Subordonne l'octroi de ces labels à la conclusion de conventions conformes à la convention type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012, intégrant les plans de redressement figurant en annexe 1 à la présente délibération, et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Article 2 :

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Aide au parc privé », au financement de 3 mesures d'ingénierie détaillées dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 3 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 290 861 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature de conventions conformes à la convention-type approuvée par délibération n° CP 16-300 du 12 juillet 2016 et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **290 861 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagements des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat-Logement », programme HP54-004 « Aide au parc privé » (154004), action 15400403 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2022.

Article 3 :

Décide de participer au financement de l'étude engagée par l'Etat pour l'évaluation du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) préalable à sa révision détaillée dans la fiche projet en annexe 2 par l'attribution d'1 subvention d'un montant maximum de 80 000 €.

Subordonne le versement de cette subvention à la signature de la convention spécifique jointe en annexe 3 à la présente délibération, et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte à cet effet une autorisation d'engagement de 80 000 € disponible sur le chapitre 935 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement », programme 54005 « Actions en faveur du logement des jeunes », action 15400503 « Soutien au logement des jeunes » du budget 2022.

Article 4 :

Autorise la prise en compte des dépenses éligibles à l'attribution des subventions à compter de la date prévisionnelle de démarrage indiquée dans les fiches projets en annexe à la délibération en application des articles 17 et 29 de l'annexe à la délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier, prorogée par délibération n° CR 01-16 du 21 janvier 2016 et

par délibération n° CR 2021-055 du 21 juillet 2021.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION

Annexe 1 : Protocoles de redressement

ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE SAVIGNY PAIR A AULNAY-SOUS-BOIS

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE SON GROUPEMENT	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p align="center">INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p>Travaux d'urgence sur le bâtiment 46</p> <p>Travaux prioritaires et réhabilitation classique</p> <p>Travaux d'amélioration thermique</p> <p>Scission de la copropriété</p> <p><u>Montant projet :</u> 22 955 430 € HT 24 520 265 € TTC</p> <p>Travaux en parties privatives</p>	<p align="center">2022</p> <p align="center">2024/2025</p> <p align="center">2025/2026</p> <p align="center">2026</p> <p align="center">2022-2026</p>	<p>- Vote des travaux en AG et mise en œuvre du programme pluriannuel de travaux</p>	<p>- Ville d'Aulnay-sous-Bois : 476 492 €</p> <p>- EPT Paris Terres d'Envol : 1 112 000 €</p>	<p>- Aide aux travaux en PC : 2 785 000 €</p> <p>- Aide aux travaux de lutte contre la PES : 2 228 000 €</p> <p>- Aide pour la mise en œuvre d'une scission : 37 950 €</p> <p>- Aide à l'ingénierie liée aux travaux : selon délibération cadre CR 09-11 du 10 février 2011</p> <p>- Aide pour les travaux en parties privatives : estimation à 15 dossiers</p>	<p>- ANAH – aide aux travaux d'urgence 100% HT : 367 980 €</p> <p>- ANAH - aide aux travaux : 5 780 000 €</p> <p>- ANAH - aide X + X : 4 308 000 €</p> <p>- ANAH - aide pour les études : 50% HT</p> <p>- ANAH - pour les honoraires subventionnables : 855 400 €</p> <p>- Métropole du Grand Paris : 2 434 000 €</p> <p>-ANAH – prime basse consommation : 278 000 €</p> <p>- ANAH – travaux en parties privatives : 281 450 €</p>

