

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08_1586

**Opération programmée d'amélioration de l'habitat
copropriétés dégradées 2017-2021 de Vitry-sur-Seine
Avenant n°1 à la convention à passer entre l'ANAH**

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P ⁽¹⁾	M. Chicot ⁽²⁾	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESSENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P ⁽³⁾	M. Daudet ⁽⁴⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénèteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(4) à partir de la délibération 1586

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

Exposé des motifs

Par la délibération DL 16614 du 5 octobre 2016, le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine a approuvé la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés Dégradées, pour la période 2017-2021.

La ville souhaite aujourd'hui actualiser la convention pour l'adapter aux évolutions opérationnelles du dispositif.

Rappel

Une OPAH copropriétés est un dispositif incitatif d'accompagnement global (technique, social et financier) des propriétaires, pour favoriser la réalisation de travaux d'amélioration dans leurs logements et les parties communes des immeubles pour une durée de 5 ans.

Une liste de 15 adresses avait été ciblée par la ville de Vitry-sur-Seine pour bénéficier du suivi-animation et des financements de cette OPAH copropriétés.

Le dispositif a été lancé en juin 2017 et entame sa 3^{ème} année de fonctionnement. Les principales modifications apportées à la convention initiale consistent en :

- la sortie de 5 adresses,
- l'apport d'une clarification
- l'entrée d'une nouvelle adresse dans la liste des copropriétés ciblées par l'OPAH,

portant la liste à 12 adresses au total.

L'OPAH CD de Vitry-sur-Seine était initialement de maîtrise d'ouvrage communale. Depuis la délibération de la Métropole du Grand Paris définissant l'intérêt métropolitain en date du 7 décembre 2018, les Etablissements publics territoriaux sont compétents concernant ce type de dispositifs.

Les modifications apportées :

• Les motifs de sortie des adresses de la convention :

Lors du 1^{er} Comité de pilotage de février 2018, la Ville et ses partenaires ont décidé de mettre en sommeil 5 adresses. En effet, les diagnostics réalisés ont révélé que ces immeubles n'étaient pas adaptés à un dispositif d'OPAH pour plusieurs motifs :

- Manque de mobilisation des copropriétaires,
- Un état de dégradation du bâti très avancé,
- Des logements mal structurés et mal agencés,
- Des travaux trop coûteux au regard des aides financières mobilisables et une capacité financière des copropriétaires trop faible par rapport aux travaux nécessaires.

Depuis, les copropriétaires et syndicats de ces adresses ne se sont pas manifestés pour la réalisation de travaux recevables aux financements de l'OPAH Copropriétés.

L'avenant régularise la sortie de ces adresses de la convention d'OPAH Copropriétés.

• La régularisation du statut d'un immeuble, dans la convention :

Par ailleurs, le diagnostic réalisé sur le bâtiment du 7 rue des Frères Poirier révèle que cette ancienne monopropriété a fait l'objet d'une division qui a mené à la constitution d'une copropriété et d'une monopropriété. Dans le suivi-animation de l'OPAH copropriétés, il a donc été nécessaire de définir des objectifs pour chaque immeuble et de différencier leurs appellations par bâtiment A et bâtiment B.

L'avenant régularise la liste des adresses en distinguant le 7 rue des Frères Poirier bâtiment A et le 7 rue des Frères Poirier bâtiment B.

• L'intégration d'une nouvelle adresse : le 11/13 rue du Tremblay :

Enfin, lors du comité de pilotage de l'année 2, en avril 2019, la Ville et ses partenaires ont validé la définition de nouveaux objectifs de travaux pour plusieurs adresses. Ainsi, le suivi-animation et le levier financier qu'offre cette OPAH aux copropriétés n'a pas permis d'engager certains immeubles sur un programme de travaux ambitieux, certains copropriétaires restant récalcitrants. Probablement, pour certains immeubles, seuls les travaux d'urgence et de sortie de péril seront menés. Il est donc convenu de tous que l'enveloppe globale financière décidée à la signature de la convention ne sera pas complètement utilisée et qu'il serait pertinent d'en faire profiter d'autres adresses.

