



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 31 mai 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-05-31_2348

Avenants aux conventions de partenariat
avec l'ANAH, et de gestion des aides avec SOLIHA

Convention avec le Conseil régional
Opération OPAH CD Raspail à Ivry-sur-Seine

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 mai 2021 a été annulé et de nouveau convoqué le 31 mai 2021 à 18h. L'an deux mille vingt et un, le 31 mai à 18h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 26 mai 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance peut se dérouler en présence du public conformément aux règles sanitaires en vigueur. Le Conseil délibère valablement sans condition de quorum pour cette séance, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	-		
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	-		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUZ Anissa	Représentée	M. Guillaumot	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	-		
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme Troubat	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. Guillaumot	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	-		
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. Moulhi	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	M. Lipietz	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	M. Kennedy	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	M. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-		
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme Vala	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	-		
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Linek	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-		
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	-		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	-		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	Mme Boivin	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme Kacimi	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	-		
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	-		
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	-		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	-		
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	-		
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	-		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	Mme Sow	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

2348

1/6

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Lipietz	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	-		
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme Leydier	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	-		
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	-		
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	-		
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme Linek	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Pirolli	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Lerude	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Kacimi	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. Pirolli	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	-		
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. Maître	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	M. Decrouy	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	Mme Boivin	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. Lerude	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. Dufour	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. Dufour	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	-		
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	-		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Leprêtre	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	-		
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	-		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. Vilain	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Yavuz	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2340 à 2362	28	48	76

Exposé des motifs

1. Description de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété dégradée sur le secteur Raspail

- Rappels des caractéristiques de la copropriété et du contexte du projet :

La copropriété Raspail est un ensemble immobilier construit dans les années 1960 (trois bâtiments d'habitation, un petit centre commercial et un bâtiment composé de boxes) représentant 402 logements et 5 locaux commerciaux. L'ensemble immobilier est localisé en plein centre-ville dans la ZAC Gagarine-Truillot (Quartier Politique de la Ville). La réhabilitation retenue dans le cadre du Projet de renouvellement d'intérêt régional (PRIR) de la copropriété Raspail est un des axes structurants du projet urbain Gagarine-Truillot.

Afin de répondre à cet enjeu, la Ville et l'Anah ont financé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette étude réalisée par SOLIHA Est-Parisien entre novembre 2015 et avril 2016 a permis de dresser un diagnostic de la copropriété, de proposer un programme de travaux et un cadre d'intervention (financements et accompagnement) Les conclusions de l'étude ont été validées lors du comité de pilotage du 11 mai 2016 en présence de la délégation locale de l'Anah.

Les éléments de l'étude ont été présentés par la Ville aux copropriétaires en Assemblée Générale du 17 juin 2016. Les copropriétaires ont validé le principe de l'inscription de la copropriété dans une OPAH et la réalisation d'un programme de travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

- La Convention d'OPAH CD Raspail validée par la commune et l'EPT en 2018

La Ville, en lien avec la délégation locale de l'Anah, a rédigé un projet de convention d'OPAH copropriété dégradée (CD) et un projet de cahier des charges afin de retenir un opérateur dans le cadre du suivi-animation du dispositif.

A l'issue de la consultation et en lien avec la délégation locale de l'Anah, SOLIHA Est Parisien a été retenu en novembre 2017.

La délégation régionale de l'Anah a donné un avis favorable au lancement de l'OPAH CD Raspail le 11 décembre 2017.

Lors du Conseil municipal du 12 avril 2018, la Ville a approuvé la convention d'OPAH CD ainsi que le règlement d'attribution des subventions travaux et la convention de gestion des fonds avec l'EPT GOSB et SOLIHA Est Parisien. Le 22 mai 2018, le Conseil territorial de Grand-Orly Seine Bièvre a délibéré dans le même sens.

2. Des avenants pour tenir compte d'un nouveau contexte financier

- Une évolution du programme de travaux ayant des impacts sur le plan de financement

L'opérateur de l'OPAH, SOLIHA Est Parisien, a établi le programme de travaux en s'appuyant sur les diagnostics réalisés dans le cadre de ses missions d'opérateur.

Les postes de travaux suivants avaient été initialement identifiés :

- Intervention sur l'enveloppe bâtie (réfection et isolation thermique du bâti).
- Fermeture des loggias (supprimer les ponts thermiques)
- Remplacement des menuiseries (passoire thermique).
- Reprise ponctuelle des installations électriques
- Installation d'une VMC collective (problèmes d'humidité).

