



Etablissement
Public Territorial

**Séance ordinaire du Bureau territorial du 19 octobre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-10-19_2492
Convention de cofinancement par la CDC
de l'ingénierie de projet dans le cadre
de l'OPAH-CD de Grand Vaux à
Savigny-sur-Orge**

L'an deux mille vingt et un, le 19 octobre à 13h les membres du Bureau de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis dans les locaux de l'EPT à Orly, sis 11 avenue Henri Farman, en séance plénière ouverte par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 13 octobre 2021. Par décision du conseil d'Etat en date du 1er octobre 2021, les élections municipales de la ville de Savigny-sur-Orge sont annulées, ramenant ainsi le nombre de conseillers en exercice composant le bureau territorial à 24 membres au lieu de 25.

Nom	Prénom	Fonction	Présent	Représenté par
LEPRÊTRE	Michel	Président	Présent	
DAUMIN	Stéphanie	1ère vice-présidente	Présente	
VIELHESCAZE	Camille	2ème vice-présidente	Présent	
DELL'AGNOLA	Richard	3ème Vice-président	Présent	
Siège vacant	-	4ème vice-président	-	
BENSARSA REDA	Lamia	5ème vice-présidente	Présente	
BEN CHEIKH	Imène	6ème vice-président	Présente	
DECROUY	Clément	7ème vice-président	Présent	
MARCHAND	Romain	8ème vice-président	Présent	
VALA	Cécilia	9ème vice-présidente	Présente	
GONZALES	Elise	10ème vice-	Absente	
SAC	Patrice	11ème vice-président	Présent	
VILAIN	Jean-Marie	12ème vice-président	Présent	
LABROUSSE	Sophie	13ème vice-	Présente	
GRILLON	Eric	14ème vice-président	Présent	
LAURENT	Jean-Luc	15ème vice-président	Présent	
MARCILLAUD	Bruno	16ème vice-président	Présent	
LALLIER	Nathalie	17ème vice-	Présente	
YAVUZ	Métin	18ème vice-président	Présent	
DUFOUR	Jean-Marc	19ème vice-président	Présent	
LAFON	Gilles	20ème vice-président	Présent	
AGGOUNE	Fatah	1er Conseiller	Présent	
GAUDIN	Philippe	2ème Conseiller	Présent	
ID ELOUALI	Ali	3ème Conseiller	Présent	
BELL-LLOCH	Pierre	4ème Conseiller	Présent	

Nombre de Conseillers en exercice composant le Bureau territorial			25
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2486 à 2492	23	0	23

Exposé des motifs

Soutenant les interventions de requalification des copropriétés dégradées concernées par un NPNRU, la Caisse des Dépôts et Consignations propose le cofinancement de l'ingénierie mise en place pour assurer les missions de suivi animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » (OPAH-CD) de Grand Vaux situé à Savigny-sur-Orge.

L'ingénierie pour cette opération est financée par l'EPT et est subventionnée par l'Anah à hauteur de 50% du montant HT de la dépense et par la Caisse de Dépôts et Consignations à hauteur de 25% du montant HT de la dépense.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est sollicité dans ce cadre par la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la signature de convention de cofinancement de l'ingénierie.

Le principe du cofinancement de la CDC

De la phase d'études en ingénierie au financement et à la sécurisation des projets, la Banque des Territoires apporte un soutien global aux collectivités locales tout au long des opérations situées dans les quartiers de la politique de la ville. Le co-financement d'études d'ingénierie et de missions d'accompagnement vise à apporter un soutien technique aux collectivités territoriales pour leurs projets et permet d'assurer l'équilibre économique et la soutenabilité financière de ces derniers. Les financements de la CDC peuvent être mobilisés pour l'ingénierie du parc privé de logements. C'est le cas du suivi-animation.

Présentation du projet de Convention Bipartite :

Cette convention est signée entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'EPT, ce dernier étant désigné dans ladite convention comme le maître d'ouvrage de l'OPAH-CD ou encore le bénéficiaire.

L'EPT s'engage à :

- Prendre en charge la relation avec le prestataire de suivi-animation et à assurer la responsabilité de l'exécution de la mission,
- Associer la CDC lors des instances de pilotage de la mission et à transmettre les bilans annuels
- Respecter la confidentialité des informations et documents fournis par la CDC

Plan de financement de la mission de suivi-animation à l'issue de la signature de la convention avec la CDC :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Dépense estimée pour le suivi animation (HT)	126 000 €	126 000 €	126 000 €	126 000 €	126 000 €	630 000 €
Dépense estimée pour le suivi animation (TTC)	151 200 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	756 000 €
Participation Anah (part fixe)	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	315 000 €
Participation Anah (part variable)	9 233 €	9 233 €	9 233 €	9 233 €	9 233 €	46 165 €
Participation CDC	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	31 500 €	157 500 €
Participation EPT (aides déduites)	47 467 €	47 467 €	47 467 €	47 467 €	47 467 €	237 335 €

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 la délibération n°2020-07-15-1867 en date du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du conseil territorial au bureau ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Savigny-sur-Orge n°6/778 du 28 novembre 2019 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" sur le quartier Grand Vaux ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'EPT n°2019-12-218_1676 du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" sur le quartier Grand Vaux ;

Considérant le projet de convention relatif au cofinancement en ingénierie de projet dans le cadre de la mission de suivi animation de l'OPAH-CD inscrite dans le NPNRU de Grand Vaux.

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Bureau territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention, relatif au cofinancement de l'ingénierie de l'OPAH-CD de Grand Vaux à Savigny-sur-Orge, avec la Caisse des Dépôts et Consignations annexé à la présente.
2. Autorise le président ou son représentant à signer ladite convention ou 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 23

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture 22 octobre 2021 ayant été publiée le 25 octobre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 21 octobre 2021

Le Président

Michel LEPRETRE



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CONVENTION DE COFINANCEMENT EN INGENIERIE DE PROJET

Dans le cadre de la mission de suivi animation de l'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) des copropriétés dégradées (CD) inscrites dans le nouveau programme national de renouvellement urbain du quartier Grand Vaux à Savigny – sur – Orge.

Caisse des Dépôts et consignations
Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre
A.92212
C.100878

Entre :

La Caisse des Dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Laurence Dehan en sa qualité de Directrice Régionale Adjointe Ile-de-France, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 21 mai 2021.

ci-après indifféremment dénommée la « CDC » ou la « Caisse des Dépôts », d'une part,

et :

L'Etablissement public territorial 12 Grand Orly Seine Bièvre, dont le siège est situé 11 avenue Henri Farman 94298 Orly aérogare, représenté par Michel Leprêtre, en sa qualité de président, dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après dénommée le « Bénéficiaire »,

ci-après désignées ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Située à 19 km au sud de Paris et dans le nord du département de l'Essonne, Savigny – sur – Orge est une commune de 36 734 habitants (2018), membre de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le quartier Grand Vaux fait l'objet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le projet de convention de renouvellement urbain mentionne au titre des facteurs de réussite du projet l'intervention sur l'habitat privé. La moitié du parc sur le quartier est composé de logements privés en copropriété (4 copropriétés – 10 bâtiments – 845 logements). L'intervention sur ce parc privé est nécessaire pour éviter un décrochage avec le parc social qui fait l'objet des subventions de l'ANRU.

Les 4 copropriétés (Les Sables – Les Roches - l'Yvette et Grand Val) ont fait l'objet d'une étude pré – opérationnelle en 2013 et d'une étude complémentaire en 2017 conduisant à la programmation d'une OPAH – CD.

A cette fin, la Ville de Savigny, l'EPT, l'Anah et l'Etat ont conclu une convention OPAH – CD.

