

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

**AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE
TROISIÈME AFFECTATION 2024 - ATTRIBUTION DE 2 LABELS**

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	5
Annexe unique : Proposition de deux labels CDSR	6
PROJET DE DÉLIBÉRATION	18
ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION	23
Annexe 1 : Protocoles de redressement	24
Annexe 2 : Fiches projets	29
Annexe 3 : Avenant à la convention CDSR Gros Saule et fiche projet modifiée	64

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport a pour objet d'accorder deux nouveaux labels CDSR (copropriété en difficulté soutenue par la Région), détaillés en annexe au présent rapport, en faveur de deux copropriétés de Garges-lès-Gonesse (95) et de proroger pour une durée de deux ans le label régional accordé par délibération n° CP 2017-451 de la commission permanente du 18 octobre 2017 (label 17451CDSR9342001) concernant le Parc de la Noue à Villepinte, afin de répondre à la récente sollicitation de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol. En effet, la complexité du montage de ces opérations impose un glissement et une actualisation de la programmation globale liée à ce projet.

Il est, par ailleurs, proposé d'attribuer 17 subventions donnant lieu à l'affectation d'un montant **2 443 955,19 €** d'autorisations de programme prélevées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme 55002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Ces affectations relèvent d'une part, de la politique régionale du logement « Aide au parc privé » votée par délibération n° CP 2024-110 du 28 mars 2024.

- Les opérations financées détaillées dans les fiches projets jointes en annexe à la présente délibération, concernent le soutien à 4 programmes de travaux de réhabilitation classique, de rénovation thermique intéressant les communes de Trappes (78), d'Évry-Courcouronnes (91), d'Épinay-sur-Seine (93) et de Villepinte (93) portant sur 1 141 logements.
- Elles concernent également 4 mesures d'ingénierie situées sur les communes de Mantes-la-Jolie (78), d'Argenteuil (95), de Garges-lès-Gonesse (95) et 1 mesure d'ingénierie transversale portant sur 1 651 logements.

D'autre part, une affectation proposée relève de la politique régionale en faveur du logement – plan ascenseurs – votée par délibération n° CR 2022-054 du 22 septembre 2022. et concerne le remplacement des deux ascenseurs intéressant une copropriété de la commune de Mantes-la-Jolie (78) comprenant 72 logements.

Enfin, les affectations proposées concernent 5 opérations relevant de la politique régionale en faveur du logement - dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) - votée par délibération n° CR 2022-004 du 16 février 2022, dont les fiches projets sont jointes en annexe 2 à la présente délibération, et qui concernent la création de 183 logements situés sur les communes de Paris (75), de Chanteloup-en-Brie (77), de Servon (77), de l'Île-Saint-Denis (93) et de Saint-Denis (93).

Par ailleurs, du fait d'un problème matériel intervenu dans le traitement du mandatement des soldes de deux subventions en faveur des copropriétés «5 Bastides » à Évry-Courcouronnes (91) et « Chalands 2 » à Sevrans (93), il est proposé la réaffectation d'une subvention d'un montant de 115 413 € en vue du mandatement du solde de la subvention n°EX049281 votée par délibération n° CP2020-181 du 27 mai 2020 ainsi que d'une subvention d'un montant de 48 880,19 € en vue du mandatement du solde de la subvention n°15004743 votée par délibération n° CP15-267 du 17 juin 2015. Les fiches projets correspondantes sont présentées en annexe 2 à la délibération.


Le rapport propose également la modification de la fiche projet de l'opération de réhabilitation de la résidence Le Gros Saule (Savigny Pair) à Aulnay-sous-Bois (93), pour laquelle une subvention

régionale d'un montant de 3 620 500 € a été attribuée par délibération n° CP2023-401 du 17 novembre 2023.

Il ressort en effet que les postes de travaux liées à la résidentialisation prévue dans le projet n'ont pas été initialement intégrés dans la liste des dépenses subventionnables. Il s'agit donc de modifier la fiche EX078895 en y intégrant les dépenses inhérentes à cette opération, sans toutefois modifier ni le montant, ni le taux de la subvention (le coût global de l'opération étant inchangé). La fiche projet modifiée est présentée en annexe 3 à la délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

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



VALÉRIE PÉCRESSÉ

ANNEXE AU RAPPORT

Annexe unique : Proposition de deux labels CDSR

Caractéristiques :

Date de construction : 1970

Nombre de lots d'habitation : 54 logements et 18 caves soit 72 lots au total.

Numéro d'immatriculation au RNC : AE8-191-108

Localisation / contexte géographique : La copropriété Les Edelweiss est située au centre-ville de Garges-lès-Gonesse hors site NPNRU.

Edifiée au-dessus du centre commercial de l'hôtel de ville, construit en même temps que la résidence en 1970, la copropriété fait partie de l'AFUL Dame Blanche Centre, dont la gestion est assurée par la commune de Garges-lès-Gonesse. Actuellement, trois instances majeures forment l'AFUL :

- l'ASL du centre commercial de l'hôtel de ville ;
- la copropriété des Edelweiss ;
- la copropriété des Floralties, voisine des Edelweiss.

Description physique sommaire :

Un immeuble d'un seul tenant composé de 10 niveaux accessibles par deux cages d'ascenseurs et d'escaliers.

Typologie des logements : T1 : 17, T3 : 17, T4 : 18.

Répartition PO / PB : La copropriété est majoritairement composée de propriétaires bailleurs : 43% propriétaires occupants (23) et 57% propriétaires bailleurs (31).

Gestion : Placement sous administrateur provisoire depuis 2017, et appui du cabinet d'expertise comptable SCN, cotraitant de l'opérateur SEGAT.

Date de la dernière assemblée générale : Aucune assemblée générale n'a été organisée depuis le placement sous administration provisoire, en 2017. Des réunions publiques d'information sont organisées annuellement par l'administrateur provisoire et la commune de Garges-lès-Gonesse. La dernière réunion a eu lieu en septembre 2023, la prochaine se tiendra courant septembre 2024.

Contexte d'intervention :

La commune de Garges-lès-Gonesse est particulièrement concernée par des problématiques liées à la dégradation du parc privé et a initié une politique volontariste pour la requalification du parc privé depuis de nombreuses années. Une ORCOD de droit commun (2024-2034), intégrant la copropriété Les Edelweiss, est engagée depuis 2023. De plus, La ville a lancé en 2020 un dispositif de veille et observation des copropriétés (VOC), qui est également opérationnel.

La copropriété Edelweiss fait face à plusieurs problèmes, que ce soit au niveau financier, du bâti, de la surreprésentation de propriétaires bailleurs et de ménages très modestes, ainsi qu'au regard de la situation foncière et juridique de l'ensemble immobilier dont elle fait partie. La copropriété a fait l'objet d'une étude-action entre mars 2022 et octobre 2023 préconisant la mise en place d'un plan de sauvegarde pour son redressement.

Le plan de sauvegarde a débuté mi-mars 2024 et s'achèvera en mars 2029, sous pilotage de la ville, en accord avec la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF), usuellement en charge des problématiques d'habitat.

Situation des ménages enquêtés

Le bureau d'études SEGAT a réalisé les enquêtes préliminaires d'occupation auprès des résidents. Au total 76 % des ménages ont été interrogés, soit 18 propriétaires occupants (78% des propriétaires occupants), 17 locataires (55% des locataires) et 6 propriétaires bailleurs (19% des bailleurs).

Il ressort des enquêtes d'occupation que la majorité des occupants sont des familles de petite taille avec des revenus moyens. Bien que la situation sociale soit généralement peu complexe et stable, certains ménages rencontrent des difficultés pour payer les charges de copropriété et le loyer.

La majorité des propriétaires occupants, soit 55%, a exprimé son intention de se maintenir dans la résidence en raison de l'attrait du quartier, apprécié comme critère déterminant. En revanche, une partie des ménages

interrogés souhaite quitter la copropriété pour des raisons liées à la dégradation de la résidence et aux charges ou loyers élevés.

Parmi les propriétaires occupants, 42% ont un taux d'endettement lié à leurs charges de copropriété. Une part importante des ménages (58%, soit 24 ménages) est considérée comme très modeste, et 12% (soit 5 ménages) entrent dans la catégorie de ménages modestes selon les critères d'éligibilité de l'Anah.

Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs :

Le niveau des loyers pratiqués est de 11,47 €/m², montant considérablement inférieur à la moyenne gargeoise qui atteint 17,40 €/m² en juin 2024.

Il apparaît également que 25% des propriétaires bailleurs font régulièrement face à des retards de paiement de loyer de la part de leurs locataires, ce qui peut entraîner des retards dans le règlement des charges de copropriété de la part de ces bailleurs.

Taux de rotation des ménages : Selon la base de données DVF, 12 ventes d'appartements ont été dénombrées au sein de la résidence Les Edelweiss en 2023, soit un taux de rotation de 22%. Seules 4 ventes ont été enregistrées entre 2019 et 2021 selon cette même base de données.

Suroccupation / Habitat indigne : Le diagnostic effectué lors de l'étude-action et les visites techniques réalisées au sein de certains logements, ont permis d'identifier la présence d'habitat indigne, très dégradé, en suroccupation ou des appartements divisés dans la copropriété. Les cas identifiés ont été signalés au service d'hygiène de la commune :

- 1 cas de suroccupation (avéré) ;
- 1 cas de marchand de sommeil (avéré) ;
- 3 cas d'habitat indigne (avérés).

Dans le cadre du dispositif de l'ORCOD-DC, des réunions sont programmées avec les partenaires mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne, comme le SCHS de Garges-lès-Gonesse et l'ARS 95. Celles-ci peuvent aboutir à des procédures administratives et judiciaires lancées contre les propriétaires de logements concernés avec l'appui des services de l'État. En 2023, 134 arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris par la préfecture du Val-d'Oise.

Par ailleurs, la commune Garges-lès-Gonesse a opté pour la délivrance de permis de diviser et de permis de louer afin de mieux contrôler la qualité de l'offre des logements mis en location dans la commune.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local : Le prix de vente moyen avoisine 1 673 €/m², le prix moyen du marché local s'élevant à 2 582 €/m². Cette différence s'explique principalement par l'état de dégradation du bâtiment.

Présence de bailleurs indécents : un cas de marchand de sommeil identifié pendant l'étude-action.

Présence d'habitat indigne : trois cas d'habitat indigne identifiés pendant l'étude-action.

Gestion et fonctionnement de la copropriété :

Dès sa nomination en 2017, l'administrateur provisoire a fait l'objet de critiques récurrentes de la part des copropriétaires. Cependant, l'arrivée d'une nouvelle gestionnaire, en octobre 2022, s'est traduite par une amélioration très sensible des relations, notamment dans la transmission des informations aux copropriétaires. L'administrateur provisoire, à la suite d'une initiative de la commune de Garges-lès-Gonesse, organise désormais, chaque année, une réunion publique d'information en vue de présenter les comptes de la résidence aux copropriétaires et les principales actions prévues.

La copropriété étant placée sous administration provisoire, un conseil syndical consultatif a été mis en place. Cependant, au vu de la faible mobilisation, au fil des ans, des membres de ce conseil, une association des copropriétaires (5 membres), présidée par un propriétaire occupant, a pris le relais et joue désormais un rôle crucial, en assurant la transmission d'informations essentielles à l'administrateur.

Les copropriétaires investis dans cette association ne disposent que de peu de connaissance sur le fonctionnement d'une copropriété. Un programme de formation, destiné aux membres de l'association, sera mis en place dans le cadre du plan de sauvegarde à partir du 4^{ème} trimestre 2024.