<p>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</p> <p>Aide au maintien des PO</p> <p>Mise en place d'un portage ciblé</p>	<p>2021/2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'échéanciers de remboursement des dettes (syndic) 	<ul style="list-style-type: none"> - Rédaction d'un livret d'accueil (opérateur) - Mobilisation du CCAS - Renégociation de la convention de portage provisoire tripartite avec la CDC Habitat prenant fin le 9/12/2022 (Ville et EPT). Mobilisation du contingent de logement social pour le relogement. 		<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation du FSL - Portage par la CDC Habitat - ANAH - Aide au portage : 882 000 €
<p>GOVERNANCE (Gestion et fonctionnement)</p> <p>Améliorer le fonctionnement et la gouvernance</p> <p>Maîtriser les charges</p> <p>Mettre à jour le règlement de copropriété</p> <p>Développer des actions pour la GUP</p>	<p>2021/2026</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Structuration du CS en commissions, - Participation aux formations (SDC et CS) - Participation aux groupes de travail, aux réunions du PDS, mise en œuvre et suivi des actions (syndic et CS) - Traitement des impayés et prévention (syndic) - Mise à jour annuelle des informations du RNC (syndic) - Reprise des 2 derniers exercices comptables non approuvés (syndic) et vote en AG (SDC) 		<ul style="list-style-type: none"> - Aide au surcoût de gestion : selon délibération cadre CR 09-11 du 10 février 2011 - Aide aux procédures contentieuses : selon délibération cadre CR 09-11 du 10 février 2011 - Aide à l'ingénierie : selon délibération cadre CR 09-11 du 10 février 2011 	<ul style="list-style-type: none"> - ANAH - Aide à la gestion : 571 000 € - ANAH - Aide à la GUP : 83 400€ - ANAH – prime copropriété en difficulté : 1 668 000 €

		<ul style="list-style-type: none"> - Mise en concurrence, renégociation contrats entretiens - Abonder le fonds de travaux - Faciliter le travail de l'expert (syndic) - Être vecteur de communication sur les évènements préparatoires (CS) 			
<p>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</p> <p>Insertion de la copropriété dans le projet urbain du NPNRU</p>	2022-2026		<ul style="list-style-type: none"> - Négociation avec Paris Store pour relocaliser le commerce (Ville) - Tenir informer les copropriétaires sur le projet urbain (Ville) 		
HABITAT INDIGNE		.	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage exhaustif et accompagnement au traitement des situations de logements indignes ou indécents 		
<p>MESURES DIVERSES</p> <p>Renforcer la sécurité et l'action de prévention contre la délinquance</p>	2022-2026	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation à la police municipale et nationale de pénétrer dans la copropriété votée en AG 		<ul style="list-style-type: none"> - Aide aux travaux de sécurisation des accès : 5 000 € 	

ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE LES POMMIERS SISE 74-78 CHEMIN DES POSTES – 93390 CLICHY-SOUS-BOIS

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE	ENGAGEMENTS PREVISIONNEL SDE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p align="center">INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p>Travaux d'amélioration thermique et montant total 1 175 098 HT/1 250 025 TTC) (honoraires subventionnables compris)</p> <p>Travaux de sécurisation et de mises aux normes – montant total 290 740 HT/321 567 € TTC (honoraires subventionnables compris)</p> <p>Montant total du projet : 1 690 034 TTC</p>	<p>Second semestre 2022/ fin 2023 – calendrier de travaux estimé à 18 mois</p>	<p>Volet et mise en œuvre des travaux lors de l'Assemblée générale du 19/11/2021</p>	<p>Participation de la commune : 50 000 €</p>	<p>Aides aux travaux de lutte contre la PES - 120 000 €</p> <p>Aides aux travaux en parties communes – 150 000 €</p>	<p>ANAH : Aide travaux d'amélioration thermique : 120 435 €</p> <p>Aide travaux de réhabilitation : 393 458 €</p> <p>Aide CPE : 3 218 €</p> <p>Aide Ma PrimRénov : 90 000 €</p> <p>Bonification/label BBC : 15 000 €</p> <p>(Montant total : 622 111 €)</p> <p>ANRU : Réhabilitation énergétique des logements/Etudes complémentaires densification-rénovation – 366 691 €</p>