Quelques données concernant chaque copropriété :

- Les Sables : Construit en 1960, un bâtiment de 95 logements, composé aux $\frac{3}{4}$ de propriétaires occupants, principale problématique d'isolation thermique, d'étanchéité et de chauffage collectif au fuel ;
- Les Roches : Construits en 1961, 6 bâtiments pour 254 logements, $\frac{2}{3}$ de propriétaires occupants, impayés qui augmentent, problèmes de fondations, faible performance énergétique, étanchéité d'origine ;
- L'Yvette : Construit en 1964, un bâtiment de 364 logements, $\frac{2}{3}$ de propriétaires occupants, problèmes d'impayés de charges de copropriété, faible performance énergétique, infraction au règlement sanitaire départemental et étanchéité d'origine, chauffage collectif au gaz, étanchéité d'origine ;
- Grand Val : Construits en 1980, 2 bâtiments pour 130 logements, $\frac{3}{4}$ de propriétaires occupants, taux d'impayé élevé, faible isolation thermique, chauffage central individuel au gaz, étanchéité d'origine.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention et ses annexes (ci-après la « Convention ») a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre la Caisse des Dépôts et le Bénéficiaire pour la réalisation d'une mission de suivi animation d'une OPAH – CD sur les 4 copropriétés du quartier de renouvellement urbain Grand Vaux situé à Savigny – sur – Orge (91), ci-après désigné la « Mission », dont le descriptif détaillé est porté en annexe 1.

La convention d'OPAH-CD a été signée le 23 décembre 2019 et prendra fin en décembre 2024. La mission de l'opérateur de suivi-animation a été notifiée en 2020 et sera réalisée de jusqu'en 2025.

Article 2 : Modalités de réalisation de la Mission

2.1. Collaboration entre les Parties

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation de la Mission. Le recrutement de l'équipe projet a été réalisé par le Bénéficiaire, sous sa responsabilité, dans le respect des règles de droit qui lui sont applicables.

Le Bénéficiaire prend à sa charge la relation avec un éventuel prestataire (ci-après, le « **Prestataire** ») et en informe la Caisse des Dépôts dans le cadre d'un comité de suivi de la Mission visé à l'article 2.1.1 (ci-après le « **Comité de Suivi** »).

Dans la mesure où la réalisation de la Mission est confiée au Prestataire, celui-ci sera sélectionné par le Bénéficiaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la commande publique.

Le Bénéficiaire s'engage à conclure toute convention utile pour la réalisation de la Mission et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés, aux fins

de leur cession, telle que prévue à l'article 7 [*Communication et Propriété intellectuelle*] ci-après.

A ce titre, le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de la rémunération du Prestataire.

2.1.1. Comité de Suivi

Les Parties conviennent de réunir un Comité de Suivi dont le rôle est de s'assurer de l'état d'avancement des travaux de la Mission.

Le Comité de Suivi, présidé par le représentant légal du Bénéficiaire, sera composé de représentants du Bénéficiaire et de représentants de la Caisse des Dépôts.

L'organisation et le secrétariat du Comité de Suivi sont réalisés par le Bénéficiaire.

Le Comité de Suivi se réunira selon le calendrier suivant :

- à l'occasion de la remise des rapports intermédiaires annuels, les Parties s'assureront du bon déroulement et du suivi de l'état d'avancement de la Mission ;
- à tout moment, dans les 15 jours d'une demande adressée par l'une des Parties.

2.1.2. Suivi de la Mission

La Caisse des Dépôts sera associée au suivi de la réalisation de la Conduite de projet et de(s) l'Etude(s) selon les modalités suivantes :

- le Bénéficiaire tient régulièrement informée la Caisse des Dépôts de l'avancée de la Mission, à toutes les étapes de son déroulement : démarrage, bilan annuel d'activité, et lui transmet le bilan final, tel que visé à l'article 2.2 ci-après ;
- le Bénéficiaire s'engage à informer régulièrement la CDC de l'évolution de la Mission notamment sous la forme d'invitations à des revues de projet, à d'autres réunions ou par l'envoi de rapports intermédiaires au minimum une fois par an.

En outre, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de la Mission puissent donner lieu à une évaluation par la Caisse des Dépôts ou par tout organisme mandaté par elle.

2.2. Résultats de la Mission et Calendrier de réalisation

Les résultats attendus et le calendrier de la Mission sont précisés à l'annexe 1 et 2.

L'ensemble des résultats de la Mission, et notamment une synthèse, les rapports intermédiaires et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « **Livrables** ».

Les Livrables devront être transmis à la Caisse des Dépôts à l'adresse suivante :

Caisse des Dépôts et consignations
Direction Régionale Île-de-France
Equipe territoriale pour l'Essonne / Région IDF
2 avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris

La durée de la Mission est précisée à l'annexe 1 et 2.

Article 3 – Responsabilité et assurances

3.1. Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la Mission est initié, coordonné et mis en œuvre par le Bénéficiaire qui en assume l'entière responsabilité. De plus, les publications et bilans issus de la Mission (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous la responsabilité éditoriale du Bénéficiaire.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts ne saurait assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de son soutien dans le cadre de la Mission, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage notamment à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend et notamment procéder, le cas échéant, aux déclarations nécessaires auprès de la CNIL conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978.

Les Parties conviennent que le Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de la Mission et de l'ensemble des travaux y afférent.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra rechercher la responsabilité de la Caisse des Dépôts en cas de mauvaise exécution de la Mission.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter, le cas échéant, les règles légales et réglementaires applicables à la commande publique.

3.2. Assurances

Le Bénéficiaire s'assure que le Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de la Mission. Le Bénéficiaire s'engage à ce que le Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier à la Caisse des Dépôts à première demande.

Article 4 - Modalités financières

Le coût total de réalisation de la Mission menées par le Bénéficiaire s'élève à 630 000 € HT.

4.1. Montant de la subvention de la Caisse des Dépôts

Au titre de la présente Convention, la Caisse des Dépôts versera une subvention d'un montant maximum total de 157 500 € HT (cent cinquante-sept mille cinq cent euros hors taxes).

4.2. Modalités de versement

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- 20% du montant total de la subvention attribuée par la CDC la première année, soit 31 500€ sur appel de fonds et transmission du rapport intermédiaire annuel de la Mission ;
- 20% du montant total de la subvention attribuée par la CDC la deuxième année, soit 31 500€ sur appel de fonds et transmission du rapport intermédiaire annuel de la Mission ;

- 20% du montant total de la subvention attribuée par la CDC la troisième année, soit 31 500€ sur appel de fonds et transmission du rapport intermédiaire annuel de la Mission ;
- 20% du montant total de la subvention attribuée par la CDC la quatrième année, soit 31 500€ sur appel de fonds et transmission du rapport intermédiaire annuel de la Mission ;
- 20% du montant total de la subvention attribuée par la CDC la cinquième année, soit 31 500€ sur appel de fonds et transmission du rapport annuel final de la Mission ;

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts au titre de la présente Convention.

Ce montant est ferme et représente 25% du coût total HT de la Mission, dont le budget total prévisionnel avec mention de tous les partenaires et de leur pourcentage de financement figure en annexe 3 de la présente Convention.

Il est expressément entendu entre les Parties que le solde du budget total prévisionnel de la Mission est pris en charge par le Bénéficiaire ou par les autres partenaires éventuels du Bénéficiaire.