La mobilisation des copropriétaires est bonne. 76% des résidents ont répondu aux enquêtes d'occupation lors de l'étude-action et environ la moitié des résidents étaient présents lors de la réunion publique de fin d'étude en septembre 2023. Trois des cinq membres de l'association sont venus à la réunion convoquée par l'opérateur SEGAT fin mai 2024.

Informations complémentaires et précisions, point d'alerte, singularité :

Manque de clarté de la volumétrie de l'ensemble de l'AFUL de la Dame Blanche Centre, incapacité de rendre réellement compte de la propriété des divers réseaux et parties communes (notamment au sein de la

structure même de l'ensemble immobilier). Une étude de géomètre sera lancée dans le cadre du plan de sauvegarde. L'opérateur mobilisera des experts fonciers et juridiques pour accompagner le travail de l'administrateur provisoire et du géomètre-expert afin de déterminer la volumétrie et le régime de domanialité des différents réseaux.

Comme évoqué plus haut, des changements notables ont été observés dans la gestion quotidienne de la copropriété. La nouvelle gestionnaire a démontré une réactivité en traitant rapidement les demandes des résidents et en apportant des solutions adéquates aux problèmes rencontrés. Pour autant, l'administration provisoire accuse un retard important dans la clôture des exercices comptables des trois dernières années, ce qui explique l'impossibilité de présenter des indicateurs relatifs aux années 2021, 2022 et 2023. La mise à jour rapide des indicateurs comptables de la résidence Les Edelweiss est donc une priorité du plan de sauvegarde.

Budgets :

	Année 2019	Année 2020
Budget prévisionnel	183 500 €	183 500 €
Budget réalisé	208 000 €	196 000 €

Montant des charges courantes :

	Année 2019	Année 2020
Montant des charges	201 000 €	187 000 €
% du poste chauffage et ECS	34 %	40 %
% du poste nettoyage	12 %	13 %
% du poste contrats de maintenance	8 %	12 %

Montant des Impayés :

Bien qu'il demeure très élevé, atteignant 103% du budget prévisionnel fin 2022, le taux d'impayés est en baisse de 26% entre fin 2021 et mai 2023. Une bonne dynamique a été observée lors des commissions impayés, ce qui témoigne d'une implication positive des parties prenantes dans la gestion de cette problématique financière.

	Année 2020	Année 2021	Année 2022	2023
Montant des Impayés	189 925 €	257 370 €	210 454 €	189 124,15 €
% du budget prévisionnel	104 %	140 %	115 %	103 %
Montant impayés PO				63 858,37 €
% impayés PO				34 %
Montant impayés PB				119 349,16 €
% impayés PB				63 %

Dettes envers les fournisseurs :

Au-delà des dettes de charges, au 31/12/19, la copropriété détenait une dette fournisseur de 128 183 €. Sur cette somme, 120 000 € étaient dus aux prestataires ENGIE, BATINETIE, et VEOLIA. En 2020, la dette envers ENGIE et Véolia a été entièrement soldée, certains montants restent encore à régler en faveur de à BATINETIE.

	2019	Année 2020
Montant dettes fournisseurs	128 183 €	48 624 €
% dettes fournisseurs / Budget réalisé	61 %	25 %

État des procédures de recouvrement des impayés amiables et contentieuses en cours jusqu'en octobre 2023 :

Type de procédure	Nombre	Montant
Saisies immobilières jugées	3	69 947,52 €
Saisies immobilières en attente de jugement	1	17 538,37€
Saisies suspendues par des procédures de surendettement	2	67 085,66€
Vente amiable	1	17 538,37€

Caractéristiques techniques :

La copropriété qui n'a jamais connu de travaux d'ampleur depuis sa construction en 1970 nécessite une réhabilitation intégrale.

La dégradation avancée de l'extérieur du bâtiment et des parties communes présente un risque pour ses habitants et le défaut d'isolation accroît considérablement le coût des charges et celui des réparations ponctuelles. Il est à noter des dégradations importantes dans les réseaux collectifs dues à la vétusté des équipements et en raison de la complexité d'organisation découlant de l'AFUL. L'étude du bâti a confirmé la présence de logements insalubres, pouvant affecter la santé des habitants.

Façades et gros-œuvre :

Les façades nécessitent une réfection complète (les enduits sont dégradés, des fissures sont apparentes et présentent des éclats de béton sur les quatre côtés, avec risque de chute par endroit). Le remplacement de toutes les menuiseries extérieures et l'isolation thermique par l'extérieur sont conjointement préconisés. Une reprise des fissures et des éclats de béton avec passivation des fers doit être réalisée.

Toiture :

La toiture de la résidence est en très mauvais état, et sa colonisation par la végétation engendre des infiltrations. La hauteur des acrotères de la toiture terrasse s'avère, par ailleurs, trop faible, ce qui expose au danger toute personne intervenant en toiture pour accéder à la machinerie des ascenseurs. Au-delà de l'isolation thermique envisagée, des travaux de reprise en surépaisseur des acrotères doivent donc être assurés, parallèlement à la mise en place de garde-corps.

Parties communes :

Les parties communes sont dans l'ensemble en état satisfaisant et l'accès principal est sécurisé. Outre le réaménagement des locaux techniques, il doit être procédé à d'importants travaux de mise aux normes incendie :

- confortation du désenfumage, équipé d'un lâcher-tirer, sachant que 2 cages d'escalier ne sont pas dotées de lanterneau de désenfumage ;
- remplacement de l'ensemble des menuiseries intérieures (fenêtres, portes palières, portes d'accès, portes des logements, portes locaux techniques, portes des caves, portes des gaines techniques) ;
- intervention sur les colonnes montantes (remplacement des portes en façade et vérification du recouplement en gaine). Sécurisation des gaines pour assurer leur ventilation (principalement pour la colonne gaz).

En parties privatives, certains logements sont très dégradés et en situation d'habitat indigne.

Des interventions sont aussi nécessaires dans les sous-sols et les espaces extérieurs.

- Chaufferie collective ; type de combustible : gaz naturel

- Résultat de l'audit thermique :

État initial	
Niveau de consommation	430 kWh/m ² /an
Étiquette	G

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

1/ Accompagnement social des ménages :

Dans le cadre du plan de sauvegarde mis en place depuis mars 2024, les actions liées à l'accompagnement social des ménages se résument par les différents points suivants :

- maintien des habitants dans leur logement et proposition de solutions adaptées à leur situation socio-économique. Réorientation des propriétaires ne pouvant se maintenir, soit vers un relogement, soit vers un dispositif de portage (CDC-Habitat) ;
- accompagnement des copropriétaires pour garantir la solvabilisation des travaux de réhabilitation ;
- accompagnement social lié au logement des propriétaires occupants et des locataires en difficulté confié à l'opérateur du PDS, comprenant, le règlement des arriérés de paiement, la gestion des budgets familiaux ;
- recherche de solutions financières pour les copropriétaires (telles que les micro-crédits et les prêts sociaux afin de réduire le taux d'endettement, permettre la réalisation d'un programme de travaux, apurer les dettes envers la copropriété et payer les restes à charge des travaux) ;
- résorption des impayés de charges, notamment à l'aide de commission sociale partenariale ainsi qu'en mobilisant le fonds de solidarité (FSL) ;
- mise en place d'une commission sociale chargée de suivre les ménages en difficulté identifiés (CCAS et SSD)

2/ Actions visant à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :

L'une des conditions indispensables à la réussite du plan de sauvegarde est la mise en place d'un accompagnement renforcé du travail de redressement de l'administrateur judiciaire avec l'appui du cabinet d'expertise comptable SCN cotraitant de l'opérateur SEGAT.

N'étant plus directement impliqués dans le fonctionnement de droit commun des instances de gestion, les copropriétaires doivent être informés de l'avancement du dispositif, par des réunions et commissions de gestion, mais ils doivent également bénéficier d'actions de formation permettant leur montée en compétences.

La situation financière délicate de la résidence marquée par des taux d'impayés s'élevant à 115% du budget prévisionnel en 2022 implique des défis en termes de redressement financier tels que :

- la résorption des impayés par l'élaboration d'une stratégie de recouvrement des impayés aux côtés de l'administrateur provisoire. A cet effet, les commissions impayés seront le cadre privilégié dans lequel s'exercera un suivi plus régulier des différentes procédures lancées par l'administrateur ;
- une analyse des grands postes de charges pour comprendre les variations annuelles et permettre une meilleure maîtrise des dépenses ;
- la fragilité socio-économique des ménages implique la mise en place d'importantes actions d'accompagnement social dans une logique partenariale avec notamment les services de la commune de Garges-lès-Gonesse. Il s'agira dans un premier temps de permettre aux copropriétaires en difficulté d'être à jour dans le paiement régulier de leurs charges et de venir en assistance à celles et ceux vivant dans des situations indignes ou en sureffectation.

Ensuite, le dispositif d'accompagnement social s'articulera avec le dispositif de portage ciblé de lots mis en œuvre par CDC Habitat et la commune afin de proposer une solution de relogement aux copropriétaires ne pouvant pas se maintenir dans leur statut d'occupation.

3/ Préconisations techniques et thermiques, programme global de travaux envisagé visant à la réhabilitation technique :

Types de postes	Montant € HT	Montant € TTC
Travaux de réhabilitation globale subventionnables		
Travaux Préparatoires	50 410 €	55 451 €
Parties communes (ascenseurs, halls, locaux communs, locaux d'ordures ménagères, cages d'escaliers et paliers, sécurisation des emmarchements extérieurs)	315 975 €	347 573 €
Travaux d'amélioration énergétique subventionnables		
Gros-Œuvres / Structure / Enveloppe	825 214 €	879 446 €
Menuiseries extérieures - Ventilation	1 058 150 €	1 119 858 €
Réseaux Chauffage (réseaux, chaufferie au sol, et raccordement au réseau de chauffage urbain)	220 000 €	242 000 €
Honoraires subventionnables (diagnostic amiante, MOE, bureau de contrôle, SPS, subventionnables)	326 127,87 €	391 353 €
Total programme de travaux envisagé (comprenant travaux et honoraires subventionnables)	2 795 876,87 €	3 035 681 €
Honoraires non-subventionnables (assurances dommages ouvrages, honoraires de l'administrateur, coût du préfinancement, aléas à 8%)		498 483 €
Total programme travaux et honoraires non-subventionnables		3 534 164 €

Quote-part moyenne : 65 447,50 € par lot d'habitation.

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

État visé après mise en œuvre du programme de travaux	
Niveau de consommation	127 kWh/m ² /an
Étiquette	C
Gain en % par rapport à l'état initial	70%

Moyens envisagés pour contrôler la qualité d'exécution des travaux réalisés :

La résidence fera appel à des bureaux de contrôle et des SPS.

Inscription de l'opération de réhabilitation dans une démarche d'économie circulaire :

Des objectifs anti-gaspillage seront inscrits dans le cahier des charges de l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée ainsi qu'un diagnostic ressources pour le réemploi, la réutilisation ou le recyclage des éléments obsolètes.

Clarification domaniale : le plan de sauvegarde devra également engager un travail de clarification de la volumétrie de l'ensemble de l'AFUL de la Dame Blanche Centre, afin de détailler le régime de propriété des divers réseaux et parties communes, inhérents à la structure même de l'ensemble immobilier. Il est

également attendu une actualisation de la répartition des charges relatives à l'entretien courant ainsi qu'aux travaux à prévoir au sein du commercial et de la copropriété Edelweiss.

