

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1779

Orly - Convention POPAC (Programme Opérationnel de
Prévention et d'Accompagnement en Copropriété)
de la résidence Le Nouvelet

L'an deux mille vingt, le 25 février 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 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent ⁽²⁾	M. Perillat-Bottonet ⁽⁴⁾	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent ⁽³⁾	Mme Tordjman ⁽¹⁾	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Phillippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P

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

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

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
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

Dans la continuité de son engagement en direction du parc privé depuis plusieurs années en lien avec les orientations de son Plan Local de l'Habitat 2013-2018, la Ville d'Orly s'est engagée lors du Conseil Municipal du 27 avril 2017 à conduire une étude pré-opérationnelle sur les résidences Anotéra et Le Nouvelet, deux copropriétés construites dans les années 1960. L'étude pré-opérationnelle, confiée au bureau d'études Urbanis, en juillet 2017, avait pour objectifs de :

- Approfondir les diagnostics flashs précédemment réalisés,
- Préciser les difficultés rencontrées par ces deux copropriétés,
- Evaluer leur capacité à y faire face et leurs atouts,
- Proposer des actions permettant aux deux copropriétés de se redresser, d'améliorer les conditions de vie des habitants et de valoriser le patrimoine immobilier.

Le diagnostic a été réalisé au cours de l'année 2018. Dans le cadre de cette étude pré-opérationnelle, il a été mis en évidence, pour la résidence Le Nouvelet, la nécessité de mettre en place des actions préventives pour anticiper les risques de déqualification de cette copropriété de 215 logements.

La volonté de la Ville d'Orly en lien avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, est d'accompagner la copropriété via un dispositif préventif tel que le POPAC a été validée en janvier 2019 en comité de pilotage.

Ce dispositif d'accompagnement a été présenté au syndicat de copropriété et aux membres du Conseil syndical pour validation avant d'être soumis à l'avis des copropriétaires en assemblée générale. Celle-ci réunie le 25 mars 2019 a accepté l'accompagnement proposé par la Ville.

Les caractéristiques de l'opération

Les éléments de diagnostic de la copropriété

Les éléments issus du diagnostic multicritères (urbain, socio-économique, gestion, technique) réalisé par Urbanis, ont fait apparaître plusieurs sujets problématiques ou pouvant constituer des risques pour la copropriété :

- Une copropriété fragile sur le marché résidentiel orlyzien avec des valeurs immobilières assez faibles malgré un positionnement favorable.
Les prix de vente en 2017 étaient en dessous du marché orlyzien (2 741 € en moyenne pour un appartement contre 2 986 € sur le reste de la ville).
Le loyer moyen de 10.9 € par m² est également inférieur à la moyenne orlyzienne (13€/m²).
- La résidence Le Nouvelet constitue une étape dans le parcours résidentiel de ménages modestes, en tant que locataires. 80% des locataires ont une demande de logement social. Plus de la moitié des ménages rencontrés a exprimé le souhait de déménager (40% des propriétaires occupants)
- Des propriétaires occupants dont les deux-tiers ont des revenus « très modestes » selon les critères d'éligibilité de l'ANAH. Pour certains, la question du maintien en tant que copropriétaire peut se poser. 48% des débiteurs sont des propriétaires occupants.
- Un budget maîtrisé mais une situation financière fragile et irrégulière. Le taux d'impayés est en diminution en lien avec un travail systématique de relance et de suivi par le syndicat.
En 2015 et 2016, le taux était au-delà de 20%. En 2017, le taux d'impayés représentait 17% du budget prévisionnel, soit plus de 103 000 euros.
- Des besoins de remise à niveau technique et surtout thermique à moyen terme sont à prévoir mais les bâtiments ne présentent pas d'urgence technique.
- Les instances de gestion sont stables mais la faible mobilisation aux assemblées générales (46% AGO 2017) reflète une méconnaissance ou un désintérêt du fonctionnement de la copropriété de la part des copropriétaires.