La Caisse des Dépôts versera au Bénéficiaire le montant de la subvention, après réception des appels de fonds, accompagnés d'un RIB du compte ouvert au nom du Bénéficiaire, envoyés par le représentant habilité du Bénéficiaire, et mentionnant en référence le numéro de l'affaire Lagon (A.92212) ainsi que le numéro de contrat correspondant aux versements demandés (C.100878) aux coordonnées suivantes :

factureelectronique@caissedesdepots.fr

Une copie des appels de fonds sera adressée pour information à la Direction Régionale d'Ile-de-France, à destination de l'équipe territoriale pour l'Essonne / Région IDF, à l'adresse électronique suivante : lagonDRIF@caissedesdepots.fr

Une copie des appels de fonds sera également adressée pour suivi à Guillaume Duez : Guillaume.Duez@caissedesdepots.fr.

Le règlement de la subvention sera effectué, par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire dont les coordonnées bancaires devront avoir été préalablement transmises à la Caisse des Dépôts. La CDC se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel de fonds si le Bénéficiaire n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution de la Mission dans les conditions de l'article 2.

4.3. Utilisation de la subvention

La subvention versée par la Caisse des Dépôts, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de la Mission, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la Caisse des Dépôts sur simple demande de cette dernière.

Article 5 – Évaluation de la Mission

La Caisse des Dépôts se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de la subvention et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif. Dans cette perspective, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de la Mission puissent donner lieu à une évaluation par la Caisse des Dépôts ou par tout organisme dûment mandaté par elle.

5.1. Compte-rendu d'activités

Le Bénéficiaire s'engage à fournir à la Caisse des Dépôts au plus tard dans les six (6) mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte rendu d'activités décrivant les actions menées et notamment les résultats obtenus, dans le cadre de la Mission.

5.2. Compte-rendu financier

Un compte-rendu financier devra être fourni par le Bénéficiaire dans les six (6) mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée. Il aura pour objet la description des opérations comptables qui attestent de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention. Il sera constitué d'un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation de la Mission et fera apparaître les écarts éventuels (en euros et en pourcentages) constatés entre le budget prévisionnel de la Mission et ses réalisations.

Il comprendra un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et la réalisation de la Mission, un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet, ainsi qu'une information qualitative décrivant, notamment la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux de la Mission. Ces informations contenues dans le compte-rendu financier établies sur la base de documents comptables du Bénéficiaire, seront attestées par toute personne habilitée à représenter le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à fournir à la Caisse des Dépôts ses comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) et, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée.

Article 6 : Confidentialité

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents concernant le groupe Caisse des Dépôts, de quelle que nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui lui auront été communiqués ou dont il aura eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve des informations et documents transmis par la Caisse des Dépôts aux fins expresses de leur divulgation dans le cadre de la Mission.

L'ensemble de ces informations et documents est, sauf indication contraire, réputé confidentiel.

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect par ses préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Sont exclus de cet engagement :

- les informations et documents qui seraient déjà dans le domaine public ou ceux notoirement connus au moment de leur communication,
- les informations et documents que la loi ou la réglementation obligent à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

Article 7 – Communication - Propriété intellectuelle

7.1. Communication

7.1.1. Communication par le bénéficiaire

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord de principe par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de 15 jours ouvrés. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de 3 jours ouvrés.

En cas d'accord de la Caisse des Dépôts, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype « Banque des Territoires » en version identitaire selon les modalités visées ci-après, et à faire mention du soutien de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts à la Commune de Villiers-le-Bel et lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisées dans le cadre de la Convention, pendant toute la durée de la convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions des éventuels autres partenaires du Bénéficiaire. De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la Caisse des Dépôts.

A ce titre, le Bénéficiaire s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de quinze (15) jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts, le contenu de toute publication ou communication écrite ou orale relative à la Banque des Territoires.

La Caisse des Dépôts pourra, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire non prévue par le présent article, est interdite.

A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, sauf accord exprès contraire écrit.

7.1.2. Communication par la Caisse des Dépôts

Toute action de communication, écrite ou orale, impliquant le Bénéficiaire fera l'objet d'un accord de principe par le Bénéficiaire. La demande sera soumise au Bénéficiaire dans un délai de 2 jours ouvrés. Le Bénéficiaire s'engage à répondre dans un délai de 2 jours ouvrés.

De manière générale, la Caisse des Dépôts s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Bénéficiaire.

7.2 Propriété intellectuelle

7.2.1- Exploitation des résultats de la Mission

Dans le cadre de la Convention, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à reproduire, représenter, adapter et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit la Caisse des Dépôts contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle. Le Bénéficiaire s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre la Caisse des Dépôts au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

7.2.2 - Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire

La Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à reproduire, représenter, diffuser, à des fins de communication, promotion et information interne et externe dans le cadre de la Mission, dans le monde entier, les documents de présentation d'information et de promotion des activités de la Caisse des Dépôts et ce, sur tout support et par tout procédé connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations à la charge du Bénéficiaire en vertu de la présente Convention.

7.3 Liens hypertextes

Dans le cadre de la Mission, la Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse www.caissedesdepots.fr, et ce pour la durée de diffusion des communications relatives à l'Etude.

A ce titre, la Caisse des Dépôts garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur les sites Internet www.caissedesdepots.fr et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse www.grandorlyseinebievres.fr et ce pour la durée de diffusion des communications relatives aux Mission.

A ce titre, le Bénéficiaire garantit la Caisse des Dépôts contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet www.grandorlyseinebievres.fr notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Article 8 – Durée de la Convention

La Convention prend effet à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera à la remise du rapport final prévu à l'article 2, sous réserve des articles 6 [confidentialité] et 7 [Communication et propriété intellectuelle] et 9.4

[*Restitution*], dont les stipulations resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations respectives en cause.

Article 9 - Résiliation

9.1. Résiliation pour faute

En cas de mauvaise exécution ou d'inexécution par une des Parties de ses obligations contractuelles, la Convention sera résiliée de plein droit par l'autre Partie, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse après un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre du fait des manquements susvisés.

9.2. Résiliation pour force majeure ou empêchement

Si le Bénéficiaire se trouve empêché, par un évènement de force majeure, de faire réaliser la Mission définie à l'article 1 de la présente Convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la Caisse des Dépôts, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

Aucune des Parties ne sera responsable du manquement ou du non-respect de ses obligations dues à la force majeure. Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuit, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français et communautaires.

De même, la Convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution du Bénéficiaire.

9.3. Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résiliation, les sommes déjà versées, dont le Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation. La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

9.4. Restitution

Les sommes versées par la Caisse des Dépôts conformément à l'article 4 ci-dessus, et pour lesquelles le Bénéficiaire ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la Caisse des Dépôts, et ce, sur simple demande de cette dernière.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours calendaires suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

Article 10 - Dispositions générales

10.1 Élection de domicile – Droit applicable - Litiges

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes.