Types d'aides sollicitées :

Partenaires	Types d'aide et montants sollicités
Région	<u>Aide à l'ingénierie</u> (études, expertises, maîtrise d'œuvre, aide à la gestion, aide aux procédures contentieuses, etc.) <u>Aide aux travaux en parties communes</u> : Aide aux travaux d'amélioration thermique, aide aux travaux de réhabilitation classique. <u>Aide aux travaux en parties privatives</u>
ANAH	<u>Aides à l'ingénierie</u> : Aide à la gestion et gestion urbaine de proximité <u>Aide aux travaux en parties communes</u> Avec majoration de type X+X
Commune de Garges-lès-Gonesse	<u>Suivi-animation, lutte contre l'habitat indigne, aide au portage et relogement de ménages défaisants.</u>

Calendrier prévisionnel d'exécution :

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : les travaux de raccordement au réseau de chauffage urbain doivent être lancés en 2025 et le démarrage du programme de réhabilitation courant 2027.

Date prévisionnelle de fin des travaux : courant 2029

Caractéristiques générales

Date de construction : 1972

Nombre de lots d'habitation : 101

Typologie des logements : T2 : 20, T3 : 35, T4 : 50, T5 : 1

Autres lots : 5 lots dédiées à l'activité commerciale

Nombre total de lots : 106

Gestion : sous administrateur provisoire Cabinet Dunogué-Gaffié, 23 rue d'Hauteville - 75010 Paris

RNIC : AB8-672-677

Localisation / contexte géographique :

La copropriété Le Petit Rosne est située à Garges-lès-Gonesse dans le quartier du centre-ville à proximité de la mairie.

La proximité avec le centre commercial lui permet de bénéficier d'une certaine attractivité au vu de la récente rénovation de ce dernier. Cette attractivité est renforcée par sa proximité avec la gare de Garges-Sarcelles, accessible en 3 minutes en voiture via la départementale D125, 10 minutes à pied et 15 minutes en transports (bus 133 ou 270).

Malgré une position géographique favorable à l'échelle de la commune, elle s'inscrit dans un contexte urbain présentant de fortes difficultés socio-économiques, étant implantée au cœur du QPV de la Dame Blanche.

Placée sous administration provisoire depuis 2018, la copropriété entre dans un dispositif de plan de sauvegarde à partir de mars 2024, puis s'inscrit dans le cadre de l'opération de requalification de copropriété dégradée de droit commun approuvé à l'été 2024.

Description physique sommaire :

La copropriété dispose de plusieurs parties communes organisées comme suit :

- trois ascenseurs (soit un par entrée) ;
- trois halls d'entrée principaux ;
- une loge pour l'agent de proximité ;
- une chaufferie ;
- une toiture terrasse ;
- des vides ordures par étage ;
- un local poubelle ;
- des espaces verts.

Répartition propriétaires occupants / propriétaires bailleurs (PO/PB) :

Nombre total de propriétaires de logements : 101

Nombre de propriétaires occupants : 61 (60%)

Nombre de propriétaires bailleurs : 40 (40%)

Date de la dernière assemblée générale ordinaire : Aucune assemblée générale n'a été organisée depuis la mise en administration provisoire en 2018. Cependant des réunions publiques d'informations sont tenues annuellement pour informer les copropriétaires des décisions prises par l'administrateur.

Contexte d'intervention :

Une ordonnance rendue par requête en date du 23/04/2018 a permis de désigner Maître Dunogué-Gaffié (administrateur judiciaire) en qualité d'administrateur provisoire avec pour mission de mettre en œuvre les actions nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Cette mission a été régulièrement prorogée par ordonnances rendues sur requêtes et sur présentation des rapports de diligences. La gestion courante est directement assurée par le cabinet.

Etant donné la situation de gestion de la copropriété, le plan de sauvegarde implique des forts enjeux en termes de gestion :

- la résorption des impayés de charges qui impactent le bon fonctionnement de la copropriété ;

- le lancement et le suivi des procédures engagées pour résorber les impayés ;
- une analyse des grands postes de charges pour comprendre les variations annuelles et en traiter les causes.

Enfin, la copropriété Petit Rosne faisant partie de l'ASL de la Dame Blanche, une démarche de clarification foncière doit être engagée dans le cadre du plan de sauvegarde. La possibilité de rétrocession des parcelles de voiries (et notamment la contre-allée de l'avenue de la Commune de Paris) est à étudier, à partir d'un découpage à réaliser par un géomètre mandaté par la commune de Garges-lès-Gonesse et accompagné par un notaire.

Caractéristiques socio-économiques

D'après le diagnostic multicritère effectué en 2021 et l'étude-action menée en 2022-2023, sur la base des questionnaires renseignés par les ménages sur leurs revenus respectifs (57 ménages ayant répondu), 81% des habitants (soit 46 ménages) sont considérés comme très modestes et 16% d'entre eux (soit 9 ménages) comme modestes.

Les propriétaires occupants

Parmi les ménages interrogés, 36 sont des propriétaires occupants, dont la composition familiale est de taille moyenne et disposant de revenus moyens. Lors de ces enquêtes, il a été constaté une part significative des ménages confrontés à des problématiques socio-économiques. En effet, 78% des ménages ont un revenu mensuel compris entre 1 000 et 2000 €.

Les propriétaires bailleurs

Lors des enquêtes, 5 propriétaires bailleurs ont pu être interrogés. Les loyers pratiqués sont en moyenne de 650 € pour des surfaces situées entre 40 et 84 m², soit entre 7,73 €/m² et 16,25 €/m². Ces montants sont très nettement inférieurs à la moyenne gargeoise qui atteint 17,40 €/m² en juin 2024.

Taux de rotation des ménages propriétaires

Selon la base de données DVF, 6 ventes d'appartements au sein de la résidence Le Petit Rosne ont été effectuées en 2023, soit un taux de rotation de 6%. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport à l'année 2022, durant laquelle 5 logements ont été vendus.

Vacance / Suroccupation : un cas de suroccupation avéré a été révélé par les enquêtes.

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

Le prix de vente moyen avoisine 1 456 €/m², le prix moyen du marché local s'élève à 2 582 €/m². Cette variation s'explique par l'ancienneté, l'état de dégradation du bâtiment et le manque d'entretien de l'immeuble.

Présence de bailleurs indécents / Présence d'habitat indigne :

Les enquêtes ont permis un travail d'identification de logements en mauvais état et notamment :

- 3 cas de suspicion de marchand de sommeil ;
- 1 cas d'habitat indigne (avéré) ;
- 1 cas d'habitat indécents (avéré) ;
- 1 cas de logement en mauvais entretien (punaises de lit) avéré.

Ces situations ont été signalées au service d'hygiène de la commune.

Gestion et fonctionnement de la copropriété

1/ Eléments d'analyse

Implication des différents acteurs

L'administrateur judiciaire, en partenariat avec la ville de Garges-lès-Gonesse, organise depuis 2020 des réunions publiques d'information ouvertes à tous les copropriétaires afin de leur présenter les résultats comptables de la résidence.

Nombre de membres du conseil syndical : La résidence Le Petit Rosne ne dispose que d'un conseil syndical consultatif, sans pouvoir décisionnel, en raison de son placement sous administration provisoire. Il est composé de 5 membres.

Appréciation qualitative du conseil syndical : Le lancement du plan de sauvegarde semble avoir contribué à accroître la participation des membres du conseil consultatif. En effet, quatre membres étaient présents lors de la réunion de présentation du plan de sauvegarde aux conseillers syndicaux consultatifs de mai 2024, contre 2 membres, au cours de l'étude-action.

Appréciation qualitative des relations syndic/conseil syndical : Depuis l'instauration de l'administration provisoire, la situation financière de la copropriété s'est d'abord détériorée, avec une hausse des impayés

de 26 % (passant de 377 304 € à 475 091 €) entre 2018 et 2023. Une amélioration notable est intervenue depuis la mise en place par la commune de Garges de la charte de bonne conduite qui incite l'administrateur à être mieux impliqué dans la démarche de requalification globale de la copropriété.

Etat de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété : la fréquentation des réunions publiques est plutôt bonne.

Montant du budget de la copropriété ces dernières années :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022
Budget prévisionnel	286 700 €	342 740 €	341 870 €
Budget réalisé	378 471 €	395 163 €	411 886 €

Niveau des charges courantes :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022
Montant des charges	356 713 €	395 163 €	411 886 €
% du poste chauffage	19 %	35 %	39%
% du poste eau	19 %	16 %	18%
% du poste de rémunération du syndic sur gestion de copropriété	8 %	9 %	9%
% du poste de frais de personnel	6 %	12 %	2%*

Montant des impayés sur 3 ans

	Année 2020	Année 2021	Année 2022 (données au 14/12/2022)
Montant des Impayés	378 471 €	446 747 €	518 253 €
% du budget prévisionnel	132 %	130 %	150 %
Montant impayés PO			197 115€
% impayés PO			38%
Montant impayés PB			321 138 €
% impayés PB			62%

Montant des dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

	Année n-2	Année n-1	Année 2021	Année 2022
Montant dettes fournisseurs	249 598 €	318 478 €	318 478 €	242 626 €
% dettes fournisseurs / Budget réalisé	87 %	93 %	93 %	59%

Procédures contentieuses et non contentieuses en cours

Type de procédure	Nombre	Montant
Assignations	8	77 700,81 €

Caractéristiques techniques

Etat général du bâti :

La résidence fait face à de nombreux désordres, n'ayant fait l'objet d'aucune rénovation d'ampleur depuis sa construction.

Les façades nécessitent une réfection complète, avec le remplacement de toutes les menuiseries extérieures. Leur traitement comprend :

- une reprise des fissures et des éclats de béton avec passivation des fers ;
- une reprise des nez de dalles béton ;
- une mise en place d'une isolation par l'extérieur (ITE).

La toiture n'a jamais été entretenue, ce qui engendre des infiltrations.

Des travaux en matière d'isolation thermique et de sécurisation d'accès aux machineries d'ascenseurs en terrasse sont à entreprendre. Ils comprennent la reprise des fissures et des éclats de béton. Enfin, les acrotères de la toiture terrasse doivent être réhaussés.

Les parties communes sont globalement dégradées (tags, enduits détériorés). Certaines portes d'entrée d'immeuble ne ferment plus. Des interphones ne fonctionnent plus. Des travaux de grande ampleur, relatifs à la mise aux normes de sécurité incendie, sont prévus. Les ascenseurs sont en très mauvais état et ne respectent pas les normes édictées en 2014-2018 ; leurs pannes sont récurrentes.

Concernant les parties privatives, le diagnostic réalisé lors de l'étude-action ainsi que les visites techniques effectuées dans certains logements ont mis en évidence la présence d'habitat indigne, de logements très dégradés ou en situation de suroccupation au sein de la copropriété.

Travaux récemment réalisés : chaufferie collective (gaz naturel)

Résultats de l'audit thermique :

Etat initial	
Niveau de consommation	383 kWh/m ² /an
Etiquette	F

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

1/ Concernant l'accompagnement social des ménages

Les actions liées à l'accompagnement social des ménages :

- maintien des habitants dans leur logement et proposition de solutions adaptées à leur situation socio-économique, réorientation des propriétaires ne pouvant se maintenir, soit vers un relogement, soit vers un dispositif de portage (CDC Habitat) ;
- accompagnement des copropriétaires pour garantir la solvabilisation des travaux de réhabilitation ; recherche de solutions financières ;
- accompagnement social lié au logement des propriétaires occupants et des locataires en difficulté confié à l'opérateur du PDS, comprenant le règlement des arriérés de paiement, la gestion des budgets familiaux ;
- résorption des impayés de charges, notamment à l'aide de commission sociale partenariale ainsi qu'en mobilisant le fonds de solidarité logement (FSL) ;
- mise en place d'une commission sociale chargée de suivre les ménages en difficulté identifiés (CCAS et SSD).

2/ Concernant l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété

Amélioration de la communication entre les différents partenaires pour restaurer le lien de confiance entre les résidents et le cabinet de gestion.