Les enjeux et objectifs

L'enjeu pour la Ville est d'accompagner par une intervention publique préventive cette copropriété qui se fragilise à l'occasion duquel le diagnostic actualisé permettra d'élaborer un programme d'actions. L'opérateur retenu aura en charge les missions suivantes :

- Actualiser le diagnostic multicritères
- Mettre en place un accompagnement social des ménages
- Mobiliser, former et accompagner les copropriétaires
- Accompagner les instances de gestion dans leurs missions
- Accompagner la copropriété dans le redressement de sa situation financière
- Aider la copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la recherche de financements
- Constituer des bases de suivi et aider à l'alimentation de l'observatoire local

Le cadre de l'intervention

Au regard des difficultés connues de la copropriété du Nouvelet, il est proposé la mise en place d'un POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).

Ce dernier permet de mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce pour les copropriétés afin de résorber le plus en amont possible les dysfonctionnements naissants.

Ce POPAC est proposé pour une durée de 3 ans à compter de la date de notification au titulaire du marché prévue au 15 février 2020. Il fait l'objet d'une convention bipartite signée entre l'Anah et l'EPT.

Les engagements financiers

Ils concernent les dépenses d'ingénierie relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le coût prévisionnel annuel de cet accompagnement est de 50 000€ HT soit 60 000 euros TTC. Pour les 3 années, la dépense s'élève donc à 150 000€ HT soit 180 000€ TTC.

	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Total sur 3 ans
Coût des prestations de suivi-animation (HT)	41 667 €	50 000 €	50 000 €	8 333 €	150 000 €
Coût total des prestations (TTC)	50 000 €	60 000 €	60 000 €	10 000 €	180 000 €
Financement Anah prévisionnel	20 833 €	25 000 €	25 000 €	4 167 €	75 000 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage	29 167 €	35 000 €	35 000 €	5 833 €	105 000 €

La dépense ouvre droit à un financement de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) au titre des missions d'expertise à hauteur de 50% de la dépense HT.

Le fonctionnement entre la Ville d'Orly et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Depuis le 1^{er} janvier 2019 suite au transfert de la compétence habitat privé (loi MAPTAM), l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est compétent pour le lancement de la consultation permettant de désigner l'opérateur pour la mise en œuvre du POPAC.

Afin de permettre une gestion la plus performante possible du dispositif, il est proposé à la demande de la ville d'Orly que la Commune et l'EPT signent ultérieurement une convention précisant les modalités d'organisation pour la mise en œuvre de ce dispositif ainsi que celle des autres projets portant sur l'habitat privé sur le territoire d'Orly.

Elle précisera les champs d'intervention respectifs des services municipaux et des services de l'EPT.

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'instruction n°1. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Orly en date du 30/01/2020 portant sur l'approbation d'un dispositif POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) de la résidence Le Nouvelet à Orly ;

Considérant que la Ville d'Orly dans le cadre de son Plan Local de l'Habitat (PLH) a souhaité intervenir de façon préventive auprès des copropriétés présentes sur son territoire et accompagner les plus fragiles pour anticiper une éventuelle spirale de dégradation ;

Considérant que le diagnostic flash réalisé en 2015-2016 a permis d'identifier sur la résidence Le Nouvelet, plusieurs dysfonctionnements : une faible mobilisation des copropriétaires, des difficultés financières avec un seuil d'alerte dépassé, un bâti énergivore, des charges importantes ;

Considérant que l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2017-2018 permettant d'approfondir le diagnostic flash a mis en évidence la nécessité de mettre en place un dispositif préventif tel que le POPAC ;

Considérant l'avis favorable des copropriétaires de la résidence Le Nouvelet réunis en assemblée générale le 25 mars 2019 ;

Considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) prend part à la requalification des copropriétés et accompagne les collectivités territoriales dans cette démarche ;

Entendu le rapport de Mme Anne-Marie Gilger-Trigon ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) pour la résidence Le Nouvelet à Orly.
2. Approuve le projet de convention bipartite entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'Anah relative à la mise en place opérationnelle du POPAC sur la copropriété Le Nouvelet à Orly, annexé à la présente.
3. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous les actes et documents y afférant.
4. Dit que les crédits sont intégrés au budget de l'EPT afin de conduire cette opération.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 73

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

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.