La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

10.2 Intégralité de la Convention

Les Parties reconnaissent que la Convention ainsi que ses annexes constituent l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

10.3 Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

10.4 Cession des droits et obligations

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts pourra quant à elle librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

10.5 Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

10.6 Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

Fait en deux exemplaires, à _____, le _____

Pour le Bénéficiaire,

Pour la Caisse des Dépôts,

Michel Leprêtre,
Président du Grand Orly Seine Bièvre

Laurence Dehan,
Directrice Régionale Adjointe



Etablissement Public du Grand Orly Seine Bièvre
Direction générale adjointe Développement Territorial
Direction de l'Habitat et des Solidarités

**Mission de suivi-animation d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés
Dégradées »**

Grand Vaux à Savigny-sur-Orge

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)



.....	0
Préambule	2
Chapitre I – Objet de la consultation.....	3
Chapitre II - Objet de la mission	5
1. Actualisation des diagnostics et des préconisations opérationnelles sur les adresses retenues	5
2. Réalisation d'un diagnostic et de préconisation sur l'Association Syndicale Libre	6
3. Suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées	6
3.1 Volets juridique et foncier	6
3.2 Volets animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	7
3.3 Volet social.....	8
3.4 Volet technique	9
3.5 Volets urbain et immobilier	10
3.6 Communication	10
3.7 Volet Gestion Urbaine de Proximité	11
3.8 Le partenariat et la coordination opérationnelle	11
4. Suivi des dossiers de subventions et de préfinancement.....	11
5. Suivi-évaluation de l'opération	12
Chapitre III - Suivi de la mission	13
1. Mise en place du dispositif	13
2. Les instances de suivi	13
2.1 Le comité de pilotage	13
2.2 Le comité technique	13
2.3 Les réunions de suivi	14
2.4 Les groupes de travail.....	14
3. Les livrables	14
Chapitre IV – Documents mis à disposition	14
Chapitre VI – Equipe.....	15

Préambule

Située au nord de l'Essonne, la ville de Savigny-sur-Orge était dans le périmètre de l'ex-Communauté d'Agglomération des Portes de l'Essonne (CALPE) et fait désormais partie de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.



La ville accueille 36 262 habitants (Insee 2015) et présente un paysage diversifié entre secteurs d'habitat pavillonnaire et habitat collectif. 4 277 résidences principales sont en copropriété sur l'ensemble de la ville, soit 33%.

Le quartier de Grand Vaux est situé en bordure de l'autoroute A6 et des voies ferrées du RER C. Des immeubles de logements sociaux (49%) et en copropriété (51%) y coexistent.

A l'échelle de la ville, les prix des transactions immobilières sont relativement stables et s'établissent à des moyennes de 2 600€/m² pour un appartement et à 2 900€/m² pour une maison, entre 2016 et 2017.

Le coût d'une location privée est de 13€/m² de surface habitable.

Le site « Meilleursagents » permet de comparer le différentiel entre le secteur de Grand Vaux et la moyenne enregistrée à l'échelle de la ville. Les logements y sont en moyenne moins chers de 14%. Des écarts sont probables entre les différentes copropriétés de Grand Vaux qui connaissent différents niveaux d'attractivité.

Ce quartier prioritaire souffre d'une image dévalorisée et de dysfonctionnements urbains entravant toute évolution positive, sociale ou urbaine. Déjà en 2014, dans le cadre de sa compétence habitat, l'ex CALPE avait engagé une étude pré-opérationnelle afin de préfigurer les suites à donner à une première OPAH qui avait porté sur la période 2008-2013 sur Athis-Mons, Paray-Vieille-Poste et Juvisy-sur-Orge. L'étude avait souligné l'importance d'engager un travail sur les copropriétés et notamment celles de Grand-Vaux à Savigny-sur-Orge.

Ainsi, par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, le quartier de Grand Vaux a été désigné comme quartier d'intérêt national pour profiter du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), en partie financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Par la suite, un protocole préfigurant le projet urbain a été signé en août 2016 par les partenaires qui se sont engagés à œuvrer à l'atteinte d'objectifs de mutation du quartier et à la mise en œuvre de plusieurs études, dont une portant sur les copropriétés du quartier.

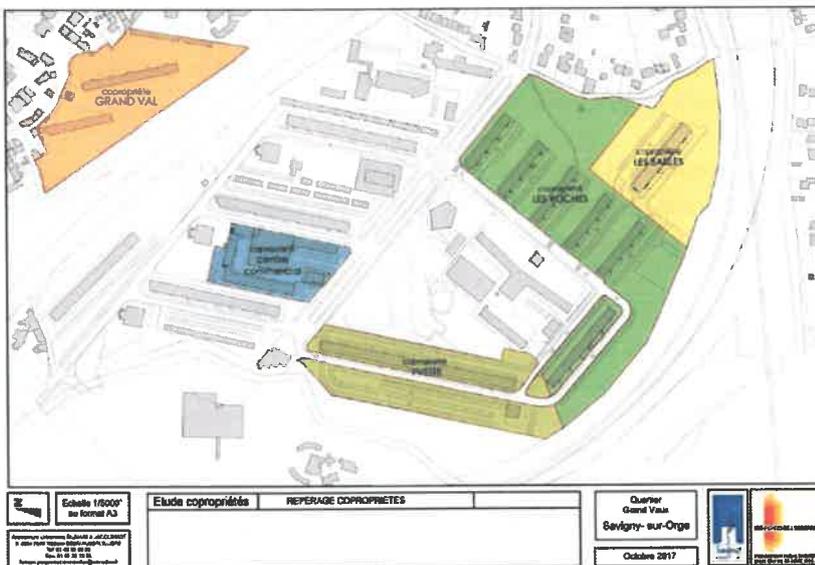
Ces études ont conduit à la planification d'interventions lourdes sur le quartier (hors copropriétés) avec en particulier :

- La démolition de 583 logements sociaux ;
- La réhabilitation de 223 logements sociaux ;
- La reconstruction de 970 logements neufs.

Après avoir été soumis à la concertation de la population, un projet partagé par les partenaires (Ville, EPT Grand Orly Seine Bièvre, Bailleur social, Département de l'Essonne, Région Île-de-France, Etat, ANRU) et tenant compte des remarques exprimées par les habitants a été soumis à l'ANRU et validé par cette dernière au début de l'année 2019 (signature d'une déclaration d'engagement le 25 janvier 2019).

Quant à l'étude sur les copropriétés du quartier , elle a préconisé une intervention sur les copropriétés suivantes :

- les Roches (254 logements),
- les Sables (95 logements),
- l'Yvette (364 logements),
- Grand Val (130 logements).



Au regard de la fragilité financière, des instances de gestion et de la dégradation du bâti, l'OPAH Copropriétés Dégradées est l'outil le plus pertinent pour la requalification de ces immeubles.

Une partie du fonctionnement de 3 copropriétés (l'Yvette, Les Roches et Les Sables) est régie par une Association Syndicale Libre. Dans la perspective d'un redressement pérenne de ces ensembles immobiliers, son fonctionnement devra être analysé.

L'évolution du quartier va être accompagnée par les pouvoirs publics ; l'OPAH-CD correspond à une intervention spécifique qui nécessitera d'être articulée avec le projet urbain et l'action sur le parc social. A noter que les représentants des copropriétés ont été largement associé aux réflexions menées dans le cadre de la définition du projet urbain ; cette dynamique de concertation devra être conservée dans le cadre de l'OPAH-CD.

Chapitre I – Objet de la consultation

L'objectif de cette consultation est de retenir un prestataire pour assurer le suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées en vue de leur redressement.