Mise en place de mesures de redressement financier telles que :

- la résorption des impayés de charges ;
- l'élaboration d'une stratégie de recouvrement des impayés aux côtés de l'administrateur provisoire. Les commissions d'impayés seront le cadre privilégié dans lequel s'exercera un suivi plus régulier des différentes procédures lancées par l'administrateur ;
- une analyse des grands postes de charges pour comprendre les variations annuelles et permettre une meilleure maîtrise des dépenses.

Le dispositif d'accompagnement social s'articulera avec le dispositif de portage ciblé de lots mis en œuvre par CDC Habitat et la ville afin de proposer une solution de relogement aux copropriétaires ne pouvant pas se maintenir dans leur statut d'occupation.

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

Programme de travaux envisagé :

Types de postes	Montant € HT	Montant € TTC
Études et diagnostics subventionnables, dont :	491 168 €	589 401 €
- MOE :	449 230 €	539 075 €
- Diagnostic amiante :	6 000 €	7 200 €
- SPS :	13 477 €	16 172 €
- Bureau de contrôle :	22 461 €	26 954 €
Travaux de réhabilitation globale		
Travaux préparatoires	60 675 €	66 743 €
Parties communes (ascenseurs, halls, locaux communs, locaux d'ordures ménagères, cages d'escaliers et paliers)	950 547 €	1 045 602 €
Travaux d'amélioration énergétique		
Gros-Œuvres / Structure / Enveloppe	1 197 301 €	1 272 824 €
Menuiseries Extérieures - Ventilation	1 894 070 €	2 006 302 €
Réseaux Chauffage (sans raccordement au réseau de chauffage urbain)	117 000 €	128 700 €
Total programme de travaux envisagé (comprenant travaux et honoraires subventionnables)	4 710 761 €	5 109 572 €
Honoraires non-subventionnables (assurances dommages ouvrages, honoraires de l'administrateur, coût du préfinancement, aléas à 8%)		744 490 €
Total programme travaux et frais subventionnables		5 854 062 €

Quote-part moyenne : 57 961 € avant subventions

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

Etat visé après mise en œuvre du programme de travaux	
Niveau de consommation	123 kWh/m ² /an
Etiquette	C
Gain en % par rapport à l'état initial	68%

Concernant la démarche d'économie circulaire, des études seront engagées de manière à apprécier le potentiel de recyclage, de réemploi et de réutilisation des équipements obsolètes.

Types d'aides sollicitées :

FINANCEURS	TYPES D'AIDES ET MONTANTS SOLLICITES
Région	<u>Aide à l'ingénierie</u> (études, expertises, maîtrise d'œuvre, aide à la gestion, aide aux procédures contentieuses...) <u>Aide aux travaux en parties communes</u> : Aide aux travaux d'amélioration thermique et aide aux travaux de réhabilitation classique. <u>Aide aux travaux en parties privatives</u> : à définir
ANAH	<u>Aides à l'ingénierie</u> : Suivi-animation et aide à la gestion. Gestion urbaine de proximité. <u>Aide aux travaux en parties communes</u> . Avec mobilisation du X+X
Ville de Garges-lès-Gonesse	<u>Suivi-animation, lutte contre l'habitat indigne, aide au portage immobilier, aide au relogement des ménages défavorisés.</u>

CALENDRIER PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION :

Le démarrage du programme global de réhabilitation est estimé à 2028, compte tenu du redressement financier nécessaire en amont des appels de fonds travaux. Toutefois, les travaux de raccordement au réseau de chauffage urbain doivent être lancés en 2025.

Date prévisionnelle de fin des travaux : 2029

PROJET DE DÉLIBÉRATION DU 27 SEPTEMBRE 2024

AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE TROISIÈME AFFECTATION 2024 - ATTRIBUTION DE 2 LABELS

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

VU la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le code de l'urbanisme ;

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° CP 15-26 du 17 juin 2015 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement – lutte contre la précarité énergétique et sociale – troisième affectation pour 2015 ;

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

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 portant adoption de la Charte régionale des valeurs de la République et la laïcité ;

VU la délibération n° CP 2017-451 du 18 octobre 2017 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – Quatrième affectation pour 2017 ;

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

VU la délibération n° CP 2020-072 du 4 mars 2020 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – Première affectation pour 2020, approbation de cinq labels CDSR ;

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

- VU** la délibération n° CR 2021-056 du 21 juillet 2021 intitulée « Mieux Vous Protéger » ;
- VU** la délibération n° CP 2021-332 du 22 juillet 2021 portant intégration d'une clause éthique dans les conventions passées par la Région ;
- VU** la délibération n° CR 2022-004 du 16 février 2022 relative à la politique régionale du logement – dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) ;
- VU** la délibération n° CP 2022-263 du 7 juillet 2022 relative l'aide au parc privé - troisième affectation 2022 – attribution de 3 labels CDSR ;
- VU** la délibération n° CR 2022-054 du 22 septembre 2022 relative à l'action régionale en faveur du logement – plan ascenseurs
- VU** la délibération n° CP 2022-453 du 10 novembre 2022 relative à la politique régionale du logement – aide au parc privé – cinquième affectation pour 2022 – attribution de trois labels CDSR ;
- VU** la délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022 portant révision du règlement budgétaire et financier et règlement relatif aux méthodes comptables et durée d'amortissement ;
- VU** la délibération n°CP-2023-108 du 29 mars 2023 relative l'aide au parc privé -soutien au bail réel solidaire – première affectation 2023- attribution de deux labels CDSR ;
- VU** la délibération n° CP 2023-155 du 1er juin 2023 relative aux diverses dispositions en matière de communication institutionnelle - 2ème rapport 2023 adoptant la charte de visibilité ;
- VU** la délibération CP 2024-110 du 28 mars 2024 relative à la politique régionale du logement – aide au parc privé – première affectation pour 2024 – approbation de 5 labels CDSR ;
- VU** le budget de la région Île-de-France pour 2024 ;
- 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 2024-270 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Accorde un label régional « Copropriété en difficulté soutenue par la Région », pour une durée de 5 ans, aux copropriétés suivantes :

- Résidence Le Petit Rosne sise 9-13, avenue de la Commune de Paris à Garges-lès-Gonesse (95140) ;
- Résidence Les Edelweiss sise 4 rue Jean Goujon à Garges-lès-Gonesse (95140).

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 :

Accorde une prorogation, pour une durée de deux ans, du label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » approuvé par délibération n° CP 2017-451 du 18 octobre 2017 au titre du projet de requalification de la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte (93420), à compter du 19 octobre 2024.

Article 3 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement de 5 programmes de travaux détaillés dans les fiches projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 5 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 972 636 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature d'une convention conforme à la convention-type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **972 636 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Article 4 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement d'une opération d'amélioration thermique détaillée dans la fiche projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 115 413 € correspondant à la subvention précédemment attribuée au mandataire de la copropriété « 5 Bastides » à Evry-Courcouronnes (91).

Subordonne le versement de cette subvention à la signature d'une convention conforme à la convention-type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte une autorisation de programme de **115 413 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Article 5 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement d'une opération d'amélioration thermique détaillée dans la fiche projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 48 880,19 € correspondant à la subvention précédemment attribuée au mandataire de la copropriété « Chalands 2 » à Sevran (93).

Subordonne le versement de cette subvention à la signature d'une convention conforme à la convention-type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte une autorisation de programme de **48 880,19 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Article 6 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement de 5 mesures d'ingénierie détaillées dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 5 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 421 632 €.

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 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **421 632 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Article 7 :

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Soutien au bail réel solidaire », au financement de 5 programmes détaillés dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 5 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 885 394 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature de conventions conformes à la convention-type approuvée par délibération n° CP 2022-456 du 10 novembre 2022 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **885 394 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2024.

Article 8 :

Modifie la fiche projet n°EX078895 de la délibération n° CP2023-401 du 17 novembre 2023, pour compléter la liste des dépenses subventionnables prises en compte. La fiche modifiée est présentée en annexe 3 à la présente délibération.

Approuve l'avenant présenté en annexe 3 à la présente délibération et autorise la présidente du conseil régional à le signer.

Article 9 :

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 de l'article 17 de l'annexe 1 de la délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022.

**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 COPROPRIÉTÉ LES EDELWEISS SISE AU 4, RUE JEAN GOUJON
95140 GARGES-LÈS-GONESSE**

Engagements prévisionnels des différents partenaires

PRÉCONISATIONS SELON LES THÉMATIQUES DÉTAILLÉES DANS LE LABEL	PROGRAMMATION	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE SON GROUPEMENT	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p>Travaux de réhabilitation classiques : 366 385 € HT/ 403 024 € TTC</p> <p>Travaux d'amélioration énergétique : 2 103 364 € HT/ 2 241 304 € TTC</p> <p>Honoraires subventionnables : 326 127,87 € HT/ 391 353 € TTC</p> <p>Total du programme de travaux (tous honoraires confondus) TTC : 3 534 164 €</p>	<p>Audit en 2025 ; Dépôt des dossiers aide aux travaux : 2nd semestre 2026</p>	<p>Vote de la mission de maîtrise d'œuvre et réalisation d'un audit ; Vote des travaux et mise en œuvre du projet de réhabilitation globale avec rénovation énergétique</p>	<p>Lancement de l'étude géomètre pour clarification foncière et pilotage de la démarche de réaffectation de parcelles (rétrocessions) contribuant à une meilleure implantation socio-urbaine de la copropriété. Aide à la mise en œuvre de mesure relevant de l'économie circulaire, en appui au programme de réhabilitation.</p>	<p>Aide aux travaux de réhabilitation classique et aide aux travaux de rénovation thermique : 758 000 €</p> <p>Aide aux travaux en parties privatives : 16 000€.</p> <p>Aide à l'ingénierie : selon délibération cadre.</p>	<p>Aides aux travaux de l'Anah : 2 390 938 € dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aide au SDC (50% du HT) : - Prime de sortie de passoire thermique et primes individuelles destinées aux PO modestes et très modestes. - Majoration de type X+X. <p>Aide à l'ingénierie.</p>
<p>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MÉNAGES</p>	<p>Pendant toute la durée du plan de sauvegarde</p>	<p>Identification des principaux propriétaires débiteurs ; Lancement de procédures contentieuses d'apurement de dette</p>	<p>Participation aux commissions sociales et mobilisation des services communaux concernés.</p>	<p>Aide aux procédures contentieuses : montant estimé à 81 000 € pour 5 ans</p>	
<p>GOVERNANCE (Gestion et Fonctionnement)</p>	<p>Pendant toute la durée du plan de sauvegarde</p>	<p>Animation des commissions impayés trimestrielles ; <i>Animation des commissions de gestion annuelles ;</i> <i>Audit comptable et vérification des comptes ;</i> <i>Mise à jour du RNC ;</i></p>	<p>Participation aux réunions de lancement et aux comités techniques ; Participation aux côtés de l'administrateur provisoire dans l'organisation des réunions publiques d'information ; Mise à disposition de salles pour réunions et permanences.</p>	<p>Aide à la gestion : estimée à 8 100 € par an Possibilité de solliciter l'aide à la formation estimée à 7 800 €</p>	<p>Aide à la gestion de l'ANAH : 65 500 €</p>

		<i>Réunions publiques d'information et de présentation des comptes.</i>			
MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	mesures relevant de la gestion urbaine et sociale de proximité : ateliers pied d'immeuble, formations au fonctionnement de la copropriété, campagnes porte-à-porte, ateliers et animations	Mise en place d'une mission GUSP à l'échelle de l'ORCOD-DC		Aides à la GUSP de l'ANAH : 229 500 €
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Campagnes porte-à-porte et visites des logements dans le cadre de la mise à jour du programme des travaux ; Signalements et réunion avec les services compétents comme l'ARS 95 et le service hygiène de la commune	Mobilisation partenariale du SCHS de Garges-lès-Gonesse dans le cadre des réunions avec les opérateurs du dispositif de l'ORCOD-DC		