Convention pour la mise en œuvre
d'un programme opérationnel de
prévention et d'accompagnement en
copropriétés (POPAC)

Copropriété Le Nouvelet à Orly

2020 - 2023

[Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre – POPAC Le Nouvelet – 2020 / 2023 – référence de la convention – date de signature]

« Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés »

La présente convention est établie entre :

L'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par Michel LEPRETRE, président,

Et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Raymond LE DEUN, 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 (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

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 la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de l'Etablissement Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 25/01/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le ... ,

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Val-de-Marne en date du 04 février 2020.

1.	Préambule.....	4
2.	Article 1er - Dénomination.....	5
3.	Article 2 - Périmètre et champs d'intervention.....	5
4.	Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel	6
5.	Article 4 - Volets d'actions	6
	Actualiser le diagnostic multicritères	6
	Mettre en place d'un accompagnement social des ménages (repérage des ménages en situation de difficulté économique ou sociale)	6
	Mobiliser, former et accompagner les copropriétaires pour les rendre acteurs du redressement de la copropriété	7
	Accompagner les instances de gestion dans leurs missions	7
	Accompagner la copropriété dans le redressement de sa situation financière	8
	Aider la copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la recherche de financements.....	8
	Constituer des bases de suivi et aider à l'alimentation de l'observatoire local	8
6.	Article 5 - Financement du programme	8
7.	Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre	9
8.	Article 7 - Conduite de l'opération	9
9.	Article 8 – Communication	10
10.	Article 9 – Durée de la convention	11
11.	Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	11
12.	Article 11 - Transmission de la convention.....	11

1. Préambule

Dans la continuité de son engagement en direction du parc privé depuis plusieurs années en lien avec les orientations du Plan Local de l'Habitat 2013-2018, la Ville d'Orly s'est engagée lors du Conseil Municipal du 27 avril 2017 à conduire une étude pré-opérationnelle sur les résidences Anotéra et Le Nouvelet, deux copropriétés construites dans les années 1960.

L'étude pré-opérationnelle avait pour objectifs d'approfondir les diagnostics flashes précédemment réalisés, de préciser les difficultés rencontrées par ces deux copropriétés, d'évaluer leur capacité à y faire face et leurs atouts, de proposer des actions permettant aux deux copropriétés de se redresser, d'améliorer les conditions de vie des habitants et de valoriser le patrimoine immobilier.

Le diagnostic réalisé au cours de l'année 2018 dans le cadre de cette étude pré-opérationnelle a mis en évidence pour la résidence Le Nouvelet, la nécessité de mettre en place des actions en amont pour anticiper les risques de déqualification de cette copropriété de 215 logements.

Cette étude a par ailleurs conduit sur l'autre copropriété, la Résidence Anotéra à la proposition de mise en place d'un dispositif de Plan de Sauvegarde en cours d'élaboration (arrêté programmé au 2^e trimestre 2020).

La volonté de la Ville d'Orly en lien avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, d'accompagner la copropriété via un dispositif préventif tel que le POPAC a été validée en janvier 2019 en comité de pilotage.

Ce dispositif d'accompagnement a été présenté au syndic de copropriété et aux membres du Conseil syndical pour validation avant d'être soumis à l'avis des copropriétaires en assemblée générale. Celle-ci réunie le 25 mars 2019 a accepté l'accompagnement proposé par la Ville.