Les diagnostics réalisés dans le cadre de la construction du programme de travaux ont permis d'identifier de nouvelles problématiques :

- Réfection des réseaux d'évacuation et installation de Borne d'Apport Volontaires
- Traitement du plomb et de l'amiante

Cette seconde phase a conduit à réévaluer les ambitions du projet à la hausse.

Le programme de travaux sur lequel la copropriété sera appelée à voter en juin 2021 s'élève à 10 329 781€ (hors honoraires, frais financiers et aléas travaux) pour l'ensemble de la copropriété. Au total, l'opération se chiffre à 11 730 163 € par rapport aux 7 millions d'euros initialement estimés.

Néanmoins, l'augmentation des aides de l'ANAH dans le cadre de son "Plan Initiative Copropriétés" ainsi que l'obtention du label de la Région Île-de-France "Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région" pour cette opération, a permis d'augmenter le taux global de subventions. Ainsi l'augmentation des coûts n'aura pas d'impact sur les copropriétaires et sur la capacité à mener avec succès l'opération à son terme.

- **Des modifications du règlement d'aide de l'EPT induites par une révision du régime d'aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :**

La modification du règlement de financement de l'ANAH en octobre 2018, suite au lancement du "Plan Initiative Copropriété", a permis de majorer la part de travaux subventionnés.

Dans ce nouveau cadre, lorsque la collectivité subventionne plus de 5% du montant HT des travaux et honoraires techniques d'aide au syndicat, l'ANAH apporte une participation complémentaire équivalente d'autant (règle du X+X). Cette évolution conduit à transformer les aides individuelles versées par l'EPT en une aide collective versée au syndicat.

En conséquence de ce nouveau mode de calcul, le fond d'aides à la réhabilitation alimenté par l'EPT dès la signature de la convention est redevable d'un trop perçu.

Les montants prévisionnels actualisés des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 259 548 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		44 565 €	44 565 €	5 081 298 €	44 560 €	44 560 €	5 259 548 €
Aides Travaux	Subventions ANAH (hors « Habiter Mieux »)			4 232 735 €			4 232 735 €
	Dont subvention ANAH SDC			2 244 407 €			2 244 407 €
	Dont subvention ANAH SDC X+X			667 386 €			667 386 €
	Dont subventions ANAH individuelles mixée			1 320 942 €			1 320 942 €
	Subvention "Habiter Mieux" SDC			804 000 €			804 000 €
	Total aides travaux ANAH			5 036 735 €			5 036 735 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		44 565 €	44 565 €	44 563 €	44 560 €	44 560 €	222 813 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville via l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour l'opération à hauteur de 1 048 800 € suite à la modification des règlements de l'ANAH sont les suivants :

- Une prime au SDC, forfaitaire de 16 000 €, destinée à financer les diagnostics préalables et l'étude de maîtrise d'œuvre en amont du vote des travaux.
- Une subvention au SDC, d'un montant de 498 050 euros qui permet d'obtenir la majoration prévue par l'ANAH.

Ces montants se répartissent selon l'échéancier ci-dessous :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		288 968 €	272 966 €	272 966 €	106 950 €	106 950 €	1 048 800 €
Aides Travaux	Prime forfaitaire SDC	16 000 €					16 000 €
	Subventions SDC	166 018 €	166 016 €	166 016 €			498 050 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	534 750 €

SOLIHA Est parisien gère les aides attribuées par l'EPT GOSB suite à la signature du règlement d'attribution des subventions travaux et la convention de gestion des fonds.

Les versements ont été demandés pour l'année 1, 2 et 3 conformément à la convention d'OPAH initiale de la copropriété Ivry-Raspail 2018-2023.

La prime forfaitaire de 16 000€ ainsi que les subventions au SDC ont déjà été versées à la trésorerie de SOLIHA aux dates suivantes :

- 5 novembre 2018 : 188 468 €

- 29 juillet 2020 : 344 936 €

La prime forfaitaire de 16 000€ a été versée sur le compte du SDC de la copropriété Raspail le 8 mars 2019.

Concernant les subventions au SDC, 517 404€ ont été initialement versés au lieu de 498 050 € soit un différentiel de 19 354 € qui sera reversé à l'EPT une fois l'opération terminée.