**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ LE PETIT ROSNE, SISE AU 9-11-13 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS
95140 GARGES-LÈS-GONESSE**

Engagements prévisionnels des différents partenaires

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	PROGRAMMATION	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE SON GROUPEMENT	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux de réhabilitation classiques : 1 011 222€ HT/1 112 345€ TTC - Travaux d'amélioration énergétique : 3 358 371€ HT/ 3 572 826€ TTC - Études et diagnostics subventionnables : 491 168 HT/ 589 401 € TTC - Honoraires non subventionnables : 744 490 €TT - Total du programme des travaux (honoraires subventionnables et non subventionnables compris : 5 854 062 € TTC 	Audit en 2026 ; Dépôt des dossiers aide aux travaux : 2 ^{ème} trimestre 2027	Vote de la mission de maîtrise d'œuvre et réalisation d'un audit ; Vote des travaux et mise en œuvre du projet de réhabilitation globale avec rénovation énergétique	Lancement de l'étude géomètre pour clarification foncière et pilotage de la démarche de réaffectation de parcelles (rétrocessions) contribuant à une meilleure implantation socio-urbaine de la copropriété. Aide à la mise en œuvre de mesure relevant de l'économie circulaire, en appui au programme de réhabilitation.	Aide aux travaux de réhabilitation classique : 282 291 € ; Aide aux travaux énergétiques : 1 061 951 €. Ingénierie : selon délibération cadre ; Aide aux travaux en parties privatives : 32 000 €	Aides aux travaux de l'Anah : 4 215 121,84 € dont : <ul style="list-style-type: none"> - Aide Anah au SDC (50% du HT) : 2 355 380 € ; - Aide Anah X+X : 1 170 615,20 € ; - Prime Anah 3 000 € : 303 000 € ; - Prime Anah sortie de passoire thermique : 50 500 € ; - Prime Anah individuelle POTM : 150 000 € ; - Prime Anah individuelle POM : 12 000 €. Aide études/expertises/diagnostics : 110 000€
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Identification des principaux propriétaires débiteurs ; Lancement de procédures contentieuses d'apurement de dette	Initiatives incluses dans la mission de suivi-animation, comme la commission sociale partenariale et des services communaux	Aide aux procédures contentieuses : 151 500€	
GOUVERNANCE (Gestion et Fonctionnement)	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Animation des commissions impayés trimestrielles ; Animation des commissions de gestion annuelles ; Audit comptable et vérification des comptes ; Mise à jour du RNC ; Réunions publiques d'information et de présentation des comptes. Mise en œuvre d'un programme de formations avec la participation envisageable d'autres partenaires tels que l'ARC ou l'ADIL.	Participation aux côtés de l'opérateur dans la tenue des réunions de lancement et comités techniques ; Participation aux côtés de l'administrateur provisoire dans l'organisation des réunions publiques d'information ; Mise à disposition de salles pour réunions et permanences.	Aide à la gestion : 15 150€ par an Possibilité de solliciter l'aide à la formation estimée à 15 150€	Aide à la gestion de l'Anah : 100 750€
MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Série de mesures dans le cadre de la gestion urbaine et sociale	Mise en place d'une mission GUSP à l'échelle de l'ORCOD-DC		Aides à la GUSP de l'Anah : 136 350€

		de proximité : ateliers pied d'immeuble, formations au fonctionnement de la copropriété, campagnes porte-à-porte, ateliers et animations			
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Campagnes porte-à-porte et visites des logements dans le cadre de la mise à jour du programme des travaux ; Signalements et réunion avec les services compétents comme l'ARS 95 et le service hygiène de la Ville	Mobilisation partenariale du SCHS de Garges-lès-Gonesse dans le cadre des réunions avec les opérateurs du dispositif de l'ORCOD-DC		
MESURES DIVERSES Clarification ASL Rétrocession voirie	Pendant toute la durée du plan de sauvegarde	Lancement d'une mission animée par un géomètre-expert pour étudier la rétrocession de la contre-allée à l'avenue de la Commune de Paris			Ville de Garges-lès-Gonesse : études de géomètre-expert courant 2 nd semestre 2024

Annexe 2 : Fiches projets

DOSSIER N° EX083569 - MISSIONS D'INGENIERIE - SDC LES EXPLORATEURS - MANTES-LA-JOLIE (78200)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-204121-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	392 624,06 € TTC	27,51 %	108 000,00 €
	Montant total de la subvention		108 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE

Adresse administrative : 67 BOULEVARD BESSIERES
75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur CHRISTOPHER QUENETTE, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de missions d'ingénierie au bénéfice de la copropriété Les Explorateurs sise 1-7, 2-8, et 12-14, rue Charles Foucault, 2-8, impasse Robert Surcouf, 1-3, rue Savorgnan de Brazza, 2-8, rue Jean-Baptiste Charcot, 5-9, rue Jacques à Mantes-la-Jolie (78200).

Dates prévisionnelles : 2 janvier 2024 – 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence à réaliser les études pour la définition du programme de travaux.

Projet validé par délibération n° CP 2022-453 de la commission permanente du 10 novembre 2022 (label n° 2022453CDSR7820001).

Description :

Le programme de la mission comprend :

- études sur les postes liés à la rénovation thermique, sur les dysfonctionnements en termes de sécurité incendie,
- réalisation de diagnostics plomb et amiante,
- expertise (recherche de solutions performancielles pour les réductions de charges),
- études de maîtrise d'œuvre,
- ingénierie sociale (proposer des améliorations relatives à la qualité et au confort de vie).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 432) est fixée à 108 000 €.

Localisation géographique :

🏠 MANTES-LA-JOLIE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	392 624,06	100,00%
Total	392 624,06	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	52 449,00	13,36%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	108 000,00	27,51%
Fonds propres	232 175,06	59,13%
Total	392 624,06	100,00%

DOSSIER N° EX083571 - MISSIONS D'INGENIERIE - SDC FRANCIS LAFON - MANTES LA JOLIE (78200)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-204121-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	87 943,91 € TTC	29,85 %	26 750,00 €
	Montant total de la subvention		26 750,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE

Adresse administrative : 67 BOULEVARD BESSIERES
75017 PARIS 17E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur CHRISTOPHER QUENETTE, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de missions d'ingénierie au bénéfice de la copropriété Francis Lafon sise 17 à 21, rue Marie Laurencin à Mantes-la-Jolie (78200).

Dates prévisionnelles : 5 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence à réaliser les études et diagnostics pour la définition du programme de travaux.

Projet validé par délibération n° CP 2022-453 de la commission permanente du 10 novembre 2022 (label n° 2022453CDSR7820002).

Description :

Le programme de la mission comprend :

- études sur les postes liés à la rénovation thermique, sur les dysfonctionnements en termes de sécurité incendie,
- réalisation de diagnostics plomb et amiante,
- expertise (recherche de solutions performancielles pour les réductions de charges),
- études de maîtrise d'œuvre,
- ingénierie sociale (proposer des améliorations relatives à la qualité et au confort de vie).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par

lot d'habitation (en l'occurrence 107) est fixée à 26 750 €.

Localisation géographique :

🏠 MANTES-LA-JOLIE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	87 943,91	100,00%
Total	87 943,91	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	15 985,00	18,18%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	26 750,00	30,42%
Fonds propres	45 208,91	51,41%
Total	87 943,91	100,00%

DOSSIER N° EX085719 - MISSION DE SUIVI-ANIMATION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ GARGES OUEST À GARGES-LÈS-GONESSE (95140)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-2041411-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	152 156,00 € HT	30,00 %	45 646,00 €
	Montant total de la subvention		45 646,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE

Adresse administrative : 8 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
95140 GARGES LES GONESSE

Statut Juridique : Commune

Représentant : Monsieur BENOIT JIMENEZ, Maire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : accompagnement des deux premières années de la mission de suivi-animation du plan de sauvegarde de la copropriété Garges Ouest à Garges-lès-Gonesse.

Dates prévisionnelles : 5 juin 2024 - 5 juin 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence liée au respect du calendrier du plan de sauvegarde mis en place pour la requalification de la copropriété Garges Ouest à Garges-lès-Gonesse.

Description :

La présente aide a pour objet d'accompagner l'ingénierie de projet portée par la commune dans le cadre du pilotage du plan de sauvegarde de la copropriété Garges-Ouest. En l'occurrence, mobilisation par la commune de l'opérateur SEGAT en vue d'assurer sur 5 ans la mission de suivi-animation du plan de sauvegarde détaillée ci-dessous :

- accompagner la copropriété dans un processus de redressement financier, d'amélioration de la gestion et d'adaptation juridique permettant de mettre en œuvre le programme de travaux et de normaliser le fonctionnement à long terme de la copropriété,
- mobiliser l'ensemble des partenariats nécessaires à la mise en œuvre d'un accompagnement social des copropriétaires en difficulté,
- accompagner le syndicat des copropriétaires dans la définition et la réalisation physique du programme de réhabilitation ainsi que dans l'apurement des impayés.

Projet approuvé par la délibération de la commission permanente n° CP 2024-110 du 28 mars 2024 (label n° 2024-110CDSR95140-01).

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 235) est fixée à 45 646 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

■ GARGES-LES-GONESSE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	182 587,20	100,00%
Total	182 587,20	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	76 078,00	41,67%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	45 646,00	25,00%
Fonds propres	60 863,20	33,33%
Total	182 587,20	100,00%

DOSSIER N° EX086823 - ATELIERS D'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE DANS LES COPROPRIETES LABELLISEES DE CLICHY-SOUS-BOIS, GARGES-LES-GONESSE, SARCELLES, VILLEPINTE ET ORLY

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20421-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	596 223,00 € TTC	38,58 %	230 000,00 €
		Montant total de la subvention	230 000,00 €

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 labellisées de Clichy-sous-Bois, de Garges-lès-Gonesse, de Sarcelles, de Villepinte et d'Orly.

Dates prévisionnelles : 1 janvier 2024 - 27 septembre 2027

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 17-451 du 18 octobre 2017 (labellisation n° 17451CDSR9342001), par délibération n° CP 18-520 du 21 novembre 2018 (labellisation 18520CDSR9514001), par délibération n° CP 2020-072 du 04/03/2020 (label n° 2020072CDSR9431001), par délibération n° CP 2022-263 du 07 juillet 2022 (labellisation 2022263CDSR9339001), par délibération n° CP 2022-357 du 23 septembre 2022 (labellisation 2022357CDSR9339001),

Description :


- conseils techniques et prêt d'outillage,
- réalisation de travaux en ateliers collectifs 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.

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 1 776) est fixée à 230 000 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

 CLICHY-SOUS-BOIS

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	596 223,00	100,00%
Total	596 223,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Commune (attribuée)	99 000,00	16,60%
Subvention Département (sollicitée)	28 250,00	4,74%
Subvention Intercommunalité EPCI (attribuée)	40 000,00	6,71%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	230 000,00	38,58%
Subvention Organismes sociaux (sollicitée)	48 000,00	8,05%
Autres subventions ARS, ANAH (sollicitées)	150 973,00	25,32%
Total	596 223,00	100,00%

**DOSSIER N° EX084338 - TRAVAUX D'AMELIORATION THERMIQUE - SDC VILLA CLAUDEL - 91000
EVRY-COURCOURONNES**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	960 660,90 € TTC	21,93 %	210 697,00 €
		Montant total de la subvention	210 697,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : TULIER POLGE ALIREZAI

Adresse administrative : RUE RENE CASSIN
91000 EVRY COURCOURONNES

Statut Juridique : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée

Représentant : Madame Florence TULIER POLGE, Maître

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de travaux d'amélioration thermique au bénéfice de la copropriété Villa Claudel sise 13 à 19, rue Jules Vallès à Evry-Courcouronnes (91000).