Cette mission devra porter d'une manière générale sur les aspects suivants :

- actualisation des diagnostics et des préconisations opérationnelles sur les adresses retenues
- réalisation d'un diagnostic et de préconisations sur l'Association Syndicale Libre et les actions à mener dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité
- suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées
- suivi des dossiers de subventions et de préfinancement
- suivi-évaluation de l'opération

L'OPAH porte sur les 4 copropriétés suivantes :

Copropriété Grand Val

Copropriété	Adresse	Nombre de logements	Nombre de PO	Nombre de logements locatifs	Autres (non connu et vacants)
Grand Val	5, place Saint Georges	130	95 (73%)	30 (23%)	5 (4%)

Copropriété Les Roches

Copropriété	Adresse	Nombre de logements	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de logements locatifs	Autres (non connu et vacants)
Les Roches	1-11 rue Henri Matisse 1-7 rue Dominique Ingres 1-7 allée André Derain 1-7 rue Eugène Delacroix 1-7 allée Gustave Courbet 1-7 allée Jean Baptiste Corot	254	160 (63%)	88 (35%)	6 (2%)

Copropriété Les Sables

Copropriété	Adresse	Nombre de logements	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de logements locatifs	Autres (non connu et vacants)
Les Sables	7-9 allée André Derain	95	72 (76%)	15 (16%)	7 (7%)

Copropriété Yvette

Copropriété	Adresse	Nombre de logements	Nombre de PO	Nombre de logements locatifs	Autres (non connu et vacants)
Yvette	2-14 rue Paul Gauguin	364	228 (63%)	101 (28%)	25 (7%)

Bien que la situation de chaque copropriété soit particulière et que les niveaux de difficulté soient divers et très variables, l'étude pré-opérationnelle a permis de faire les constats généraux suivants :

- Des copropriétés en difficulté financière,
- Des situations d'indécence et d'infraction au Règlement sanitaire départemental,
- Un parc énergivore avec une population précaire induisant une précarité énergétique certaine,
- Une population précaire,
- Un parc qui subit ponctuellement des problèmes de sol et de fondations,
- Une faible mobilisation des copropriétaires au-delà des instances de gestion,
- Des besoins d'adaptation des logements et des parties communes pour l'autonomie ou le maintien à domicile des personnes âgées.

De façon plus spécifique, voici les caractéristiques principales qui ont été soulignées pour chacune des copropriétés.

Copropriété	Grand Val	Les Roches	Les Sables	Yvette
-------------	-----------	------------	------------	--------

<p>Caractéristiques spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 84% d'impayés • Endettement élevé • Pas de fonds travaux • Dysfonctionnements syndic / CS • Démobilisation des copropriétaires • Problème de liaison au quartier Grand Vaux • Pas de chauffage collectif • Des travaux votés mais non mis en œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> • 12% d'impayés • Augmentation régulière des impayés • Endettement correct • Bon fonctionnement du syndic et CS • Problèmes de fondations • Chauffage central au fuel • Etanchéité d'origine • Problèmes de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> • 6% d'impayés • Gestion saine • Copropriétaires mobilisés • Chauffage collectif au fuel • Pas individualisation des compteurs d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • 38% d'impayés • Endettement élevé • Très peu de fonds réellement disponibles • Absence de cohérence dans les documents comptables • Démobilisation des copropriétaires • Problème de résidentialisation • Accessibilité PMR • Quelques travaux votés mais partiellement réalisés
-------------------------------------	---	--	--	---

Chapitre II - Objet de la mission

La mission de suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées comporte plusieurs volets. L'opérateur retenu aura en charge les missions suivantes :

1. Actualisation des diagnostics et des préconisations opérationnelles sur les adresses retenues

Les diagnostics multicritères visent à appréhender la situation des adresses étudiées sur différents volets : technique, thermique, social, juridique, fonctionnement et gestion et à obtenir ainsi une vision globale et transversale des difficultés pour permettre par la suite de proposer une stratégie adaptée. Ils comprendront :

- un relevé de l'état technique et sanitaire des logements et des parties communes,
- une évaluation et un chiffrage sommaire des besoins en travaux,
- une enquête sociale auprès des habitants,
- une enquête courrier auprès des bailleurs et des entretiens auprès des instances de gestion constituant l'ensemble des investigations à réaliser sur ces adresses
- des simulations de financements pour permettre d'apprécier les reste-à-charge des propriétaires et d'entériner le règlement d'attribution des aides de la Ville / EPT

Une attention particulière sera portée sur l'établissement du profil socio-économique des habitants et des copropriétaires :

L'opérateur retenu devra proposer une trame de diagnostic à la maîtrise d'ouvrage qui mettra en valeur les constats sur chacun des volets d'action et le détail de la stratégie opérationnelle à conduire pour le redressement pérenne de chaque copropriété. Cette analyse devra aussi permettre de différencier le cas de chaque immeuble. Une fois la trame validée par les partenaires et la maîtrise d'ouvrage, l'opérateur devra mettre à jour les diagnostics sur l'ensemble des 4 copropriétés. Cette mise à jour devra être effectuée dans les 6 mois suivants le démarrage de l'OPAH Copropriétés Dégradées.

Une fois les diagnostics validés par les partenaires, ils devront être partagés à minima avec les instances de gestion. A l'issue de ces échanges, une feuille de route qui précisera les échéances à tenir devra être produite et diffusée. Elle devra être mise à jour chaque année.

2. Réalisation d'un diagnostic et de préconisation sur l'Association Syndicale Libre

Les espaces extérieurs autour des copropriétés de l'Yvette, des Roches et des Sables sont gérés par une Association Syndicale Libre. Bien que cela n'affecte pas le bâti des copropriétés, sa présence conditionne le fonctionnement de 3 ensembles immobiliers. Dans la perspective d'un redressement global et pérenne. La pertinence de l'existence de cette ASL nécessite d'être étudiée.

Dans les 6 premiers mois de l'opération, l'opérateur devra diagnostiquer cette entité et effectuer des préconisations sur son évolution souhaitable et en lien avec le projet urbain. De même que pour les diagnostics de copropriétés, l'opérateur retenu devra proposer une trame de diagnostic à la maîtrise d'ouvrage.

3. Suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées

Pendant les 5 années de l'OPAH Copropriété Dégradée, cette mission consistera au développement de plusieurs volets à savoir :

- juridique et foncier
- animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- social
- technique (lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé, énergie et précarité énergétique, autonomie de la personne dans l'habitat)
- urbain et immobilier
- communication

3.1 Volets juridique et foncier

Volet juridique

Sur le volet juridique, aucune problématique majeure n'a été mise en exergue lors de l'étude pré-opérationnelle. Cela dit, en cours d'OPAH, il est possible que des situations apparaissent, pouvant créer un blocage dans la démarche de redressement des copropriétés.

L'opérateur devra accompagner les instances de gestion :

- sur d'éventuels besoins de mises à jour ou modifications des règlements de copropriété,
- détecter les points juridiques bloquant le bon fonctionnement et la gestion des adresses retenues,
- pour la mise en place des procédures de recouvrement les plus adéquates.

L'opérateur sera en charge d'apporter des conseils juridiques aux occupants dans la mesure où ceux-ci portent sur le logement et, le cas échéant d'engager des actions de médiation notamment en cas de conflits.

Volet urbain

Du fait du projet urbain, la configuration du quartier est amenée à évoluer. Sur le volet foncier, un lien sera établi entre l'équipe de l'OPAH et l'équipe-projet du PRU pour approcher de manière concertée les problématiques liées aux évolutions foncières et à la gestion de l'Association syndicale libre (ASL).

L'opérateur aura en charge d'accompagner les instances de gestion de l'ASL pour permettre son évolution.

Par ailleurs, certaines copropriétés vont faire l'objet de travaux de résidentialisation financés en partie par l'ANRU dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain.

Le recours au portage immobilier pourra s'avérer nécessaire pour permettre le redressement durable des

copropriétés et encourager la présence de copropriétaires solvables et professionnalisés. Seront également étudiés les besoins de portage provisoire des lots de copropriétés.

Pour permettre de calibrer l'éventuel recours au portage, l'opérateur mènera une analyse fine pour évaluer :

- les risques encourus par les syndicats de copropriétaires de devenir adjudicataire de lots de copropriété en cas de vente judiciaire infructueuse,
- le repérage des copropriétaires en difficulté et dont le maintien est rendu difficile,
- le risque d'installation de marchand de sommeil ou d'accédants sur endettés.