Les membres du Comité de pilotage ont donc validé l'intégration de nouvelles adresses à 3 conditions :

- L'adresse sollicite par elle-même la Ville (expression du besoin d'accompagnement),
- Les copropriétaires votent en assemblée générale l'intégration à l'OPAH (preuve de la mobilisation de la majorité de la copropriété), ainsi que l'ouverture d'un compte travaux et d'un diagnostic technique global (conditions obligatoires à l'obtention de subventions Anah),
- Ce vote doit être rendu dans des délais définis en amont par le Comité de pilotage pour respecter les limites de temps de la convention d'OPAH.

En février 2019, Le conseil syndical de la copropriété du 11/13 rue Edouard Tremblay a pris contact avec les services de Vitry-sur-Seine en charge du pilotage de l'opération, ayant eu connaissance de l'existence de l'OPAH Copropriétés, afin de solliciter un accompagnement dans le cadre de l'opération. Au vu des éléments transmis par le conseil syndical, les problématiques de cette copropriété lui permettent d'intégrer un dispositif d'OPAH Copropriétés :

- Importants impayés de charges par 2 copropriétaires ;
- Absence de gestion des précédents syndics ;
- Dégradations du bâti, vétusté des équipements.

En tenant une Assemblée générale le 1^{er} juillet 2019, en inscrivant et en votant les points demandés, la copropriété a fait preuve de sa volonté d'amélioration et de sa mobilisation.

La copropriété du 11/13 rue Edouard Tremblay est donc ajoutée à la liste des adresses bénéficiant de l'OPAH Copropriétés.

Un avenant n'ayant pas d'impact financier

Cet avenant ne modifie pas l'enveloppe globale du dispositif décidée par les différents partenaires financiers

Par conséquent, il est proposé au Conseil territorial :

- D'approuver l'avenant n°1 à la convention avec l'Anah pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en copropriétés dégradées 2017-2021.
- D'autoriser le Président de l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre à signer le présent avenant.

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu l'article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitation, faisant référence aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;

Vu les articles L.321-1 et les articles R.321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation précisant les modalités d'organisation et les missions de l'Anah ;

Vu le règlement général de l'Anah ;

Vu la délibération définissant l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et réhabilitation de l'habitat insalubre de la Métropole du Grand Paris, du 12 décembre 2018 ;

Vu la Convention d'Opération Programmée d'amélioration de l'habitat Copropriétés dégradées de la ville de Vitry-sur-Seine signée le 29 novembre 2016 ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 2 octobre 2019 ;

Considérant, la priorité faite à la lutte contre l'habitat indigne par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre en accompagnement des communes qui le compose ;

Considérant, la nécessité pour le Territoire de prioriser ses actions en direction du parc privé des communes de son territoire et notamment Vitry-sur-Seine ;

Considérant la nécessité de délibérer pour demander au Préfet la signature d'un avenant à la Convention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de Vitry-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président, et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant n°1 à la Convention de l'OPAH Copropriétés dégradées de Vitry-sur-Seine annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit avenant et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 82



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019
ayant été publiée le 15 octobre 2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPAH COPROPRIETES 2017-2021 DE LA VILLE DE VITRY-SUR-SEINE

ENTRE

l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, pour la Commune de Vitry-sur-Seine, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Michel LEPRETRE, Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

l'État, représenté par M. Laurent PREVOST, Préfet du département du Val-de-Marne,

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Laurent PREVOST, Préfet du département du Val-de-Marne et Délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

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

Vu la convention d'OPAH Copropriétés 2017-2021 approuvée par délibération du Conseil municipal du 6 octobre 2016 et signée le 29 novembre 2016,

Vu l'avis du Conseil municipal du,

Vu l'avis du Délégué local et du Délégué de l'Anah dans la Région en date du.....,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre du suivi de l'OPAH Copropriétés Dégradées mise en œuvre sur le territoire vitriote, le premier comité de pilotage du 9 février 2018, a décidé de mettre en sommeil 5 adresses qui ne répondaient pas à la dynamique du dispositif ni aux objectifs poursuivis d'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, lors des diagnostics réalisés durant cette première année, il a été porté à la connaissance du comité de pilotage qu'une adresse a fait l'objet d'une division parcellaire. Le 7 rue des Frères Poirier est décomposée en deux adresses distinctes dans le suivi-animation de l'OPAH : le bâtiment A et le bâtiment B.