Dates prévisionnelles : 27 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

Le programme de travaux comprend :

- l'isolation thermique par l'extérieur (ITE),
- le remplacement du système de VMC,
- les travaux de chauffage (robinets thermostatiques, remplacement du circulateur, calorifugeage, pot à boues).

Projet validé par délibération n° CP 2024-110 de la commission permanente du 28 mars 2024 (label n°2024110CDSR9100001).

Les résultats de l'audit thermique avant intervention sont les suivants :

La consommation énergétique calculée est de 112,2 KWH/m²/an, ce qui correspond à une étiquette C.

La mise en œuvre du programme de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif de consommation énergétique de 68,2 KWH/m²/an, étiquette B, soit un gain de 39,2 %.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite d'une enveloppe globale de 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 58) s'élève à 210 697 €.

Localisation géographique :

🏠 EVRY-COURCOURONNES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique	797 816,90	83,05%
Honoraires subventionnables liés aux travaux	61 693,01	6,42%
Honoraires non subventionnables liés aux travaux	101 150,99	10,53%
Total	960 660,90	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	653 437,00	68,02%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	210 697,00	21,93%
Fonds propres	96 526,90	10,05%
Total	960 660,90	100,00%

**DOSSIER N° EX084483 - MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE VIDÉOSURVEILLANCE -
COPROPRIÉTÉ COEUR JAURES À TRAPPES (78190)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	10 847,00 € TTC	46,10 %	5 000,00 €
	Montant total de la subvention		5 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA MANSART

Adresse administrative : 10 RUE ALFRED COUTURIER
78160 MARLY-LE-ROI

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur GILLES BORDES, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise en place d'un système de vidéosurveillance au bénéfice de la Résidence Cœur Jaurès sise 83 bis à 87, rue Jean-Jaurès à Trappes (78190).

Dates prévisionnelles : 1 juillet 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée à la sécurisation de la copropriété confrontée à de nombreuses intrusions, des vols et du vandalisme.

Description :

Aide à la mise en place d'un système de vidéosurveillance pour la sécurisation de la résidence Cœur de Trappes située aux portes du quartier prioritaire de la ville QN07806M Jean Macé

- achat de 12 caméras et du matériel de vidéosurveillance ;
- travaux d'installation du système de vidéosurveillance.

Nombre de lots d'habitation concernés : 144

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % de la dépense subventionnable dans la limite de 5 000 € par syndicat des copropriétaires est fixée à 5 000 €.

Localisation géographique :

 TRAPPES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
EQUIPEMENT ET TRAVAUX DE SECURISATION DES ACCES	10 847,00	100,00%
Total	10 847,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	5 000,00	46,10%
Fonds propres	5 847,00	53,90%
Total	10 847,00	100,00%

DOSSIER N° EX085724 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ PARC DE LA NOUE À VILLEPINTE (93420)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	671 465,00 € TTC	23,83 %	160 000,00 €
	Montant total de la subvention		160 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : SEGINE ETUD GEST IMMO NORD EST

Adresse administrative : 2 RUE DE CHATEAUDUN
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur BENJAMIN THILLAYE-FERRARI, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise en œuvre des travaux de réhabilitation de la copropriété du Parc de la Noue sise Boulevard du Président Kennedy - Avenue du Parc de la Noue à Villepinte (93420).

Dates prévisionnelles : 17 juin 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à réaliser les travaux pour rétablir le fonctionnement quotidien d'équipements collectifs.

Description :

Il s'agit de reprendre le réseau de plomberie (alimentation, distribution et évacuation) afin de prévenir les fuites et incidents pouvant affecter le bon fonctionnement de la copropriété.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont inclus dans la base subventionnable.

Projet approuvé par délibération n° CP 2017-451 de la commission permanente du 18 octobre 2017 (label n°17451CDSR9342001).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable dans la limite de 10 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 757) est fixée à 160 000 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

VILLEPINTE

Contrat Particulier : Hors CPRD**CPER :** Hors CPER/Hors CPER**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation (TTC)	627 537,00	91,13%
Honoraires liés aux travaux - Maîtrise d'œuvre (TTC)	43 928,00	6,38%
Honoraires non subventionnables	17 115,00	2,49%
Total	688 580,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	463 921,00	67,37%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	160 000,00	23,24%
Fonds propres	64 659,00	9,39%
Total	688 580,00	100,00%

**DOSSIER N° EX086370 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION - SDC LA BRICHE- ÉPINAY-SUR-SEINE
(93800)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	1 239 563,00 € HT	43,32 %	536 939,00 €
	Montant total de la subvention		536 939,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : CONVERGENCE IMMOBILIER

Adresse administrative : 14 IMP MARCEL VERGEAT
94230 CACHAN

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur NICOLAS CHOJNACKI, Directeur général

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de travaux prioritaires au bénéfice de la copropriété La Briche sise 51-53 boulevard Foch à Epinay-sur-Seine (93800).

Dates prévisionnelles : 11 mars 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence à réaliser les travaux de mise en sécurité.

Projet validé par la délibération n° CP 2024-110 du 28 mars 2024 (label n°2024110CDSR9380001)


Description :

Le programme de travaux comprend :

- diagnostic des garde-corps aux fixations litigieuses et travaux de reprise, de mise en sécurité,
- diagnostic et travaux liés à la sécurité incendie (réparation des colonnes sèches, remplacement des portes coupe-feu et des BAES),
- diagnostic et travaux de réfection et réparations partielles du réseau de canalisation (colonnes et descentes).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense éligible plafonnée à 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 182) est fixée à 536939 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique : EPINAY-SUR-SEINE**Contrat Particulier :** Hors CPRD**CPER :** Hors CPER/Hors CPER**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation	1 051 200,00	84,80%
Etudes et prestations de services	76 937,00	6,21%
Honoraires liés aux travaux	111 426,00	8,99%
Total	1 239 563,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	207 105,00	16,71%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	536 939,00	43,32%
Fonds propres	495 519,00	39,98%
Total	1 239 563,00	100,00%

DOSSIER N° 24006202 - RÉAFFECTATION DU SOLDE DU DOSSIER EX049281- TRAVAUX D'AMÉLIORATION THERMIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ 5 BASTIDES A ÉVRY-COURCOURONNES (91000)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	2 202 822,00 € TTC	5,24 %	115 413,00 €
	Montant total de la subvention		115 413,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : CLD IMMOBILIER

Adresse administrative : 34 COURS BLAISE PASCAL
91000 EVRY-COURCOURONNES

Statut Juridique : Société à Responsabilité Limitée

Représentant : Monsieur PHILLIPPE LAMBERT, Gérant

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise œuvre du programme de travaux d'amélioration thermique de la copropriété 5 Bastides sise 201, rue Bonaparte, 201/203, rue Champollion et 301/302, allée des Loges à Evry-Courcouronnes (91000).

Dates prévisionnelles : 27 mai 2020 -

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : réaffectation de la subvention votée par délibération n°CP2020-181 à la suite de la rectification d'une erreur matérielle.

Description :

L'opération a fait l'objet, par délibération n°CP2020-181 du 27 mai 2020 (dossier n° EX049281), d'un soutien régional d'un montant de 392 000 €. Un premier acompte d'un montant de 167 565 € a été versé en 2022.

À la suite d'une erreur matérielle dans le traitement du dossier, la demande de versement du solde de la subvention n'a pu être prise en compte entièrement. Seule la somme de 109 022 € sur les 224 435 € accordés a pu être versée.

La présente fiche vise à affecter le montant complémentaire du solde s'élevant à 115 413 € pour permettre son mandatement.

Présentation de l'opération (pour mémoire) :

Projet approuvé, dans le cadre du label attribué par délibération n° CP 2020-072 du 4 mars 2020 (label 2020-072CDSR91000-03).

- renforcement de l'efficacité énergétique de l'enveloppe par isolation thermique par l'extérieur,
- remplacement des menuiseries,
- rénovation de l'étanchéité et de l'isolation des toitures-terrasses,
- honoraires liés aux travaux.

Résultat de l'audit thermique avant intervention : consommation 293 kWh/m²/an, soit l'étiquette E.
La mise en œuvre des travaux doit permettre d'atteindre, après intervention l'objectif de consommation de 150 kWh/m²/an soit l'étiquette C, soit un gain de 48 %.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 25 % maximum d'une dépense subventionnable TTC, dans la limite de 4 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 99) est fixée à 392 000 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

 EVRY-COURCOURONNES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique	2 039 397,00	81,99%
Honoraires liés aux travaux	163 425,00	6,57%
Honoraires et prestations non subventionnables	284 644,00	11,44%
Total	2 487 466,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	1 531 824,00	61,58%
Subvention Département	254 123,00	10,22%
Subvention Commune	24 875,00	1,00%
Fonds propres	284 644,00	11,44%
Subvention Région (montant versé au titre de 2022)	167 565,00	6,74%
Subvention Région (montant versé au titre de 2024)	109 022,00	4,38%
Subvention Région 2024 (réaffectation)	115 413,00	4,64%
Total	2 487 466,00	100,00%

DOSSIER N° EX086379 - OPÉRATION ÉCOQUARTIER FLUVIAL À L'ÎLE-SAINT-DENIS (93450) - 30 LOGEMENTS BRS

Dispositif : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

Délibération Cadre : CR2022-004 du 16/02/2022

Imputation budgétaire : 905-553-204182-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	1 170 094,00 € HT	10,00 %	117 009,00 €
	Montant total de la subvention		117 009,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : OFS ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE PLAINE COMMUNE
Adresse administrative : 21 AVENUE JULES RIMET
93210 SAINT DENIS
Statut Juridique : Groupement d'Intérêt Public
Représentant : Monsieur AXEL LECOMTE, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 30 logements en bail réel solidaire sise Quai du Chatelier- ZAC de l'Écoquartier Fluvial - Village des Athlètes 93450 L'Île-Saint-Denis.

Dates prévisionnelles : 27 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

Cette opération située à l'Île-Saint-Denis (93), vise la réalisation par la société « Réalisation Île-Saint-Denis » (créée par le groupement de promoteur PICHET/LEGENDRE) de 30 logements en bail réel solidaire.

Elle s'inscrit dans une programmation mixte associant logements (473), bureaux, hôtellerie, commerces et activités, services, culture et loisirs.

Au sein de cette programmation, les 30 logements en BRS seront répartis dans deux bâtiments qui ont été livrés à Paris2024 pour accueillir une partie du village des athlètes lors des Jeux Olympiques.

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier (frais de notaire inclus) par l'OFS Plaine Commune (OFS agréé).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier s'élève à 8 268 664 € HT soit 9 835 199 € TTC.

Le montant de la charge foncière (acquisition du terrain et frais de notaire) portée par l'OFS est de 1 170 094 € HT soit 1 233 446 € TTC.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

Chauffage / ECS : réseau de chaleur urbain

Performance énergétique : RT2012-20%.

Certifications et labels visés : les logements sont labellisés BEE+, les deux bâtiments sont également labellisés BIODIVERCITY.

SURFACE : 1 947 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 7 T2, 14 T3, 7 T4, 2 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² (valeur juin 2024) : 2,24 € sans aide régionale / 2,08 € avec l'aide régionale.

RIX DE VENTE MOYEN AU M² :

Logement en accession libre : 6 323 €

Logement en BRS : 3 610 € soit une décote de 43%

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.