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES		Mise en place d'échéanciers de remboursement des aides, programmation du contentieux adapté à la situation	Suivi social assuré par le CCAS		
GESTION ET FONCTIONNEMENT		Mise en place et abondement des fonds travaux, recouvrement des impayés	Aide aux financements des études par l'EPT Grand Paris Grand Est – 32 640 €	Aide pour le financement du surcoût de gestion - En fonction de la délibération en vigueur Aide aux procédures contentieuses : 15 000 €	Droit de réservation d'un logement dans le futur bâtiment de Batigère – 50 000 €
MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE Densification du parking		Négocier avec le supermarché Leclerc la mise à disposition des places de parking le temps des travaux de réhabilitation			Concertation et aide aux négociations entre Batigère et le supermarché Leclerc pour la mise à disposition de place de parking le temps des travaux de densification
MESURES DIVERSES				Aide à la sécurisation des accès : 5 000 €	

ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE SISE 2 ALLEE FRANCOIS VILLON A ARGENTEUIL (95)

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p>Travaux d'amélioration thermique estimés à : 1 159 097 € TTC hors honoraires 1 256 557 € TTC avec les honoraires subventionnables</p> <p>Travaux de réhabilitation classique estimés à : 107 790 € TTC hors honoraires 117 783 € TTC avec les honoraires subventionnables</p> <p>Total travaux TTC honoraires subventionnables compris : 1 374 340 €</p> <p>Total du projet : 1 517 658 € TTC tous honoraires</p>	2021-2024	<p>2021 : Diagnostic</p> <p>2022 : vote des travaux</p> <p>2023 : recouvrement des restes à charges travaux</p> <p>2024 : réalisation des travaux</p>	<p>EPT Boucle Nord de Seine : 15% du HT des travaux et ingénierie plafonnée à 1 400 € / lot</p>	<p>Aide aux travaux d'amélioration thermique : 200 514 €</p> <p>Aide aux travaux de réhabilitation classique : 73 911 €</p> <p>Aide à l'ingénierie : selon délibération cadre CR 09-11 du 1 février 2011</p>	<p>ANAH : financement 35% du HT des travaux et ingénierie : 436 457 €</p> <p>+ financement x + x : 347 225 €</p> <p>+ prime Habiter mieux 3 000 € / lot : 156 000 €</p> <p>+ aides individuelles en mixage : 211 000 € (prévisionnel)</p> <p>Aides des caisses de retraite</p> <p>ANAH : financement des projets d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap en parties privatives</p>
<p>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</p>	2018-2023 : dans le cadre de	Accompagner les propriétaires occupants les plus	Suivi animation de l'OPAH CD volet social		Aide FSL de la CAF pour les propriétaires occupants en difficulté

	l'OPAH CD	<p>modestes dans l'amélioration de leur situation socioéconomique</p> <p>Orientation des ménages vers les travailleurs sociaux du secteur</p>	- Mobilisation du CCAS		
GESTION ET FONCTIONNEMENT	2018-2023	<p>Analyse et vérification annuelle des comptes Commissions impayés trimestrielles</p> <p>Préparation des AG avec le conseil syndic</p> <p>Demandes d'aides à la gestion</p> <p>Organisation ponctuelles de réunions publiques pour expliquer l'avancement du projet de travaux, accompagnement du CS dans l'analyse des comptes, le redressement financier, la formation sur le fonctionnement de la copropriété, la préparation des AG, le montage de dossier de demande d'aide à la gestion</p>	Suivi animation de l'OPAH CD volet gestion	<p>Aide au surcoût de gestion : selon délibération cadre CR 09-11 du 1 février 2011</p> <p>Aide à l'engagement de procédures contentieuses : selon délibération cadre CR 09-11 du 1 février 2011</p>	ANAH : Aides à la gestion 150 €/lot + 5 000 € par bâtiment de plus de 30 lots

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	2021-2024	Signalement des situations d'habitat indigne au SCHS de la ville et au syndic Accompagnement des propriétaires occupants en difficulté dans un projet de résorption de l'habitat indigne (social, technique, financier)	Traitement des situations d'habitat indigne signalées au SCHS de la ville.		ANAH : financements des travaux dans le cadre de logement dégradés ou insalubres
MESURES DIVERSES				Aide à la sécurisation des accès : 5 000 €	ANAH : conventionnement et financement ANAH propriétaires bailleurs