Le coût de l'ingénierie s'élève à 534 750 euros TTC soit 445 625 euros HT.

3. Une nouvelle Convention avec la Région Ile-France permettant l'apport de financements complémentaires à la copropriété et la diminution d son reste-à-charge de la copropriété

La Région Ile-de-France a été sollicitée afin de participer à l'appui financier apporté à cette copropriété. Le 1^{er} juillet 2020, la Commission Permanente du Conseil Régional d'Ile-de-France a accepté de labelliser l'opération « Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région » (CDSR), ouvrant à de nouvelles subventions estimées à hauteur d'environ 3,5 millions d'euro.

L'ensemble des financements complémentaires apportés par les avenants et la convention régionale permet de diminuer le reste-à-charge de la copropriété, malgré l'augmentation du coût des travaux.

DELIBERATION

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

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et L.5219-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.327- 1, vu le code de l'urbanisme ;

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 la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Seine-Amont du 23 juin 2015, adoptant le Programme Local de l'Habitat Intercommunal ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date des 11 décembre 2017 et 5 décembre 2018 ;

Vu la délibération de la Ville d'Ivry-sur-Seine du 12 avril 2018 approuvant la signature des conventions de l'OPAH Raspail ;

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 22 mai 2018, approuvant la signature des conventions ;

Vu la Commission permanente du Conseil Régional d'Ile-de-France du 1^{er} juillet 2020 attribuant un label « Copropriété en difficulté Soutenue par la Région » (CDSR) ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ivry-sur-Seine du 8 avril 2021 approuvant les projets d'avenants à la Convention OPAH et à la Convention de gestion des aides ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant n°1 à la Convention CD Raspail entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la ville d'Ivry-sur-Seine et l'Agence nationale de l'habitat, annexé à la présente.
2. Approuve l'avenant n°1 à la convention de gestion des fonds modifiant le régime d'attribution des aides aux travaux de l'EPT pour l'OPAH CD Raspail, entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la Ville d'Ivry-sur-Seine et SOLIHA Est Parisien, annexé à la présente.
3. Approuve la convention "Copropriété dégradée soutenue par la Région" (CDSR) permettant l'apport de financement du Conseil régional Ile-de-France à la copropriété Raspail, annexée à la présente
4. Autorise le Président ou son représentant à signer lesdits avenants, ladite convention et tout document afférent.
5. Dit qu'une subvention portant sur les dépenses d'ingénierie et de suivi-animation du dispositif sera sollicitée par l'EPT auprès de l'Anah pour les dernières années de l'opération OPAH CD Raspail (2021, 2022 et 2023), à hauteur de 50% du montant prévisionnel hors taxe.
6. Dit qu'une subvention de la Caisse des Dépôts et Consignations, dans le cadre des dépenses d'ingénierie et de suivi-animation du dispositif sera sollicitée par l'EPT auprès de l'Anah pour les dernières années de l'opération OPAH CD Raspail (2021, 2022 et 2023), à hauteur de 25 % du montant prévisionnel hors taxes.
7. Dit que les subventions déjà versées au syndicat de copropriété par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'élevant à 533 404 € feront l'objet d'une récupération auprès de la copropriété, compte tenu du fait qu'elle constitue un trop perçu de 19 354 €, eu égard au nouveau plan de financement de l'opération.
8. Dit que les crédits en résultant seront inscrits au budget de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.
9. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 76

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juin 2021 ayant été publiée le 08 juin 2021



Vitry-sur-Seine, le 07 juin 2021

L. Président

Michel LEPRETRE



AVENANT N°1 A LA CONVENTION

OPAH COPROPRIETE RASPAIL

**Opération programmée de l'amélioration de
l'habitat de la copropriété Ivry-Raspail
2018 - 2023**

Entre les soussignés :

La commune d'Ivry sur Seine, représenté par Monsieur Philippe BOUYSSOU, Maire de la commune, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal du 08 avril 2021,

Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par Monsieur Michel LEPRETRE, Président du territoire du Grand-Orly Seine Bièvre,

L'État, représenté par Madame Sophie THIBAUT Préfète du département du Val-de-Marne,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Sophie THIBAUT, Préfète du département du Val-de-Marne et déléguée locale de l'ANAH dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Général du Val de Marne, le 22/10/ 2009,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Ville d'Ivry sur Seine, le 16 février 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal Seine Amont, adopté par le conseil communautaire, le 23 juin 2015,