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 1 170 094 € x 10 % = 117 009 €

Plafond : 5 000 € x 30 = 150 000 €

Montant de la subvention : 117 009 €

Localisation géographique :

■ L'ILE-SAINT-DENIS

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (TTC)	1 233 446,00	100,00%
Total	1 233 446,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	117 009,00	9,49%
Emprunts	1 054 765,00	85,51%
Fonds propres	61 672,00	5,00%
Total	1 233 446,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

DOSSIER N° EX086561 - OPÉRATION LES HERBES FOLLES - ZAC DES TARTRES À SAINT-DENIS (93200) - 53 LOGEMENTS EN BRS

Dispositif : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

Délibération Cadre : CR2022-004 du 16/02/2022

Imputation budgétaire : 905-553-204182-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	1 723 108,00 € HT	10,00 %	172 310,00 €
	Montant total de la subvention		172 310,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : OFS ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE DE PLAINE COMMUNE
Adresse administrative : 21 AVENUE JULES RIMET
93210 SAINT DENIS
Statut Juridique : Groupement d'Intérêt Public
Représentant : Monsieur AXEL LECOMTE, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 53 logements en bail réel solidaire sise ZAC des Tartres, angle rue d'Amiens - avenue de Stalingrad 93200 Saint-Denis.

Dates prévisionnelles : 27 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

L'opération « Les Herbes Folles » située à Saint-Denis (93), vise la réalisation par la SCCV « 1S LES TARTRES » de 53 logements en bail réel solidaire.

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier (frais de notaire inclus) par l'OFS Plaine Commune (OFS agréé).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier s'élève à 10 306 410 € HT soit 12 214 127 € TTC.

Le montant de la charge foncière (acquisition du terrain et frais de notaire) portée par l'OFS est de 1 723 108 € HT soit 1 816 403 € TTC frais de notaire inclus.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

Chauffage / ECS : réseau de chaleur urbain

Le programme de travaux effectués par le SMIREC (producteur et distributeur du réseau chaleur) prévoit à terme le raccordement à la géothermie.

Performance énergétique : RE 2020, seuil 2022

SURFACE : 3 350,50 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 18 T2, 19 T3 ,14 T4, 2 T2

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² (valeur juin 2024) : 1,77 € sans aide régionale / 1,63 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M² :

Logement en accession libre : 5 092 €

Logement en BRS : 3 400 € soit une décote de 33%

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.

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 1 723 108 € x 10 % = 172 310 €

Plafond : 5 000 € x 53 = 265 000 €

Montant de la subvention : 172 310 €

Localisation géographique :

 SAINT-DENIS

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (TTC)	1 816 403,00	100,00%
Total	1 816 403,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	172 310,00	9,49%
Emprunts	1 553 272,00	85,51%
Fonds propres	90 821,00	5,00%
Total	1 816 403,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

DOSSIER N° EX085536 - OPÉRATION VERT & SENS SISE 16 RUE DE BRIE À SERVON (77170) - 31 LOGEMENTS EN BRS

Dispositif : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

Délibération Cadre : CR2022-004 du 16/02/2022

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	3 902 653,00 € HT	4,37 %	170 500,00 €
	Montant total de la subvention		170 500,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : ANTIN RESIDENCES SA HABITAT LOYER MODERE
Adresse administrative : 59 RUE DE PROVENCE
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT
Statut Juridique : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
Représentant : Monsieur LAURENT LORRILLARD, Directeur général

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 31 logements en bail réel solidaire sise 16 rue de Brie à SERVON (77170).

Dates prévisionnelles : 31 juillet 2024 - 27 juillet 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

Description :

L'opération « Vert & Sens » vise la réalisation par ANTIN RESIDENCES, de 31 logements en bail réel solidaire au 16, rue de Brie à SERVON (77).

L'opération s'inscrit dans un programme de création de 96 logements (31 BRS, 43 logements neufs en LLS, 22 logements réhabilités en LLS) et une micro-crèche.

ANTIN RESIDENCES intervient également comme organisme de foncier solidaire pour porter le terrain.

La présente demande d'aide porte sur l'accompagnement des travaux de construction.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 5 288 810 € HT soit 6 245 847 TTC dont 3 902 653 € HT soit 4 683 182 € TTC pour les travaux, les frais de démolition, de dépollution et les honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS est de 1 086 569 € HT soit 1 146 330 € TTC.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

Chauffage / ECS : Chauffage semi-collectif par PAC

Performance énergétique : RE 2020, seuil 2025

SURFACE : 1 767 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : Collectifs : 16 T2, 13 T3, 2 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² : 1,97 € (valeur mai 2024)

PRIX DE VENTE MOYEN AU M² :

Logement en accession libre : 4 500 €

Logement en BRS : 3 362 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 266 € TTC € soit une décote de 27,4% par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

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.

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 3 902 653 € x 10 % = 390 265 €

Plafond : 31 x 5 000 € = 155 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4m² : 500 € x 31 = 15 500 €

Montant de la subvention régionale : 155 000 € + 15 500 € = 170 500 €

Localisation géographique :

■ SERVON

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier) TTC	6 245 847,00	100,00%
Total	6 245 847,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	170 500,00	2,73%
Emprunts	1 084 540,00	17,36%
Fonds propres	4 990 807,00	79,91%
Total	6 245 847,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX086860 - OPÉRATION RUE HENRI DUVERNOIS -LOT 6B- ZAC PYTHON
DUVERNOIS 75020 PARIS - 61 LOGEMENTS BRS**

Dispositif : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

Délibération Cadre : CR2022-004 du 16/02/2022

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	17 612 945,00 € HT	2,15 %	378 075,00 €
	Montant total de la subvention		378 075,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS

Adresse administrative : 13 AVENUE DE LA PORTE D'ITALIE
75013 PARIS 13E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique :

Représentant : Monsieur JEAN BERNANOS, Chef de projets immobiliers

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : aide aux travaux pour la réalisation d'une opération de construction de 61 logements en bail réel solidaire sise ZAC Python Duvernois - lot 6B - rue Henri Duvernois à Paris 20ème.

Dates prévisionnelles : 27 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

Cette opération vise la réalisation de 61 logements en bail réel solidaire rue Henri Duvernois dans le 20ème arrondissement de Paris par la RIVP qui intervient en tant qu'opérateur.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Python Duvernois dans laquelle se développent plusieurs projets immobiliers comprenant notamment la réalisation de logements locatifs sociaux, de trois programmes de logements en accession en BRS, de logements mis à disposition de salariés par Action Logement, de locaux associatifs et/ou de commerces ainsi que des équipements publics (centre de santé, centre sportif, accueil petite enfance, centre d'animation).

La présente demande d'aide porte sur l'accompagnement des travaux de construction.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 25 860 621 € HT soit 30 155 750 € TTC dont 18 451 657€ HT soit 22 141 988 € TTC pour les travaux (hors honoraires).

Le montant de la charge foncière nette portée par La Foncière de Paris, OFS agréé, est de 7 228 677 € HT soit 7 626 255 € TTC.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

Chauffage / ECS : réseau de chaleur urbain

Performance énergétique : RE 2020 IC Energie seuil 2025 et RE2020 IC Construction seuil 2028

Niveau 3 du label biosourcé

Label Effinergie 2020.

NF Habitat HQE Excellent « profil SEMAPA ».

Démarche Bâtiment Durable Francilien niveau Argent

SURFACE 4 278 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 28 T3, 26 T4, 7 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² : 2,65 € (valeur juin 2024)PRIX DE VENTE MOYEN AU M² :

Logement en accession libre : 9 447 € TTC

Logement en BRS : 5 000 € TTC

Logement en BRS avec aide régionale : 4 908 € TTC € soit une décote de 48 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

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.

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 17 612 945 € x 10% = 1 761 294 €

Plafond : 5 000 € x 61 = 305 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4m² : 500 € X 55 = 27 500 €

Prime végétalisation : 63 688 € x 50 % = 31 844 €

Plafond : 45 € X 335 m² = 15 075 €

Prime écoconstruction : 500 € X 61 = 30 500 €

Montant de la subvention régionale : 378 075 €

Localisation géographique : PARIS**Contrat Particulier :** Hors CPRD**CPER :** Hors CPER/Hors CPER**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2024

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération	30 155 750,00	100,00%
Total	30 155 750,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Commune (sollicitée)	4 225 621,00	14,01%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	378 075,00	1,25%
Fonds propres	25 552 054,00	84,73%
Total	30 155 750,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

DOSSIER N° EX087162 - OPÉRATION LES BALCONS SAINT-FIACRE - ZAC DU CHENE SAINT FIACRE À CHANTELOUP-EN-BRIE (77600) - 8 LOGEMENTS EN BRS

Dispositif : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

Délibération Cadre : CR2022-004 du 16/02/2022

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	1 440 218,00 € HT	3,30 %	47 500,00 €
		Montant total de la subvention	47 500,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : LES TERRES CRUES

Adresse administrative : 2 ALLEE EUGENE MOUCHOT
91130 RIS ORANGIS

Statut Juridique : Société Civile Immobilière

Représentant : Monsieur DANIEL CORUBLE, Président directeur général

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 8 logements en bail réel solidaire sise ZAC du Chêne Saint Fiacre à Chanteloup-en-Brie (77600).

Dates prévisionnelles : 27 septembre 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

L'opération « Les Balcons Saint-Fiacre » vise la réalisation par la SCCV LES TERRES CRUES, de 8 logements en bail réel solidaire au sein de la ZAC du Chêne Saint Fiacre (Lot CHE 3A) à Chanteloup-en-Brie (77).

Le programme s'inscrit dans une opération de construction de 46 logements collectifs et de 10 maisons :

- 11 logements collectifs en accession sociale à la propriété faisant l'objet d'un montage PSLA (Prêt Social Location Accession) ;
- 9 logements collectifs en locatif social (LLS) ;
- 26 logements locatifs intermédiaires (LLI) ;
- 8 logements en bail réel solidaire (BRS) ;
- 2 logements en accession à la propriété.

La Coopérative Française Francilienne intervient comme organisme de foncier solidaire pour porter le terrain.

La présente demande d'aide porte sur l'accompagnement des travaux de construction.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 1 705 485 € HT soit 2 028 442 € TTC dont 1 440 218 € HT soit 1 728 262 € TTC pour les travaux et les honoraires subventionnables. Le montant de la charge foncière portée par l'OFS la Coopérative Foncière Francilienne est de 337 960 € HT soit 357 208 € TTC.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :

Chauffage / ECS : Chauffage collectif PAC AIR/EAU

Performance énergétique : RT 2012-10%

Certification NF Habitat HQE :

- Label E+C- niveau E2/C1 (version juillet 2017) sans dérogation de point
- Label BBCA Standard (v3.1 du 01/04/2021) sans dérogation de points
- Label BBC Effinergie 2017 (V5 du 01/02/2021)
- Label BBio niv 1

SURFACE : 537,9 m² SHAB

TPOLOGIE DES LOGEMENTS : 6 T3, 1T2, 1 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² : 1,85 €/m² valeur 4/06/2024

RIX DE VENTE MOYEN AU M² :

Logement en accession libre : 5 100 €

Logement en BRS : 3 571,14 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 465,70 € TTC € soit une décote de 37% par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

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.

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 1 440 218 € x 10 % = 144 021 €

Plafond : 8 x 5 000 € = 40 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4m² : 500 € x 7 = 3 500 €

Prime BBCA : 500 x 8 = 4 000 €

Montant de la subvention régionale : 40 000 € + 3 500 € + 4 000 € = 47 500 €

Localisation géographique :

 CHANTELOUP-EN-BRIE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (TTC)	2 028 442,00	100,00%
Total	2 028 442,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	47 500,00	2,34%
Fonds propres	1 980 942,00	97,66%
Total	2 028 442,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

DOSSIER N° EX087013 - ETUDES PREALABLES EN VUE DE LA DEFINITION DU PROGRAMME DE TRAVAUX - SDC FONTAINE 1 ET 3 - ARGENTEUIL (95100)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-204121-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	66 695,00 € TTC	16,85 %	11 236,00 €
	Montant total de la subvention		11 236,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BA BLERIoT ET ASSOCIES
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
Adresse administrative : 50 RUE VICTOR HUGO
95300 PONTOISE
Statut Juridique : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée
Représentant : Madame SONIA LIMA, Administrateur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation d'études préalables pour l'élaboration du programme de travaux de la copropriété Fontaine 1 et 3 sise 1 à 10, square Jean de la Fontaine à Argenteuil (95100).