Annexe 3 : Fiches projets

DOSSIER N° EX064479 - ETUDE ACTION SUR LA STRATEGIE D'INTERVENTION POUR LE REDRESSEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT DE TROIS COPROPRIETES DU CENTRE VILLE DE GARGES-LES-GONESSE (95140)

Dispositif : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Imputation budgétaire : 905-54-204141-154004-200

Action : 15400403- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	139 535,00 € HT	30,00 %	41 861,00 €
	Montant total de la subvention		41 861,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE

Adresse administrative : PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
95140 GARGES LES GONESSE

Statut Juridique : Commune

Représentant : Madame AMANDA AOUIDEF, Chargée de mission

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation d'une étude-action dans la perspective de définir les conditions de mise en œuvre d'un plan de sauvegarde (PDS) pour les copropriétés du centre-ville sise 4, rue Jean Goujon, 1-8, square Viollet Le Duc et 9-13, avenue de la Commune de Paris à Garges-lès-Gonesse (95140)

Dates prévisionnelles : 1 mai 2022 - 7 juillet 2025

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée aux contraintes de calendrier pour l'élaboration du plan de sauvegarde.


Description :

- réalisation d'un diagnostic approfondi des copropriétés et élaboration d'un programme global de réhabilitation pérenne,
- proposition de scénarii de réhabilitation et définition d'une stratégie d'intervention commune,
- réalisation d'un suivi transitoire adapté aux besoins de chacune des copropriétés (appui aux instances de gestion, suivi individuel).

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 2 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50% maximum d'une dépense annuelle éligible et plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 240 lots) est fixée à 41 861 €.

Localisation géographique : GARGES-LES-GONESSE**Contrat Particulier :** Hors CPRD**CPER :** Hors CPER**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2022

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	167 442,00	100,00%
Total	167 442,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	69 767,50	41,67%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	41 860,50	25,00%
Fonds propres	55 814,00	33,33%
Total	167 442,00	100,00%

DOSSIER N° EX064931 - MISSION DE SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT "COPROPRIETES DEGRADEES" GRAND VAUX A SAVIGNY-SUR-ORGE (91600)

Dispositif : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Imputation budgétaire : 905-54-204141-154004-200

Action : 15400403- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	315 000,00 € HT	20,00 %	63 000,00 €
	Montant total de la subvention		63 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : GRAND ORLY SEINE BIEVRE

Adresse administrative : 11 AVENUE HENRI FARMAN
94398 PARAY VIEILLE POSTE

Statut Juridique : Etablissement Public de Coopération Intercommunautaire

Représentant : Monsieur MICHEL LEPRETRE, Président

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : accompagnement des 2,5 dernières années de la mission de suivi-animation de l'OPAH-copropriétés dégradées Grand Vaux à Savigny-sur-Orge (91600).

Dates prévisionnelles : 7 juillet 2022 - 7 juillet 2025

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

Accompagnement des 2,5 dernières années de la mission de suivi-animation de l'OPAH-copropriétés dégradées Grand Vaux à Savigny-sur-Orge (2ème trimestre 2022-fin 2024).

La mission porte sur 4 copropriétés (copropriété Grand Val, copropriété Les Roches, copropriété Les Sables, copropriété l'Yvette) et comprend :

- l'actualisation des diagnostics et des préconisations opérationnelles sur les 4 copropriétés retenues,
- la réalisation d'un diagnostic et de préconisations sur l'ASL et les actions à mener dans le la cadre de la gestion urbaine de proximité,
- l'accompagnement des copropriétés sur les volets juridique, social et urbain,
- l'animation et l'appui aux instances de gestion : réduction des impayés, maîtrise des charges, mobilisation et formation des copropriétaires, accompagnement pour la définition des programmes de travaux.
- la mise en place d'un plan de communication pour assurer la visibilité du dispositif d'OPAH et programmer des actions générales ou plus ciblées,
- le montage et le suivi des dossiers de demandes de subventions et de préfinancement.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de

cette subvention s'est engagé à recruter 2 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle HT subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 843) est fixée à 63 000 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