Vu la délibération de la Ville d'Ivry-sur-Seine, en date du 12 avril 2018, autorisant la signature de la convention initiale d'OPAH Copropriété Raspail,

Vu la délibération de Grand-Orly Seine Bièvre, en date du 22 mai 2018, autorisant la signature du présent avenant

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 22 mars 2018,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 11 décembre 2017 et du 6 décembre 2018

Vu l'avis de la CLAH en date du 14/02/2019 et du 18/02/ 2021

Vu la convention d'OPAH Copropriété Raspail signée le 27 juin 2018,

Vu la Commission permanente du Conseil Régional d'Île-de-France du 1^{er} juillet 2020 attribuant un label Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région (CDSR),

Vu la délibération n° CP 2020-377 du 23 septembre 2020 du Conseil Régional d'Île-de-France notifiant les aides attribuées par la Région,

EXPOSE PREALABLE :

La commune d'Ivry-sur-Seine, Grand-Orly Seine Bièvre, l'Etat et l'ANAH ont décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH Copropriété Dégradée) de la résidence Ivry-Raspail. La convention d'OPAH a été signée le 27 juin 2018 pour une durée de 5ans.

Le périmètre d'intervention porte sur un ensemble de trois bâtiments de la copropriété dénommée Ivry-Raspail située au 9-11-13, rue Truillot à Ivry-sur-Seine. Cette copropriété comprend 402 logements et 5 locaux commerciaux ainsi que des places de

stationnement, des boxes et des caves, soit au total 1211 lots.

Le programme de travaux initial a été modifié suite à la découverte d'amiante et de plomb ainsi qu'à l'intégration de travaux de VRD induits par l'installation de Bornes d'Apport Volontaire (BAV)

Le programme de travaux initial ne proposait pas le traitement du plomb et de l'amiante puisque la présence de ces pathologies n'a été décelée que lors de l'établissement du diagnostic amiante DAAT et du diagnostic plomb (complété par des DRIPP) réalisés après recommandation de l'opérateur SOLIHA le 23/07/2018.

Les diagnostics demandés ont révélé la présence d'amiante au sein de la résidence Raspail, notamment sur les joints d'étanchéité entre les menuiseries et la structure et dans certains éléments en toiture.

Malgré la date de construction de l'immeuble dans les années 60, les diagnostics plomb avant travaux ont révélé la présence de plomb notamment sur les garde-corps, les volets et dans certains éléments des cages d'escalier. Le chiffrage du désamiantage et de la suppression du risque saturnin a été intégré à l'enveloppe financière initiale.

Le montant des travaux de VRD a également été augmenté car l'installation de Bornes d'Apport Volontaire a été intégrée au programme travaux ainsi que les travaux induits suivants :

- La réalisation d'un diagnostic amiante et d'un diagnostic pollution ;
- La provision de 100 000 euros pour les travaux de VRD en cas diagnostic pollution positive.

L'installation des BAV nécessitera de déplacer 12 places de stationnement (suppression et création de nouvelles places) impliquant les prestations de géomètre et de notaire :

- Des frais de géomètre pour le travail de relevé et la rédaction d'un nouveau règlement de copropriété.
- Des frais de notaire pour le rachat par la copropriété des 12 places de parking et la revente par la copropriété des 12 nouvelles places de parking créées.

Considérant que l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre a choisi de modifier l'attribution de ses aides en attribuant au syndicat des copropriétaires (SDC) 5% du montant hors taxes des travaux et honoraires techniques subventionnés par l'ANAH. Cette aide collective vient remplacer les aides individuelles initialement prévues.

Par conséquent, et conformément aux délibérations du CA de l'Anah prévues dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés la règle du X+X pourra s'appliquer en complément des aides initialement prévues en OPAH.

Considérant également que la Région Île-de-France a attribué 2 aides au SDC par délibération le 23 septembre 2020 de 1 426 177 euros au titre des travaux d'amélioration thermique et de 2 059 892 euros au titre des travaux de réhabilitation, l'ANAH, au titre de la règle du X+X, bonifiera l'aide au SDC, calculée sur le montant hors taxes des travaux et honoraires techniques subventionnables, tout en veillant à ne pas dépasser les 80% d'aides financières sur le montant TTC du programme travaux

Il a été convenu ce qui suit :

Il est apparu nécessaire de modifier le programme de travaux présenté lors du comité de pilotage de 2016 et d'envisager des travaux complémentaires tels que le désamiantage, la suppression du risque saturnin, l'installation de bornes d'apport volontaires (BAV) et la réfection des cheminements internes (VRD) de la copropriété. Ces travaux n'étaient pas envisagés lors de la mise en place de l'OPAH et du vote de principe des travaux de l'assemblée générale des copropriétaires. La présence d'amiante et de plomb n'avait pas été décelée lors de l'étude pré-opérationnelle.