Lors du bilan de la deuxième année du dispositif, le Comité de pilotage du 5 avril 2019 a partagé le constat que, sur les 11 adresses pour lesquelles le suivi-animation s'est poursuivi, plusieurs immeubles n'atteindront pas les objectifs travaux diagnostiqués et que les enveloppes financières des différents partenaires ne seront pas consommées sur le temps imparti à l'OPAH, alors que d'autres immeubles, n'ayant pas été repérés au préalable, correspondent aux critères d'intégration de l'OPAH.

Enfin, une nouvelle adresse, le conseil syndical de la copropriété du 11/13 rue Edouard Tremblay, a sollicité la Ville, demandant un accompagnement pour la réhabilitation de la copropriété. Cette adresse nécessite de gros travaux et les propriétaires ne seront pas en mesure de tout financer par eux-mêmes. De plus, cette adresse est connue du service de l'hygiène pour différentes plaintes des occupants.

Il a donc été proposé au comité de pilotage de permettre l'ajout de cette nouvelle adresse au dispositif, à la condition que l'enveloppe globale allouée par chacun au dispositif reste constante.

16 adresses ont été pré-ciblées pour intégrer cette convention.

Suite à la sollicitation d'un conseil syndical, une adresse n'ayant pas fait l'objet d'un diagnostic complet multicritères est rajoutée aux 16 adresses pré-ciblées pour intégrer la convention d'OPAH Copropriétés.

Suite aux diagnostics multicritères réalisés, 5 adresses sont mises en sommeil et sorties de la convention.

Sur les 12 adresses issues de cet avenant, 8 sont en copropriété et 4 sont détenues par des propriétaires bailleurs uniques. Elles totalisent 160 logements.

ARTICLE 2 – LE PARAGRAPHE SUIVANT DU CHAPITRE III, ARTICLE 3, POINT 3.4 « VOLET TECHNIQUE » EST MODIFIÉ COMME SUIT :

Objectifs :

- Accompagnement de 12 adresses dans la définition d'un programme de travaux
- Réalisation des travaux préconisés pour les 12 adresses ou à défaut enclenchement des démarches coercitives adéquates.

ARTICLE 3 – LE PARAGRAPHE SUIVANT DU CHAPITRE III, ARTICLE 4, POINT 4.1 « OBJECTIFS QUANTITATIFS PORTANT SUR LES LOGEMENTS SUBVENTIONNES PAR L'ANAH » EST MODIFIÉ COMME SUIT :

Réhabilitation des parties communes de 8 copropriétés, correspondant à 8 bâtiments et 120 logements et des parties communes de 4 monopropriétés correspondant à 4 bâtiments et à 40 logements.

ARTICLE 4 – L'ANNEXE 1 « LISTE DES IMMEUBLES ADRESSES » EST MODIFIEE COMME SUIV :

REF. CADASTRALE	ADRESSE	NB LOGTS	TYPE D'HABITAT	DIAGNOSTIC REALISE EN 2014
081CK0210	2/8 rue Blaise Pascal	21	Copropriété	Oui
081I0029	170 rue Gabriel Péri	26	Copropriété	
081AB0014	8 rue Germain Pinson	6	Monopropriété	Oui
081E0180	2 rue Pierre Sépard	17	Monopropriété	
081CK0059	4 rue Talma	8	Copropriété	Oui
081D0019	14 rue d'Ivry	7	Copropriété	
081CU0043	26 rue Antoine Marie Colin	22	Copropriété	Oui
081CX0217	7 rue des Frères Poirier - bâtiment A	10	Copropriété	
081CX0218	7 rue des Frères Poirier - bâtiment B	6	Monopropriété	
081BP0004	11-13 rue Edouard Tremblay	15	Copropriété	
081K0016	3 rue Jules Ferry	11	Copropriété	Oui
081K0119	59 bis avenue Paul Vaillant Couturier	11	Monopropriété	Oui

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION :

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature, et ce pendant toute la durée de la convention d'OPAH Copropriétés.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES :

Tous les autres articles de la convention initiale demeurent inchangés.

Fait à Créteil, le

Pour le Maître d'ouvrage,

Pour l'Etat et l'Anah,