SAVIGNY-SUR-ORGE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2022

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services TTC	378 000,00	100,00%
Total	378 000,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	157 500,00	41,67%
Subvention CDC	78 750,00	20,83%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	63 000,00	16,67%
Fonds propres	78 750,00	20,83%
Total	378 000,00	100,00%

DOSSIER N° EX064482 - ATELIERS D'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE DANS LES COPROPRORIETES LABELLISEES D'EPINAY-SUR-SEINE, VILLEPINTE ET SARCELLES

Dispositif : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CR09-11 du 10/02/2011

Imputation budgétaire : 905-54-20421-154004-200

Action : 15400403- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	572 193,00 € TTC	32,51 %	186 000,00 €
	Montant total de la subvention		186 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : COMPAGNONS BATISSEURS ILE DE FRANCE

Adresse administrative : 3 RUE DE PARADIS
75010 PARIS 10E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Association

Représentant : Madame Laure LACOURT, Présidente

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : développement d'ateliers de quartier d'auto-réhabilitation accompagnée sur les copropriétés d'Epina-sur-Seine, de Villepinte et de Sarcelles bénéficiant d'un label CDSR au cours de l'année 2022.

Dates prévisionnelles : 1 janvier 2022 - 20 mai 2025

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence liée à la nécessaire articulation des ateliers d'auto-réhabilitation accompagnée avec les projets de réhabilitation des copropriétés en difficulté labellisées, en cours de mise en œuvre.

Projets validés par délibération n° CP 16-535 du 16 novembre 2016 (labellisation n° 16535CDSR9380001, labellisation n° 16535CDSR9380002, labellisation n° 16535CDSR9380003, labellisation 16535CDSR9520001), par délibération n° CP 17-451 du 18 octobre 2017 (labellisation n° 17451CDSR9342001) et par délibération n° CP 15-574 du 8 octobre 2015 (labellisation 15574CDSR9520001).

Description :

- conseils techniques et prêt d'outillage,
- animations collectives (ateliers travaux) sur les thématiques de l'amélioration du logement
- diagnostics et chantiers travaux relatifs à la lutte contre la précarité énergétique.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de

cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 1 377) est fixée à 186 000 €.

Localisation géographique :

- EPINAY-SUR-SEINE
- VILLEPINTE
- SARCELLES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2022

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	572 193,00	100,00%
Total	572 193,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Aides privées (sollicitée)	37 032,00	6,47%
Subvention Commune (attribuée)	50 000,00	8,74%
Subvention Département (attribuée)	86 947,00	15,20%
Subvention Intercommunalité EPCI (attribuée)	28 000,00	4,89%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	186 000,00	32,51%
Subvention Organismes sociaux (sollicitée)	52 500,00	9,18%
Autres subventions (sollicitées)	131 714,00	23,02%
Total	572 193,00	100,00%

DOSSIER N° 22006141 – SUBVENTION AD HOC - SOUTIEN A LA REALISATION DE L'ETUDE D'EVALUATION DU SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH) - AFFECTATION 2022

Dispositif : Subvention spécifique logement, aménagement durable du territoire et du SDRIF environnemental (fonctionnement) (n° 00001187)

Imputation budgétaire : 935-54-65731-154005-200

Action : 15400503- Soutien au logement des jeunes

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Etude d'évaluation du SRHH	160 000,00 € TTC	50,00 %	80 000,00 €
	Montant total de la subvention		80 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : PREFECTURE DE REGION DE L'ILE DE FRANCE

Adresse administrative : 5 RUE LEBLANC
75015 PARIS CEDEX 15

Statut Juridique : Service Déconcentré de l'Etat

Représentant : Monsieur le Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : soutien à la réalisation de l'étude d'évaluation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

Dates prévisionnelles : 15 mai 2022 - 1 janvier 2023

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée à la nécessité de respecter les délais imposés par la réglementation pour la procédure de révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

Description :

La Région Île-de-France a décidé de soutenir l'Etat – DRIHL pour la réalisation de l'étude d'évaluation du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de la région Ile-de-France.

Le (SRHH), élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) coprésidé par l'État et la Région, a été approuvé par arrêté du préfet de la région Île-de-France le 20 décembre 2017, après avis conforme du CRHH pour une durée de 6 ans.