Selon les besoins identifiés en début de dispositif ou au cours de l'OPAH-CD, la maîtrise d'ouvrage, en lien avec l'opérateur de suivi-animation du dispositif, sollicitera des opérateurs compétents en matière de portage immobilier et définira les modalités de mise en œuvre.

3.2 Volets animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, de fortes disparités entre les copropriétés sont apparues sur ces volets. Cependant, dans 3 des 4 copropriétés, la mobilisation des copropriétaires est faible et a tendance à s'amenuiser.

L'objectif de la mission de l'opérateur de suivi-animation est de conduire à l'autonomie et à la professionnalisation des instances de gestion de l'ensemble des adresses intégrées à l'OPAH Copropriétés Dégradées. Pour cela, il sera en charge de mettre en place des actions de sensibilisation et de mobilisation des copropriétaires et des instances de gestion des copropriétés et de les outiller en fonction des besoins identifiés (création de livrets d'accueil, d'un règlement intérieur, tableau de suivi des charges et impayés...)

Les enjeux seront donc multiples, il incombera à l'opérateur d'accompagner les instances de gestion et les copropriétaires :

- à la réduction des impayés,
- à la mise en place de fonds travaux obligatoires,
- à la maîtrise des charges,
- à l'identification d'éventuelles dettes fournisseurs,
- à la mobilisation des copropriétaires en vue de leur participation aux assemblées générales et de manière générale à la vie des copropriétés,
- d'inciter les copropriétaires à intégrer le conseil syndical,
- de renforcer le rôle de contrôle du conseil syndical,
- de former les référents des conseils syndicaux ou aspirant à devenir membre.

Pour ce faire, l'opérateur devra :

- travailler auprès des instances de gestion à la mobilisation des copropriétaires,
- constituer et piloter une commission « Impayés » pour les copropriétés qui le nécessitent. Elle regroupera le conseil syndical, le syndic et l'opérateur, se réunira une fois par trimestre et donnera lieu à un relevé de décisions. Elle travaille sur la situation de chaque copropriétaire, les mesures à prendre pour identifier les débiteurs et les actions pour résorber la dette (recouvrement, saisie, assignation),
- constituer et piloter une commission « Gestion » pour permettre de travailler à la maîtrise des charges et à leur évolution. Elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'opérateur, se réunit au moins 2 fois par an et fait l'objet d'un relevé de décision. Les charges des copropriétés font l'objet d'une surveillance par la commission « Gestion » afin de vérifier les évolutions annuelles des différents postes et de rédiger des préconisations quant à leur maîtrise qui seront soumises, le cas échéant, en assemblée générale (identification des postes, renégociation de contrats...),
- dispenser des conseils au cas par cas lors des permanences,

- dispenser des formations dont les thèmes abordés seront définis les besoins et interlocuteurs (membres du conseil syndical, copropriétaires...),
- écrire de façon systématique aux nouveaux copropriétaires sur la base des DIA transmises par la Ville,
- former les membres des conseils syndicaux et copropriétaires et proposer un plan de formation,
- participer aux assemblées générales pour faire connaître l'OPAH CD,
- sur demande, accompagner les copropriétaires à un changement de syndic,
- étudier le fonctionnement de l'ASL et effectuer des préconisations,
- mobiliser les aides à la gestion existantes.
- participer aux réunions des Conseils syndicaux si ces derniers en expriment le besoin.

Ces listes ne prétendent pas être exhaustives, elles sont en lien avec les dysfonctionnements repérés lors de l'étude pré opérationnelle. Les moyens d'actions déployés le seront au regard des dysfonctionnements toujours présents lors de la mise à jour des diagnostics et pourront évoluer au long du dispositif en concertation avec la maîtrise d'ouvrage. Certaines actions viseront donc l'ensemble des copropriétés de Grand Vaux, d'autres viseront à l'accompagnement individualisé des copropriétés, des instances de gestion ou des copropriétaires.

Pour permettre à la maîtrise d'ouvrage et aux partenaires d'apprécier les évolutions sur ce volet, un tableau de suivi d'indicateurs sera défini au démarrage de l'opération. Ce dernier devra être mis à jour chaque trimestre en amont des comités techniques.

3.3 Volet social

Ce volet doit permettre de prévenir et de contribuer à traiter les problèmes socio-économiques des ménages dans un objectif de maintien, autant que possible, des occupants en place.

Dans un premier temps et durant toute la durée de l'OPAH Copropriétés Dégradées, une attention particulière sera portée par l'opérateur sur le repérage des ménages en difficulté et en lien avec les enquêtes réalisées, les personnes ressources au sein des copropriétés (membres des conseils syndicaux par exemple), les services sociaux de la Ville, du Conseil Départemental, le service intercommunal d'insalubrité et autres partenaires publics et associatifs.

Pour permettre une analyse fine des besoins et des capacités des copropriétaires, devront être rencontrée une part significative des ménages à minima 60%. Les enquêtes cibleront prioritairement les copropriétaires occupants et d'éventuels ménages repérés.

L'étude de peuplement menée en 2018 à l'échelle de l'ensemble du quartier Grand Vaux montre que la population cumule plusieurs facteurs de fragilités significatifs par rapport à l'échelle communale voire territoriale : proportion importante de familles monoparentales, de personnes appartenant à une catégorie socioprofessionnelle modeste... Cependant, peu de données sont disponibles à l'échelle des copropriétés de Grand Vaux, il conviendra que l'opérateur étudie cet aspect grâce notamment à la mise en œuvre d'enquêtes sociales.

Les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de la mission sont les suivants :

- maintien des occupants ; en cas d'impossibilité, mise en place des dispositifs d'accompagnement des ménages adéquats,
- redressement financier des copropriétés,
- résorber les situations d'habitat indigne,
- lutter contre les situations de précarité énergétique,
- solvabilisation des propriétaires occupants en vue de mettre en œuvre les travaux nécessaires,
- produire du logement accessible dans le parc privé via le conventionnement.

Dans le cadre du dispositif et dès lors que la situation des ménages se rapportera au logement, l'opérateur, en lien avec les services compétents, sera chargé de :

- porter une attention particulière envers les publics spécifiques : personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes précarisées ou en situation de précarité énergétique,
- orienter les ménages vers les structures compétentes,
- solliciter le Fonds de Solidarité Logement,
- accompagner les propriétaires pour le traitement des impayés et la mise en place de plans d'apurement des dettes,
- repérer les ménages dont la capacité à se maintenir est compromise et faire le lien avec le service logement de la ville
- identifier et lutter contre les situations de précarité énergétique et d'habitat indigne,
- inciter les propriétaires à conventionner leurs logements,
- accompagner à la mise en place de dispositif d'hébergement provisoire ou de relogement notamment dans les cas où la réalisation de travaux ne pourrait se faire en milieu occupé et nécessiterait la libération provisoire du logement ou lorsque le maintien d'un ménage se révélerait impossible
- favoriser l'ouverture des droits,
- assurer la médiation dans les conflits entre habitants et dans les conflits propriétaire-locataire pour faciliter les travaux par exemple,
- veiller au respect des droits des occupants notamment si le logement est frappé d'une procédure de police
- orienter le ménage vers les services compétents lorsque la situation n'est pas liée au logement

Pour permettre à la maîtrise d'ouvrage et aux partenaires d'apprécier les évolutions sur ce volet, un tableau de suivi d'indicateurs sera défini au démarrage de l'opération. Ce dernier devra être mis à jour chaque trimestre en amont des comités techniques.