Dates prévisionnelles : 8 juillet 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à réaliser les études pour la définition du programme de travaux.

Description :

La mission comprend :

- l'analyse du projet d'aménagement,
- le nivellement des dalles des futurs espaces à créer,
- l'état des lieux des équipements communs, des réseaux et du système de chauffage,
- les diagnostics techniques,
- l'ingénierie sociale.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 101) est fixée à 11 236 €.

Localisation géographique :

ARGENTEUIL

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Études et prestations de services	64 752,00	97,09%
Honoraires liés aux travaux	1 943,00	2,91%
Total	66 695,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	8 427,00	12,64%
Subvention Intercommunalité EPCI (sollicitée)	2 809,00	4,21%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	11 236,00	16,85%
Fonds propres	44 223,00	66,31%
Total	66 695,00	100,00%

DOSSIER N° EX087170 - SOUTIEN A LA RENOVATION DES ASCENSEURS - SDC TOUR BOILEAU - MANTES-LA-JOLIE (78200)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CR 2022-054 du 22/09/2022

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	261 600 € TTC	22,93 %	60 000,00 €
	Montant total de la subvention		60 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA BOUCLES DE SEINE
Adresse administrative : 28 AVENUE DE LA REPUBLIQUE
78200 MANTES LA JOLIE
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées
Représentant : Madame INGRID ROJAS, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : remplacement de deux ascenseurs de la copropriété Tour Boileau sise 2, rue Christophe Colomb à Mantes-la-Jolie (78200).

Dates prévisionnelles : 1 août 2024 - 27 septembre 2027

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à réaliser le remplacement de deux ascenseurs compte tenu de leur état avancé d'usure et d'obsolescence entraînant des pannes à répétition.

Description :

La copropriété Tour Boileau, inscrite dans un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) est composée de 72 lots d'habitation et compte 27 propriétaires bailleurs (37,5%) et 45 propriétaires occupants (62,5%).

Le programme de travaux comprend :

- la dépose des anciens appareils ;
- la mise en place du contrôleur de manœuvre ;
- le raccord des conducteurs de protection ;
- la séparation du circuit de puissance et de commande ;
- l'installation des équipements électriques (carte à microprocesseur, transformateur avec prise de tension) ;
- l'installation de la motorisation et des cabines.

Niveau de performance énergétique des nouveaux appareils :

Classification énergétique ISO 27745-2 certifiée classe A.

Les économies d'énergie et d'émissions dues à l'inclusion de l'unité régénératrice de ces nouveaux appareils sont de 845,7 kwh/an soit un gain énergétique de 53,2% par ascenseur.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC, plafonnée à 30 000 € par ascenseur, s'élève à 60 000 €.

Localisation géographique :

📍 MANTES-LA-JOLIE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de remplacement des ascenseurs (TTC)	261 600,00	92,33%
Prestations complémentaires (TTC)	26 820,00	5,86%
Honoraires (TTC)	23 945,76	1,80%
Total	312 365,76	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	149 464,00	47,85%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	60 000,00	19,21%
Fonds propres	102 901,76	32,94%
Total	312 365,76	100,00%

DOSSIER N° 24006421 - RÉAFFECTATION DU SOLDE DU DOSSIER 15004743 - SDC CHALANDS 2 - 1 A 3 ALLÉE MARCO POLO ET 4 ALLÉE MAGELLAN - 93270 - SEVRAN

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	586 770,00 € TTC	8,33 %	48 880,19 €
	Montant total de la subvention		48 880,19 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : 2ASC IMMOBILIER

Adresse administrative : 6 RUE RENE DUBOS
95410 GROSLAY

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur ARNAUD COUETTANT, Président

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation du projet de rénovation thermique (phase 2) de la copropriété Chalandes 2 sise 1 à 3 allée Marco Polo et 4 allée Magellan à Sevrans (93270).

Dates prévisionnelles : 2 mai 2015 -

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : réaffectation de la subvention votée par délibération n°CP15-267 du 17 juin 2015 à la suite de la rectification d'une erreur matérielle.

Description :

L'opération a fait l'objet par délibération n°CP15-267 du 17 juin 2015 (dossier n°15004743) d'un soutien régional d'un montant de 108 230 € au titre du dispositif d'aide pour la lutte contre la précarité énergétique - Parc privé (CR09-11 du 10/02/2011)

Un premier acompte d'un montant de 463,13 € a été versé en 2018, un second d'un montant de 58 886,68 € a été versé en 2021.

À la suite d'une erreur matérielle, la demande de versement du solde de la subvention n'a pu être traitée. Seule la somme de 59 349,81 € sur les 108 230 € accordés a pu être versée.

La présente fiche vise à affecter le montant correspondant au solde s'élevant à 48 880,19 € pour permettre son mandatement.

Présentation de l'opération (pour mémoire) :

Travaux de réhabilitation intégrant des postes visant à l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des équipements et des parties communes (nombre de lots d'habitation concernés : 61).

Description :

- ravalement ITE,
- désembouage des réseaux de chauffage et remplacement des radiateurs avec robinets thermostatiques,
- honoraires architectes et suivi des travaux ITE.

L'étude thermique réalisée avant travaux a permis d'identifier la consommation énergétique des bâtiments soit 160 kWh/m²/an (classe D)

La mise en œuvre du programme de travaux permet d'atteindre une consommation énergétique de 90 kWh/m²/an (classe B), soit un gain de 44 %.

Projet déjà validé par délibération n °CP14-300 du 18 juin 2014 (label n°14-300CDSR93270-01).

Détail du calcul de la subvention :

Modalités de calcul de la subvention :

4 000 € X 61 lots = 244 000 €

Calcul du plafond de 25% de la base subventionnable soit : 586 770 € / 4 = 146 692,5 €

Subvention sollicitée : 108 230 €

Montant de la subvention régionale : 108 230 €

Localisation géographique :

 SEVRAN

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2024

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Achats d'études et prestations de services (TTC)	35 717,00	6,09%
Achats de matériels, équipements et travaux (TTC)	551 053,00	93,91%
Total	586 770,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	266 300,00	45,38%
Subvention Commune	17 603,00	3,00%
Subvention Région (montant versé au titre de 2018)	463,13	0,08%
Subvention Région (montant versé au titre de 2021)	58 886,68	10,04%
Subvention Région 2024 (réaffectation)	48 880,19	8,33%
Fonds propres	194 637,00	33,17%
Total	586 770,00	100,00%

**Annexe 3 : Avenant à la convention CDSR Gros Saule et fiche
projet modifiée**

**AVENANT À LA CONVENTION
EN FAVEUR DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RESIDENCE GROS SAULE D'AULNAY-SOUS-BOIS
(Aide aux travaux en parties communes)**

N°EX078895

Entre

La Région Ile de France dont le siège est situé au 2, rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen, représentée par sa Présidente, Madame Valérie PÉCRESE,
En vertu de la délibération N° 2024-270 du 27 septembre 2024, d'une part,

et

La Résidence Le Gros Saule (Savigny Pair) sise 2-50, avenue de Savigny et 1-3, allée des Genets à Aulnay-sous-Bois (93600)
ayant pour représentant : CBB CABINET CADOT BEAUPLLET SAFAR sis 98, avenue Pasteur aux Lilas (93260),
d'autre part,

sont convenus du présent avenant :

Vu la délibération n° CP 2023-401 du 17 novembre 2023 relative à l'aide au parc privé – au soutien au bail réel solidaire - quatrième affectation 2023 - attribution d'un label CDSR ;

Vu la délibération n° CP 2024-270 du 27 septembre 2024 relative à l'aide au parc privé - au soutien au bail réel solidaire - troisième affectation 2024 - attribution de 2 labels ;

Vu la convention en faveur du syndicat des copropriétaires de la résidence gros saule d'Aulnay-Sous-Bois (aide aux travaux en parties communes) - n°EX078895 ;

Préambule :

Une aide régionale a été allouée, par délibération n° CP 2023-401 du 17 novembre 2023 en faveur de la copropriété Le Gros Saule (Savigny pair), sise à Aulnay-sous-Bois (93), au titre des travaux engagés pour sa réhabilitation globale. Toutefois, un des postes de travaux devant bénéficier de cette aide n'a, par erreur, pas été mentionné dans la fiche projet initialement adoptée par l'organe délibérant et annexée à la convention signée à cet effet, le 4 janvier 2024. La délibération du 27 septembre 2024 susvisée ayant corrigé cet oubli, il convient d'actualiser la convention par avenant afin d'intégrer dans la fiche projet le poste de travaux manquant (travaux de résidentialisation).

Article 1 :

La fiche projet annexée au présent avenant est substituée à la fiche projet initialement rattachée à la convention n°EX078895, signée le 24 janvier 2024.

Article 2 :

Toutes les autres dispositions de la convention, non modifiées par le présent avenant, restent inchangées.

Article 3 :

Le présent avenant entre en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des parties.

Fait en 2 exemplaires originaux

A Saint-Ouen-sur-Seine

Le représentant de la
Copropriété Le Gros Saule

(Cachet et signature)

La Présidente du Conseil régional d'Île-de-France

(Cachet et signature)

**DOSSIER N° EX078895 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION - SDC RÉSIDENCE LE GROS SAULE
(SAVIGNY PAIR) À AULNAY-SOUS-BOIS (93600)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206- Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Habitat privé – syndicats de copropriété	7 349 797,55 € TTC	49,26 %	3 620 500,00 €
	Montant total de la subvention		3 620 500,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : CBB CABINET CADOT BEAUPLET SAFAR

Adresse administrative : 98 AVENUE PASTEUR
93260 LES LILAS

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur BERNARD TALLENT, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise en œuvre des travaux de réhabilitation de la copropriété Résidence Le Gros Saule (Savigny Pair) sise 2-50 avenue de Savigny et 1-3 allée des Genets à Aulnay-sous-Bois (93600).

Dates prévisionnelles : 17 novembre 2023 - 17 novembre 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

Description :

Le programme porte sur les travaux suivants :

- la rénovation des toitures terrasses (toits) ;
- le remplacement des revêtements de sols des parties communes ;
- le remplacement des portes des locaux communs par des portes coupe-feu ;
- la rénovation du système de désenfumage ;
- la condamnation des vide-ordures ;
- le remplacement des réseaux eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales ;
- la réhabilitation des balcons (sécurisation et étanchéité) ;
- la résidentialisation (intervention sur les abords, le stationnement, les voiries et les cheminements, et les aménagements paysagers).

Projet approuvé dans le cadre du label délivré par délibération n° CP 2022-263 du 7 juillet 2022 (label 2022263CDSR93600-01).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite de 10 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 557) s'élève à 3 620 500 € compte-tenu des financements

attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

 AULNAY-SOUS-BOIS

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2023

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation	5 575 479,25	75,86%
Etudes et prestations de services	1 314 341,26	17,88%
Honoraires liés aux travaux	459 977,04	6,26%
Total	7 349 797,55	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	2 962 597,22	40,31%
Subvention Commune (sollicitée)	27 850,00	0,38%
Subvention Intercommunalité EPCI (sollicitée)	83 550,00	1,14%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	3 620 500,00	49,26%
Fonds propres	655 300,33	8,92%
Total	7 349 797,55	100,00%