Document stratégique, il fixe (volet 1) et territorialise (volet 2), dans le respect des orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les objectifs régionaux en matière de construction et de rénovation de logements et de structures d'hébergement, en matière de développement équilibré du parc social, de rénovation thermique des logements, d'action en faveur de l'accès au logement des populations défavorisées, de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés ou de lutte contre l'habitat indigne.

A l'expiration d'un délai de 6 ans, le schéma doit donner lieu à révision dans les conditions fixées par l'article L 302-14 du code de la construction et de l'habitation.

Cette révision doit être conduite après une phase préalable d'évaluation de l'application des dispositions du SRHH et de leurs impacts dans le courant de l'année 2022 afin de nourrir les travaux révision en 2023.

A cette fin, il sera fait appel à un prestataire dans le cadre d'un marché d'étude signé par l'Etat, dont les travaux seront suivis par une commission spécifique du CRHH dédiée à l'évaluation du SRHH.

La subvention de la Région correspond à 50 % du coût total de l'étude dans la limite de 160.000 € TTC. Elle est versée en deux fois :

- 50 % au lancement des travaux
- 50 % au rendu final de l'étude

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : $160\,000\text{ € TTC} \times 0,5\% = 80\,000\text{ €}$
Montant du plafond : 80 000 €

Localisation géographique :

 REGION ILE DE FRANCE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2022

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Frais d'étude	160 000,00	100,00%
Total	160 000,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région (sollicitée)	80 000,00	50,00%
Fonds propres	80 000,00	50,00%
Total	160 000,00	100,00%

Annexe 3 : Convention

**CONVENTION ENTRE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE ET L'ETAT
POUR LA REALISATION D'UNE ETUDE D'EVALUATION
DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU SCHEMA REGIONAL DE
L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT**

Entre la **Région Île-de-France** sise 2 rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, représentée par Valérie PÉCRESSÉ, présidente du Conseil régional d'Île-de-France dûment habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération n° CP 202X-XXX du XXXXXX, d'une part,

Et

L'Etat - **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Ile-de-France (DRIHL)** ayant son siège : 5 rue Leblanc, 75015 Paris cedex 15. Représenté par Monsieur Marc GUILLAUME, Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, Désigné ci-après par le terme « le bénéficiaire », d'autre part,

il est convenu ce qui suit.

PREAMBULE

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de la région Ile-de-France, élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) coprésidé par l'État et la Région, a été approuvé par arrêté du préfet de la région Île-de-France le 20 décembre 2017, après avis conforme du CRHH, pour une durée de 6 ans.

Document stratégique, il fixe (volet 1) et territorialise (volet 2), dans le respect des orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les objectifs régionaux en matière de construction et de rénovation de logements et de structures d'hébergement, de développement équilibré du parc, d'adaptation et d'amélioration du parc, d'accès au logement des populations défavorisées, de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés ou de lutte contre l'habitat indigne.

A l'expiration d'un délai de 6 ans, le schéma doit être révisé dans les conditions fixées par l'article L 302-14 du code de la construction et de l'habitation.

Cette révision sera conduite après une phase préalable d'évaluation de l'application des dispositions du SRHH et de leurs impacts dans le courant de l'année 2022 afin de nourrir les travaux de révision en 2023.

A cette fin, il sera fait appel à un prestataire dans le cadre d'un marché d'étude signé par l'Etat, dont les travaux seront suivis par une commission spécifique du CRHH dédiée à l'évaluation du SRHH, et validés par l'État et la Région.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Par délibération n° CP 2022 XX du XX XXX, la Région Île-de-France a décidé de soutenir le bénéficiaire pour la réalisation de l'étude d'évaluation du SRHH selon le descriptif figurant dans l'annexe dénommée « fiche projet » de la présente convention

Dans cet objectif, elle accorde au bénéficiaire une subvention maximum de 80 000 € correspondant à TAUX DE SUBVENTION % de la dépense subventionnable dont le montant prévisionnel s'élève à MONTANT BASE €.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération, précisant les montants HT et/ou TTC, est détaillé dans l'annexe dénommée « fiche projet » de la présente convention.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à réaliser le projet mentionné à l'article 1 ci-dessus.