En conséquence, depuis la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, l'estimation du programme de travaux a été affinée et son montant (honoraires techniques compris) est désormais estimé à 10 985 872,75 euros TTC.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de préciser le montant des aides aux travaux qui seront financés en partie par l'ANAH et l'EPT Grand-Orly Seine- Bièvre.

ARTICLE 2 : NOUVEAU MONTANT PREVISIONNELS DE L'ANAH

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **5 260 120 euros** selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		44 565 €	44 565 €	5 081 870 €	44 560 €	44 560 €	5 260 120 €
Aides Travaux	Subventions ANAH (hors prime MPR)			3 831 307 €			3 831 307 €
	<i>Dont subvention ANAH SDC</i>			2 266 375 €			2 266 375 €
	<i>Dont subvention ANAH SDC X+X</i>			265 958 €			265 958 €
	<i>Dont subventions ANAH individuelles mixée</i>			1 298 973 €			1 298 973 €
	Primes MPR Copropriété			1 206 000 €			1 206 000 €
	Total aides travaux ANAH			5 037 307 €			5 037 307 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		44 565 €	44 565 €	44 563 €	44 560 €	44 560 €	222 813 €

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions de la délégation du Val-de-Marne.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont ceux applicables au jour du dépôt de la demande de subvention. Ils sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

ARTICLE 3 : NOUVEAUX MONTANTS PREVISIONNELS DE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

3.1 Règles d'application

La Ville d'Ivry-sur-Seine et GOSB¹ décident de l'attribution de subventions pour l'OPAH CD Raspail selon les modalités suivantes :

Une prime au SDC, forfaitaire de 16 000 €, destinée à financer les diagnostics préalables et l'étude de maîtrise d'œuvre en amont du vote des travaux.

Une subvention au SDC, d'un montant de 498 050 euros qui permet d'obtenir la majoration prévue par l'ANAH.

3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Ivry-sur-Seine et GOSB² pour l'opération sont de 1 048 800 € euros selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		288 968 €	272 966 €	272 966 €	106 950 €	106 950 €	1 048 800 €
Aides Travaux	<i>Prime forfaitaire SDC</i>	16 000 €					16 000 €
	<i>Subventions SDC</i>	166 018 €	166 016 €	166 016 €			498 050 €
Ingénierie (suivi animation du dispositif)		106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	106 950 €	534 750 €

C'est SOLIHA Est parisien qui gère les aides attribuées par l'EPT GOSB suite à la signature du règlement d'attribution des subventions travaux et la convention de gestion des fonds. Les versements ont été demandés pour l'année 1, 2 et 3 conformément à la convention d'OPAH initiale de la copropriété Ivry-Raspail 2018-2023.

¹ Grand-Orly Seine Bièvre

² Grand-Orly Seine Bièvre

La prime forfaitaire de 16 000 € ainsi que les subventions au SDC ont déjà été versées à la trésorerie de SOLIHA aux dates suivantes :

- 5 novembre 2018 : 188 468 €
- 29 juillet 2020 : 344 936 €

La prime forfaitaire de 16 000 € a été versée sur le compte du SDC de la copropriété Raspail le 8 mars 2019.

Concernant les subventions au SDC, 517 404 € ont été versés au lieu de 498 050 € soit un différentiel de 19 354 € qui sera reversé à l'EPT une fois l'opération terminée.

Le cout de l'ingénierie s'élève à 534 750 euros TTC soit 445 625 euros HT.

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET

Les dispositions du présent avenant prennent effet à compter de sa signature.

ARTICLE 5 : AUTRES CONDITIONS

Les autres conditions d'exécution de la convention telles que spécifiées dans la convention initiale demeurent inchangées et applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant.

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE L'AVENANT

L'avenant n°1 à La convention de programme signée sera transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'ANAH en version PDF.