Les éléments de diagnostic de la copropriété Le Nouvelet

Les éléments issus du diagnostic multicritères (urbain, socio-économique, gestion, technique) ont fait apparaître plusieurs sujets problématiques ou pouvant constituer des risques pour la copropriété :

- Une copropriété fragile sur le marché résidentiel orlyzien avec des valeurs immobilières assez faibles malgré un positionnement favorable.
Les prix de vente en 2017 étaient en dessous du marché orlyzien (2 741 € en moyenne pour un appartement contre 2 986 € sur le reste de la ville).
Le loyer moyen de 10.9 € par m² est également inférieur à la moyenne orlyzienne (13€/m²).
- La résidence Le Nouvelet constitue une étape dans le parcours résidentiel de ménages modestes, en tant que locataires. 80% des locataires ont une demande de logement social.
Plus de la moitié des ménages rencontrés a exprimé le souhait de déménager (40% des propriétaires occupants)
- Des propriétaires occupants dont les deux-tiers ont des revenus « très modestes » selon les critères d'éligibilité de l'ANAH. Pour certains, la question du maintien en tant que copropriétaire peut se poser.
48% des débiteurs sont des propriétaires occupants.
- Un budget maîtrisé mais une situation financière fragile et irrégulière. Le taux d'impayés est en diminution en lien avec un travail systématique de relance et de suivi par le syndic.
En 2015 et 2016, le taux était au-delà de 20%. En 2017, le taux d'impayés représentait 17% du budget prévisionnel, soit plus de 103 000 euros.
- Des besoins de remise à niveau technique et surtout thermique à moyen terme sont à prévoir mais les bâtiments ne présentent pas d'urgence technique.

- Les instances de gestion sont stables mais la faible mobilisation aux assemblées générales (46% AGO 2017) reflète une méconnaissance ou un désintérêt du fonctionnement de la copropriété de la part des copropriétaires.

La copropriété est gérée par un syndic professionnel, il s'agit du Cabinet Atrium Gestion.

2. Article 1er - Dénomination

L'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Orly décident de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés « POPAC Le Nouvelet »

3. Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit :

La Résidence Le Nouvelet se compose de deux parcelles indépendantes, au fonctionnement et à l'accessibilité distincts.

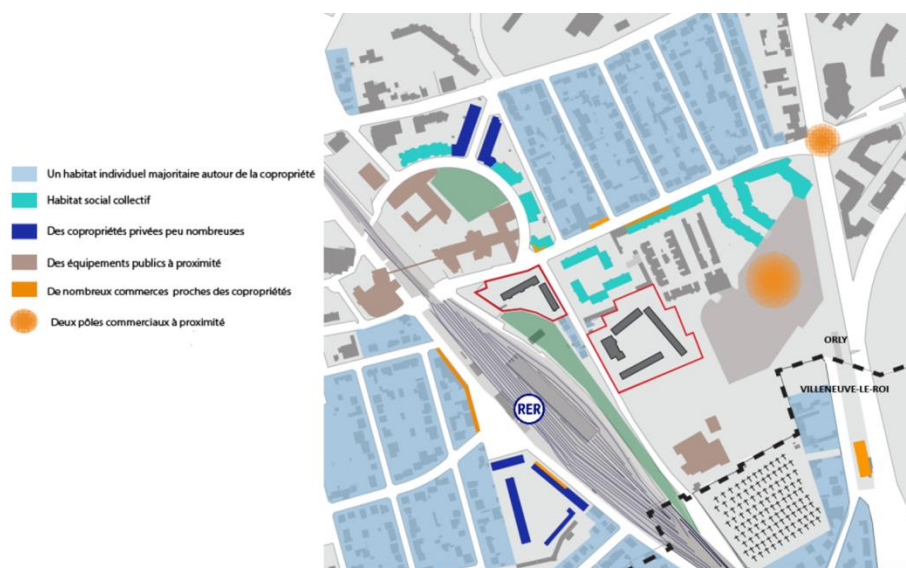
Située en centre-ville, cette copropriété construite dans les années 1960, compte 215 logements répartis dans quatre bâtiments R+4 de type barre et de deux bâtiments R+10 de type tour.