Il s'engage également à associer la Région à l'évolution des travaux et aux principales étapes de l'étude, ainsi qu'à toute instance de suivi et pilotage mise en place sous l'égide du CRHH.

Article 2.1 - Obligations administratives et comptables

Le bénéficiaire s'engage à :

- Informer la Région dans les deux mois de la survenance de l'évènement par écrit et documents à l'appui de toute modification survenue dans son organisation : changements de personnes chargées d'une part des instances de décision et d'autre part de l'administration, changement de domiciliation bancaire.
- Informer la Région des autres participations financières attribuées en cours d'exécution de la présente convention et relatives à l'objet de cette dernière.
- Informer la Région par écrit, documents à l'appui, de toutes difficultés liées à sa situation financière susceptible de perturber la bonne exécution de ses engagements dans la présente convention.
- Conserver pendant dix ans les documents comptables et les pièces justificatives.
- Faciliter tout contrôle par la Région, ou par toute personne habilitée à cet effet, sur pièces ou sur place, de la réalisation des actions et de l'emploi des fonds notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables ainsi qu'à toutes pièces justificatives.

Article 2.2 - Obligations en matière de communication

Afin de participer à la notoriété et à la lisibilité de l'action de la Région Ile-de-France, le bénéficiaire s'engage à faire apparaître la contribution régionale pour toutes les actions de communication liées à l'objet de la présente convention.

L'information relative à ce soutien prend la forme de la mention « action financée par la Région Ile-de-France » et de l'apposition du logo régional conformément à la charte graphique régionale.

Le bénéficiaire autorise à titre gracieux la Région à utiliser les résultats du projet subventionné (publications y compris photographiques, communication à des tiers...) à des fins de communication relative à l'action régionale. La Région ne revendique aucun droit de propriété intellectuelle sur le projet. Toute utilisation ou exploitation commerciale du projet par la Région est interdite.

La présence du logotype de la Région est obligatoire, en 1ère de couverture ou en page de garde, sur tous les supports de promotion, d'information, de publicité et de communication.

Les correspondances avec les destinataires de l'action soutenue par la Région indiquent explicitement que cette action bénéficie du soutien de la Région Ile de France.

Concernant les sites web, la mention et le logotype sont positionnés en page d'accueil et font l'objet d'un lien avec le site institutionnel de la Région Ile-de-France.

Tous les événements de relations publiques ou opérations de médiatisation liées à l'exécution de la présente convention font expressément référence à l'implication de la Région selon les règles définies ci-dessus. De même, le bénéficiaire s'engage à coopérer à la bonne réalisation de toutes les actions de communication, liées à l'exécution de la présente convention, décidées par l'institution régionale.

Les services concernés de la Région sont chargés de contrôler la bonne réalisation des obligations ci-dessus et de conseiller le bénéficiaire dans sa démarche.

ARTICLE 3 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention de la Région est versée en deux fois :

- 50 % à la signature de la présente convention,
- 50 % au rendu final de l'étude.

Sur le compte du bénéficiaire dont les références sont rappelées ci-après :

Titulaire du compte :

Numéro de compte :

Domiciliation bancaire :

IBAN :

Chaque versement de subvention est effectué sur demande du bénéficiaire.

Le versement du 1er acompte se fait sur présentation d'une demande de versement de subvention (DVS) datée et signée.

Le versement des 50 % restants est subordonné à la présentation d'une DVS datée et signée, d'un état récapitulatif des paiements ou des factures correspondant à l'étude et au rendu final de l'étude.

Le comptable assignataire est le Receveur Général des Finances de Paris, Trésorier-Payer-Général pour la Région-Ile-de-France.

Conformément au règlement budgétaire et financier de la Région il est rappelé que :

- si à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la délibération d'attribution de la subvention par l'assemblée délibérante, le bénéficiaire n'a pas transmis à l'administration régionale de demande de versement, la subvention devient caduque et est annulée.