3.4 Volet technique

L'étude pré-opérationnelle a montré la redondance de certains problèmes techniques au sein des 4 copropriétés, à savoir :

- la présence de bâtiments peu isolés et déperditifs
- l'étanchéité d'origine des toitures

Certaines problématiques sont plus spécifiques et ponctuelles comme :

- des problèmes structurels
- des problèmes d'accessibilité
- la présence d'amiante
- la présence de vides ordures dans les logements

Lors de l'étude pré-opérationnelle, les besoins de travaux en parties communes et privatives ont été chiffrés à hauteur de 20 millions d'euro ; cela occasionne des quotes-parts comprises entre 21 000 et 26 000€.

Sur le volet travaux, l'opérateur aura en charge de :

- de mettre à jour les diagnostics élaborés lors de l'étude pré-opérationnelle sur la base de visites des parties communes et privatives et des éléments transmis par les instances de gestion notamment des diagnostics techniques obligatoires ou spécifiques. Ce diagnostic devra contenir un constat de l'état des bâtiments et des logements, une estimation des coûts, le détail des études préalables à mener, la hiérarchisation des travaux, la note de dégradation et une évaluation énergétique, l'analyse des contrats et des simulations de financements,
- d'accompagner les copropriétés à la définition de leur projet de travaux en conseillant les instances de gestion sur les études préalables à engager, en analysant les propositions de maîtrise d'œuvre et les devis établis,

- de conseiller les copropriétaires sur les travaux à engager dans leurs logements,
- d'accompagner les propriétaires dans le suivi de la réalisation des travaux afin d'assurer notamment leur conformité au regard des exigences des financeurs,
- d'accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux qui font suite à des procédures de police.

Concernant les problématiques spécifiques liées à la précarité énergétique, à l'habitat indigne et à l'adaptation, l'opérateur devra :

- faire le lien avec le dispositif SLIME, l'opérateur devra repérer et animer des formations à destination des occupants en vue de les sensibiliser sur le bon usage d'un logement,
- alerter la maîtrise d'ouvrage sur la situation des bâtiments et des logements qui présentent un danger ou des risques pour les occupants ou des infractions,
- accompagner les instances de gestion ou les copropriétaires dont les parties communes ou logement sont touchés par des procédures dans le but de les lever,
- assister les services (en lien avec le service insalubrité) en cas de mise en œuvre de travaux de substitution totale ou partielle,
- étudier à l'échelle de la copropriété et du logement étudier les besoins d'adaptation et accompagner à la mise en œuvre si besoin et fera appel à un ergothérapeute si besoin,
- mobiliser les aides complémentaires (Conseil Départemental MDPH, Sécurité sociale, Caisse de retraite, CAF..)

Pour permettre à la maîtrise d'ouvrage et aux partenaires d'apprécier les évolutions sur ce volet, un tableau de suivi d'indicateurs sera défini au démarrage de l'opération. Ce dernier devra être mis à jour chaque trimestre en amont des comités techniques.

3.5 Volets urbain et immobilier

Volet urbain

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Grand Vaux, en partie financé par l'ANRU, plusieurs valorisations foncières sont à envisager pour les copropriétés concernant les espaces extérieurs.

L'opérateur, en lien avec la maîtrise d'ouvrage, veillera à ce que les préconisations de travaux soit compatibles avec le projet urbain du quartier.

Volet immobilier

Sur le volet immobilier, l'opérateur sera en charge d'assurer une veille immobilière à travers les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) qui lui seront transmises mensuellement par la maîtrise d'ouvrage. Cela permettra de :

- analyser les évolutions du prix et du nombre de transactions tout au long de l'opération,
- prendre contact avec les futurs et/ou nouveaux acquéreurs afin de les informer sur l'existence de l'OPAH-CD et de la vie de la copropriété

3.6 Communication

Au démarrage de l'opération, un plan de communication sera établi par la maîtrise d'ouvrage en lien avec l'opérateur pour assurer la visibilité du dispositif d'OPAH et programmer des actions générales ou plus ciblées.

Les supports de communication (plaquettes, affiches...) seront imaginés et édités par le service communication de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre. Le contenu sera établi en lien avec l'opérateur.

La diffusion de ces supports se fera par l'opérateur par l'intermédiaire de mailing ciblés ou généraux ou collage d'affiches.

3.7 Volet Gestion Urbaine de Proximité

La Gestion Urbaine de Proximité du parc privé est un dispositif adossé à la stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants (propriétaires ou locataires) des copropriétés en difficulté en agissant sur les problématiques quotidiennes.

Actuellement, des actions sont menées dans le cadre de la Gestion Urbaine Sociale de Proximité à l'échelle du quartier et particulièrement aux abords des immeubles de logement social. Dans le but de mener une action cohérente à l'échelle du quartier, le détail des actions menées sur la GUSP et la GUP seront définies de manière concomitante à savoir dans les 4 mois après le démarrage de l'OPAH. Une stratégie pluri-annuelle pourra être formalisée et partagée avec l'Anah et l'ANRU sur le programme de gestion urbaine de proximité.

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

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

3.8 Le partenariat et la coordination opérationnelle

Sous le pilotage de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et, en lien avec la Ville de Savigny, l'opérateur articulera ses tâches avec les différents partenaires concernés par l'OPAH. Les partenaires seront sollicités suivant les problématiques rencontrées afin qu'ils interviennent dans le cadre des missions et/ou thématiques prioritaires, par exemple pour le repérage de l'habitat indigne, de la précarité énergétique et de l'accompagnement social.

Les services avec lesquels l'équipe devra articuler son travail sont notamment :

- La délégation locale de l'Anah, le Département, le Conseil Régional, L'EPT et la ville de Savigny-sur-Orge;
- La DT ARS et les services communaux ou communautaires concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Les acteurs du secteur social (CCAS, MDS, CAF, ...);
- Tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »),
- Avec l'équipe dédiée à la mise en place du projet urbain.

Pour permettre de développer des partenariats efficaces, l'opérateur pourra aussi être amené à participer à des rencontres ou à des réunions.

4. Suivi des dossiers de subventions et de préfinancement

L'opérateur sera chargé d'assurer le montage et le suivi de l'ensemble des dossiers de demandes de subventions et de préfinancement de leur montage jusqu'à leur clôture.

Il aura la charge :

- d'assurer le montage,
- d'assurer le suivi des dossiers de subventions jusqu'à la mise en paiement des subventions,
- de mobiliser les différentes sources de financement, tout en veillant à un juste emploi des fonds publics,
- de mobiliser et d'assurer le suivi des dispositifs d'avances et de préfinancement,

- de mettre en paiement les dossiers.

Pour les subventions Ville / EPT, l'équipe devra constituer des dossiers de demande et les présenter en Commission d'attribution des aides, assurer le suivi des travaux et, une fois ces derniers achevés, constituera le dossier de mise en paiement. Une fois validée par la maîtrise d'ouvrage, le paiement sera assuré par l'opérateur,

La Commission, animée par l'opérateur, se réunira autant que de besoin. Elle valide les dossiers de demande de subvention, présentés par l'équipe de suivi-animation, statue sur les éventuelles demandes de dérogations et sur les remboursements de subventions. D'une manière générale, elle prend l'ensemble des décisions relatives aux subventions accordées.

Avant le démarrage des travaux, l'opérateur devra s'assurer que les déclarations et autorisations d'urbanisme nécessaires ont été correctement déposées.

Durant les travaux, l'opérateur s'assurera de leur bon déroulement.

Une fois les travaux achevés, l'équipe opérationnelle devra déposer auprès de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre une demande de mise en paiement pour la subvention intercommunale. L'équipe opérationnelle accompagnera également les propriétaires dans leurs demandes de financement auprès des autres financeurs et informera la maîtrise d'ouvrage de l'état d'avancement des dossiers.