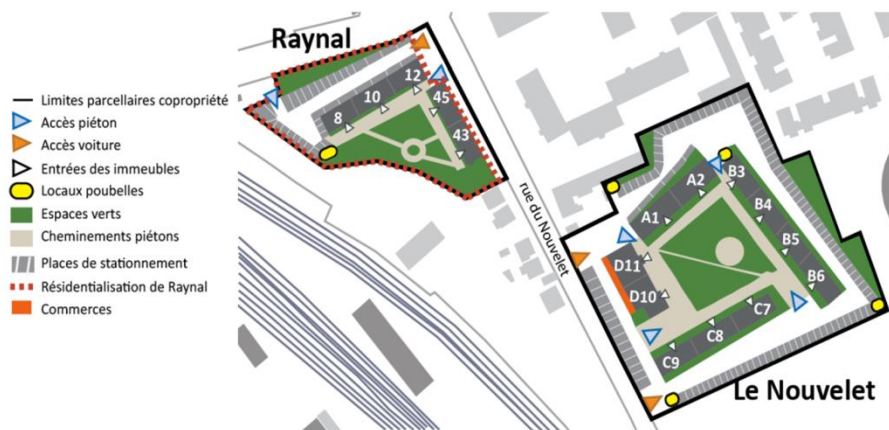
Par le nombre de logements, cette copropriété est le deuxième plus important ensemble immobilier de la ville.

Les logements dont la typologie varie du T2 au T5, sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants (61%).

Adresse(s) de la copropriété	Référence(s) cadastrale(s)
28 à 42 et 43 à 53 rue du Nouvelet 6 à 16 avenue Adrien Raynal	AC58
	AB112
	Numéro d'immatriculation au Registre National des Copropriétés AA0231357

Elle comprend en pied d'immeubles, deux locaux d'activités et un local dont la Ville est propriétaire accueillant la Maison des associations et des citoyens.





Source Urbanis – étude pré-opérationnelle - 2018

4. Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'enjeu est d'accompagner, par une intervention publique préventive, la copropriété Le Nouvelet qui se fragilise. Le diagnostic actualisé permettra d'élaborer un programme d'actions détaillé.

Les objectifs visés pour y parvenir sont les suivants :

- Actualiser le diagnostic multicritères
- Mettre en place un accompagnement social des ménages
- Mobiliser, former et accompagner les copropriétaires
- Accompagner les instances de gestion dans leurs missions
- Accompagner la copropriété dans le redressement de sa situation financière
- Aider la copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la recherche de financements
- Constituer des bases de suivi et aider à l'alimentation de l'observatoire local

5. Article 4 - Volets d'actions

Les actions concernées sont, notamment :

- **Actualiser le diagnostic multicritères**

Ce dernier devra couvrir l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées. Il portera sur différentes thématiques à savoir : l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socio-économique et la stratégie patrimoniale des propriétaires.

Le diagnostic actualisé permettra d'élaborer un programme d'actions visant à soutenir au mieux cette copropriété présentant néanmoins des atouts. Il visera également à mesurer les évolutions sur les différents critères analysés depuis la réalisation de l'étude pré-opérationnelle : évolution part PO/PB, évolution des valeurs de marché, évolution de la part des PO modestes et très modestes, etc...

L'enjeu est de voir si la fragilisation de la copropriété se renforce ou se stabilise.

- **Mettre en place d'un accompagnement social des ménages (repérage des ménages en situation de difficulté économique)**

ou sociale)

Il s'agira en lien avec les services de la Ville, de l'EPT et ses partenaires institutionnels ou associatifs, de :

- Approfondir les résultats de l'enquête sociale menée auprès des occupants dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle,
- Préciser les besoins d'accompagnement vers un éventuel changement de statut pour des propriétaires occupants en grande difficulté,
- Rechercher des solutions de solvabilisation (montage de dossiers de demandes d'aides sociales, aide à la gestion du budget ...).