Ce délai peut être exceptionnellement prorogé d'un an maximum par décision du Président, si le bénéficiaire établit, avant l'expiration du délai mentionné au paragraphe précédent, que les retards dans le démarrage de l'opération ne lui sont pas imputables.

- à compter de la date de première demande de versement, le bénéficiaire dispose d'un délai maximum de trois années pour présenter le solde de l'opération. A défaut, le reliquat de la subvention non versé est caduc.
Dans le cas où la demande de premier acompte constitue la demande du solde de l'opération, les dates de caducité qui s'appliquent sont celles du premier acompte.

ARTICLE 4 : ELIGIBILITE DES DEPENSES SUBVENTIONNABLES

Les dépenses subventionnables sont prises en compte à compter du 15 mai 2022 et jusqu'à la date de la demande de versement du solde ou jusqu'à la date d'application des règles de caducité de la subvention figurant à l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 5 – PROPRIETE DES DONNEES

Les données et les résultats des travaux produits dans le cadre de cette mission sont la propriété du bénéficiaire. En contrepartie de la participation financière de la Région, il s'engage à lui mettre à disposition l'ensemble des données et résultats produits dans le cadre de l'étude d'évaluation.

Il est entendu que le bénéficiaire pourra faire un usage illimité des rendus de l'étude dans le cadre de ses missions, une fois ceux-ci validés par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), et ce dans les conditions suivantes :

- le droit de représentation qui comporte le droit de diffuser et de communiquer l'œuvre au public par affiche,
- le droit de reproduction qui comporte le droit de fixer l'œuvre matérielle par tous procédés qui permettent de la communiquer au public d'une manière indirecte (tirage, impression, photographie, enregistrement mécanique, cinématographique, magnétique, etc.),
- le droit de modifier la forme et le format de l'œuvre en fonction des contraintes techniques imposées par l'archivage, le stockage et la sécurité de l'œuvre.

Cette autorisation est consentie, à titre non exclusif et à l'exclusion de tout usage commercial (publicité d'une marque ou d'un produit), pour la durée légale de protection des droits d'auteur et pour le monde entier.

Toute reproduction mentionnera les auteurs concernés.

Il est convenu entre les parties que l'accord porte sur une autorisation d'exploitation. Le bénéficiaire reste donc titulaire des droits patrimoniaux attachés à l'étude, et pourra les exploiter librement.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date d'attribution par l'assemblée régionale de la subvention au bénéficiaire, à savoir la date de la commission permanente.

Elle prend fin lors du versement du solde de la subvention régionale ou le cas échéant par application des règles de caducité de la subvention figurant à l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 7 : REVISION DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les parties que la présente convention peut être révisée en tout ou partie d'un commun accord.

Cette révision intervient dans le cadre d'avenants soumis, pour la Région, à l'approbation de la commission permanente du Conseil régional.

ARTICLE 8 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La Région peut prononcer la résiliation de la présente convention pour motif d'intérêt général. Cette résiliation prend effet au terme du délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, indiqué par la décision notifiée par courrier envoyé en recommandé avec demande d'avis de réception postal par la Région.

La Région peut en outre prononcer la résiliation en cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bénéficiaire de l'aide régionale. Dans ce cas, la Région adresse au bénéficiaire une mise en demeure de remplir les obligations inexécutées dans un délai fixé.

Si, au terme de ce délai, les obligations mentionnées dans la mise en demeure restent en tout ou partie inexécutées, la Région adresse au bénéficiaire la décision de résiliation. Cette décision prend effet à la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception notifiant la décision, sauf s'il en est disposé autrement par cette décision.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnisation du bénéficiaire par la Région.

La résiliation de la convention implique la réalisation d'un arrêté définitif des comptes, et la restitution de tout ou partie de la subvention versée par la Région

Fait à Saint-Ouen-sur-Seine, en deux exemplaires,

Le

**Pour l'Etat
Le Préfet de la région d'Île-
de-France, préfet de Paris**

Marc GUILLAUME

Le

**Pour la Région Île-de-France
La Présidente du Conseil
régional d'Île-de-France**

Valérie PÉCRESSE