Pour permettre le suivi des dossiers subventionnés ou préfinancés, un tableau de suivi devra être réalisé par l'opérateur et mise à jour autant que de besoin.

Dans la mesure où les fonds seront gérés par l'opérateur, un tableau de suivi spécifique permettra de suivre la consommation des crédits. Cet élément sera transmis à la maîtrise d'ouvrage à chacune des Commissions d'attribution des aides et autant que de besoin. Il devra permettre de mettre en valeur chacune des subventions versées.

5. Suivi-évaluation de l'opération

Pour permettre le suivi de chacun des volets de l'opération, l'opérateur réalisera en début de mission un tableau synthétique de suivi permettant d'apprécier l'atteinte des objectifs, de mettre en valeur le travail effectué, les points de blocages recensés et l'avancement de l'opération.

Les indicateurs proposés devront être validés par la maîtrise d'ouvrage et les partenaires.

Des bilans annuels seront réalisés à l'issue de chaque année de mise en œuvre du dispositif. Une attention particulière devra être apportée au bilan à mi-vie intervenant à la 3^{ème} année, ce bilan devra réinterroger la pertinence d'agir sur les copropriétés et l'amélioration du fonctionnement de l'ASL.

En fin de mission, un bilan général devra être réalisé par l'opérateur qui devra, à minima :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives et juridiques) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination de projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ; l'impact des travaux engagés sur la maîtrise des charges,
- mettre en valeur les solutions mises en œuvre,
- par copropriété, fournir un récapitulatif avec les actions engagées pour permettre le redressement de la gestion, pour favoriser l'accompagnement des ménages et le détail des travaux financés et des subventions perçues ou à percevoir,
- recenser les dossiers en cours,

- dans l'hypothèse où des problèmes subsisteraient à l'issue du dispositif, proposer des stratégies opérationnelles.

Chapitre III - Suivi de la mission

1. Mise en place du dispositif

Pour promouvoir, présenter l'OPAH-CD et la méthodologie adoptée, 3 réunions de lancement seront prévues. L'une à destination des services, la suivante, à destination des partenaires et la dernière, à destination des copropriétaires.

2. Les instances de suivi

L'opérateur sera en charge d'animer en lien avec la maîtrise d'ouvrage, 3 instances de pilotage à savoir : les comités de pilotage, comité technique et de suivi. Ponctuellement, des groupes de travail nécessitant la présence de l'opérateur pourront se réunir.

2.1 Le comité de pilotage

Il s'agit de l'instance décisionnelle de l'opération. Il sera présidé par le Président de L'EPT ou son représentant, et se déroulera au moins une fois par an.

Il permettra aux partenaires d'apprécier l'avancement de l'opération, de valider les bilans et les stratégies. Le comité de pilotage fera les arbitrages nécessaires et pourra aussi proposer des réorientations suivant les résultats et les blocages.

Il sera composé de :

- la Ville,
- de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre (équipe OPAH-CD et ANRU),
- de l'Anah,
- du Département,
- de la Région,
- de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- de la Caisse d'Allocation Familiale,
- et, selon les thèmes abordés des représentants du conseil citoyen et des copropriétés.

2.2 Le comité technique

Il se réunira au minimum 3 fois par an afin de réaliser le suivi général de l'opération. Il a pour objectif de rendre compte de l'avancement aux partenaires et aux services techniques, de présenter les points de blocage et de présenter les solutions existantes et mobilisables.

Il sera composé :

- de la Ville,
- de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre (équipe OPAH-CD et ANRU),
- de l'Anah,
- du Département,
- de la Région,
- de la Caisse des Dépôts et Consignations et, selon les thèmes abordés des représentants des copropriétés.

2.3 Les réunions de suivi

Organisées en présence de l'opérateur, de la Ville et de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre, les réunions de suivi permettront de suivre l'avancée des dossiers sur les différentes adresses. Elles seront organisées tous les 2 mois voire tous les mois si des arbitrages sont nécessaires : au moins 25 rencontres devront être organisées au long du dispositif.

2.4 Les groupes de travail

Des groupes de travail pourront être mis en place selon les besoins (impayés et réduction de charges, travaux, accompagnement social, etc.).

3. Les livrables

L'opérateur devra rendre un certain nombre de livrables tout au long de la mission selon les modalités suivantes :

Documents à remettre	Délais
Mise à jour des diagnostics multicritères et diagnostic de fonctionnement de l'ASL	Dans les 6 mois suivants le démarrage de l'OPAH-CD
Préconisations d'actions à mener dans le cadre de la GUP	Dans les 4 mois suivants le démarrage de l'OPAH-CD
Actualisation annuelle de la stratégie opérationnelle pour chaque copropriété et l'ASL	Un mois avant le comité de pilotage
Ordre du jour et supports de présentation pour les Comités Techniques	8 jours avant la réunion
Ordre du jour et supports de présentation pour les Comités de Pilotage	15 jours avant la réunion
Ordre du jour, supports de présentation pour les Commissions de validation et dossiers intercommunaux et tableau de suivi de la consommation des enveloppes financières	15 jours avant la commission
Ordre du jour des réunions de suivi et, le cas échéant les documents annexes	8 jours avant la réunion
Comptes rendus de réunions	8 jours après la réunion
Tableaux de suivi de l'avancement	A transmettre mensuellement (pour la réunion de suivi)
Indicateurs de suivi	A transmettre trimestriellement (pour les COTECH)
Bilans annuels	Un mois avant le comité de pilotage
Dossiers constitués lors de l'opération	3 mois après la fin de la mission (sauf dossiers en cours, 1 mois)

Chapitre IV – Documents mis à disposition

Au démarrage de l'OPAH-CD, l'opérateur de suivi-animation se verra confier les éléments produits lors de l'étude pré opérationnelle et les documents liés à la mise en place du projet du quartier, à savoir :

- Etude de peuplement réalisée sur l'ensemble du quartier
- les coordonnées des gestionnaires des 4 copropriétés et de l'ASL

Tout au long du dispositif :

- les Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) seront transmises à l'opérateur

Chapitre VI – Equipe

L'ensemble de ces missions devra être conduite par une équipe unique ou un groupement disposant de compétences dans plusieurs domaines.

L'opérateur devra présenter les compétences suivantes :

- juridique et immobilière : pour assurer l'accompagnement des instances de copropriété à la gestion de leur patrimoine,
- connaissance fine des étapes et procédures de recouvrement des impayés pour être force de conseil auprès des instances de gestion et des copropriétaires,
- sociale : pour accompagner les ménages en difficulté,
- technique : afin d'assister les copropriétés à l'évaluation du bâti et l'établissement d'un programme de travaux pertinent,
- ingénierie financière, en vue de mobiliser l'ensemble des dispositifs de financement du reste-à-charge et de préfinancements,
- compétences en ingénierie de l'habitat.

Pour assurer une présence permanente au sein du quartier, l'équipe assurera au moins une permanence dans la Maison du Projet de Grand Vaux et sera présente au moins une journée par semaine sur place.

Liste des annexes :

- Annexe 1 :** Cahier des charges de la Mission de suivi animation de l'OPAH – CD
- Annexe 2 :** Calendrier détaillé de la Mission
- Annexe 3 :** Logotype de la Banque des Territoires groupe Caisse des Dépôts
- Annexe 4 :** Budgets prévisionnels de la Mission et pourcentage de financement des différents partenaires du Bénéficiaire

Annexe 3 :

Logotype de la Banque des territoires groupe Caisse des Dépôts

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.
Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet)
et doit impérativement être respecté.
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS). Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