Le lien entre l'opérateur et les services sera effectué au fur et à mesure en fonction de la problématique rencontrée. Le cas échéant, une commission sociale sera mise en place 1 à 2 fois par semestre. Elle permettra de coordonner, de suivre et de décider des actions à entreprendre pour les ménages concernés. Les commissions sociales réuniront le Centre Communal d'Action Sociale, le service social départemental, le service logement de la Ville, la Caisse d'Allocation Familiale et tout autre service concerné.

Lorsque des signalements concerneront des situations difficiles, l'opérateur sollicitera, sans délai, le maître d'ouvrage de l'opération qui relayera la situation auprès du (ou des) services compétent(s).

• Mobiliser, former et accompagner les copropriétaires pour les rendre acteurs du redressement de la copropriété

Ce volet comprendra notamment des actions ciblées auprès des copropriétaires et du conseil syndical sur le fonctionnement de la copropriété, la maîtrise des charges, la formation, la communication...

Il s'agit de :

- Apporter un appui aux instances de gestion pour améliorer leur fonctionnement et sensibiliser les copropriétaires sur le rôle et l'importance du conseil syndical,
- Former les copropriétaires en proposant un programme de formation en direction des conseils syndicaux et des copropriétaires, en particulier les nouveaux acquéreurs pour une meilleure connaissance des règles de fonctionnement d'une copropriété,
- Mettre en place des opérations de communication pour améliorer le fonctionnement de la copropriété en remobilisant les copropriétaires et ainsi augmenter les taux de participation aux assemblées générales,
- Élaborer des outils de communication (livret d'accueil, livret du copropriétaire, règlement intérieur...)

• Accompagner les instances de gestion dans leurs missions

Ce volet comprendra notamment des actions ciblées auprès du conseil syndical afin de le conforter dans l'exercice de sa mission d'appui et de contrôle auprès du syndic.

Il s'agira particulièrement de :

- Accompagner le syndic et le conseil syndical dans la gestion quotidienne de la copropriété afin d'optimiser les prestations de maintenance à travers l'analyse des différents contrats (espaces verts, équipements de sécurité, chauffage, ascenseurs...)
- Accompagner le conseil syndical dans l'élaboration d'un plan patrimonial pour anticiper et planifier financièrement les travaux à moyen et long terme.

- **Accompagner la copropriété dans le redressement de sa situation financière**

L'objectif de ce volet est d'améliorer la situation financière de la copropriété au travers des actions suivantes :

- Assurer un suivi et une analyse de l'évolution financière globale,
- Mettre en place une commission de suivi des impayés et des procédures contentieuses afin de réduire les impayés. Cette commission sera organisée à minima 1 fois par semestre. Elle réunira un membre dédié du conseil syndical, le syndic et l'opérateur. A l'issue de chacune des commissions, un compte rendu sera établi pour permettre d'entériner les actions prévues pour chacun des débiteurs et d'assurer leur suivi,
- Identifier les besoins de portage de lots si nécessaire,
- Rechercher les économies de charges envisageables en lien avec le syndic et le conseil syndical

- **Aider la copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la recherche de financements**

Il s'agit de permettre à la copropriété d'élaborer un programme de travaux pluriannuel afin de maintenir le bâti dans un état d'habitabilité correct, de réaliser des économies d'énergie et d'échelonner les dépenses en fonction de l'urgence des besoins et des ressources des ménages.

Il conviendra de :

- Élaborer un plan de travaux pluriannuel avec priorisation
- Assurer auprès de la copropriété un rôle d'assistance technique
- Rechercher les financements en fonction des caractéristiques socio-économiques des ménages (Anah, CAF, caisses de retraite, prêts...)
- Accompagner la copropriété dans la préparation et le vote des travaux

- **Constituer des bases de suivi et aider à l'alimentation de l'observatoire local**

Les données issues du repérage collectées par l'opérateur chargé de la mise en œuvre du programme préventif, pourront alimenter le dispositif de suivi et de veille des copropriétés mis en place par la ville d'Orly depuis 2018. Les données seront intégrées par l'opérateur en charge du VOC selon les conditions inscrites dans la convention de maintenance et mise à jour des données de l'observatoire qui a été conclue entre la Ville d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine et Bièvre et l'Opérateur.

6. Article 5 - Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Total sur 3 ans
Coût des prestations de suivi-animation (HT)	41 667 €	50 000 €	50 000 €	8 333 €	150 000 €
Coût total des prestations (TTC)	50 000 €	60 000 €	60 000 €	10 000 €	180 000 €
Financement Anah prévisionnel	20 833 €	25 000 €	25 000 €	4 167 €	75 000 €
Reste à la charge du maître d'ouvrage	29 167 €	35 000 €	35 000 €	5 833 €	105 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50%, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

7. Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur la copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : pole-coproprietes@anah.gouv.fr), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

8. Article 7 - Conduite de l'opération

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

L'Etablissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec la commune d'Orly, fera appel à un prestataire externe pour réaliser le suivi et l'animation du POPAC.

Les instances décisionnelles et de suivi

Le **pilotage stratégique** sera assuré par :

- **Le comité de pilotage**, instance de décision chargée de veiller à la définition des objectifs, au respect des engagements des partenaires, d'identifier les blocages, de valider l'ensemble des choix stratégiques.

C'est dans le cadre de cette instance que le bilan annuel sera présenté.

Le comité de pilotage est composé des personnalités suivantes :

- le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,
- la Maire d'Orly,
- le délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat,
- le syndic de la copropriété,
- les représentants du conseil syndical.

Il se réunit au moins une fois par an, et pourra être élargi à toute personne utile à la poursuite des travaux.

Le **pilotage opérationnel**, s'appuiera sur :

- **Le comité technique** (groupe projet) réunit les services de l'EPT et de la Ville, les financeurs et les partenaires associés, le syndic et les représentants du conseil syndical.

Il prend en charge l'élaboration du plan d'actions sur la base des propositions de l'opérateur, et le suivi des actions menées dans le cadre du dispositif. Il propose les actions correctives nécessaires au respect du plan d'action.

Il se réunit au moins trois fois par an, et pourra être élargi à toute personne utile à la poursuite des travaux.

- **Le comité de suivi** réunit deux fois par trimestre l'opérateur et le maître d'ouvrage. Il aura pour mission de suivre l'évolution au quotidien de l'opération, de préparer les comités techniques et de pilotage.

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluri-disciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Le pilotage de l'opération sera assuré par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics.

Le caractère pluridisciplinaire de la mission nécessite la présence de compétences multiples au sein de l'équipe retenue afin de répondre à l'ensemble des missions.

Au-delà des compétences classiques d'opérateurs pour l'élaboration d'un programme de travaux et la recherche de financements, des opérations de communication et de formation en copropriété, le suivi des indicateurs clés, l'équipe devra comprendre notamment des compétences :

- En pilotage de projet avec un(e) chef(fe) de projet, interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage, assurant la coordination de l'équipe,
- Techniques avec un(e) architecte ou un(e) technicien(ne) en bâtiment ayant une bonne expérience des copropriétés des années 1960, afin d'accompagner le syndic et le conseil syndical dans l'élaboration du programme de travaux,
- En matière de gestion des copropriétés pour l'information auprès des copropriétaires et pour l'assistance au syndic et au conseil syndical en matière d'assainissement financier, de sécurisation juridique, de suivi des procédures contentieuses
- Sociales avec un(e) chargé(e) de mission sociale diplômé(e) (assistant(e) social(e), CESF) pour accompagner les ménages en difficulté et animer la commission impayés.

9. Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir

ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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

10. Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire / à compter du [jj/mm/aaaa]

11. Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

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

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

12. Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région [*et en délégation de compétence* : « , au délégué de l'agence dans le département »].

Fait en [X] exemplaires à [XXXX], le [jj/mm/aaaa]

Pour le maître d'ouvrage,
L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Pour l'Anah,