Fait en exemplaires à Créteil

Pour la Ville d'Ivry-sur-Seine,

Pour l'ANAH,

Philippe Bouyssou

La Préfète du Val-de-Marne,
Déléguée de l'ANAH dans le
département

Pour Grand-Orly Seine Bièvre,

Michel Leprêtre

**CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT
DE LA COPROPRIETE RASPAIL (94200 IVRY-SUR-SEINE)**

La Région Ile-de-France, dont le siège est à Saint-Ouen (93400), 2 rue Simone Veil, représentée par Madame Valérie PECRESSE, Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France, en vertu de la délibération n° CP 16-535 du 16 novembre 2016,
d'une part,
et

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Adresse : Bâtiment Askia, 11 avenue Henri Farman – BP 748 – 94 398 ORLY aéroport Cedex
représentée par M. Michel LEPRÊTRE
agissant en sa qualité de Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
ci-après dénommée « l'intercommunalité »
d'autre part,

et

La Ville d'Ivry-sur-Seine

Adresse : Hôtel de ville – Esplanade Georges Marrane 94205 Ivry-sur-Seine
représentée par M. Philippe BOUYSSOU
agissant en sa qualité de Maire d'Ivry-sur-Seine
ci-après dénommée « la Commune »
d'autre part,
et

La copropriété « RASPAIL »

sise : 9-13 rue Truillot 94200 IVRY-SUR-SEINE
représentée par le cabinet IFNOR – 38 boulevard des Alliés – 94600 CHOISY-LE-ROI
agissant en qualité de syndic de la copropriété RASPAIL
ci-après dénommée « la copropriété »,
d'autre part,

Sont convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Par délibération n° CP 2020-269 du 1^{er} juillet 2020, la Région a décidé d'octroyer un label CDSR permettant l'attribution de subventions en faveur de la copropriété **RASPAIL** sise 9-13 rue Truillot à Ivry-sur-Seine (94200) pour la réalisation de travaux et/ou de prestations décidés dans le cadre du redressement de ladite copropriété.

La labellisation précitée et l'accès aux subventions régionales sont décidés au regard de contreparties ou d'engagements réciproques de la copropriété et de la commune d'implantation. Ces engagements et contreparties sont formalisés dans la présente convention qui constitue un protocole d'intervention ad hoc contribuant au redressement de la copropriété.

Les interventions inscrites au présent protocole visent à redresser la copropriété par des actions complémentaires des partenaires, dont le détail figure en annexe à la présente convention.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DES COCONTRACTANTS

D'une manière générale et au-delà des dispositions particulières consignées dans l'annexe ci-jointe, l'intercommunalité et la commune s'engagent à assurer le bon pilotage et le bon déroulement du projet (mesures d'information, montage des dossiers de financement, etc.).

Les aides de l'intercommunalité et de la commune, dont le détail est donné en annexe, sont subordonnées au vote du Bureau délibératif et du Conseil municipal.

La copropriété s'engage à mobiliser ses différentes instances de décision et de gestion aux fins d'assurer la réalisation des objectifs conjoints. Ses engagements sont mentionnés en annexe.

La Région participe en tant que de besoin aux instances de pilotage et apporte son soutien financier au programme d'actions éligibles aux dispositifs d'appui relevant de la politique régionale du logement, dans le cadre de la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011.

Les aides régionales prévisionnelles, dont les caractéristiques sont détaillées en annexe, sont subordonnées au vote de la commission permanente après instruction des dossiers soumis par la copropriété, l'opérateur désigné, l'établissement public territorial ou la commune. Leur versement s'effectue conformément au règlement budgétaire et financier de la Région, et conformément aux modalités définies dans les conventions types correspondantes approuvées par la commission permanente.

Le soutien de la Région est conditionné par la production régulière d'un rapport d'exécution (selon une périodicité adaptée à la durée de la convention et précisée en annexe). Sur cette base, la Région apprécie la bonne adéquation entre le programme d'actions défini et les modalités de son exécution.

ARTICLE 3 – CONTROLE

Les partenaires acceptent le contrôle, par la Région, ou par toute personne habilitée par elle à cet effet, de l'exécution des obligations de la présente convention.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le rythme d'avancement du projet de redressement de la copropriété peut conduire à la conclusion d'une nouvelle convention permettant d'adapter les efforts et les engagements réciproques consentis pour la bonne exécution du projet.

Cette nouvelle convention sera préalablement soumise à l'approbation de la Commission permanente du Conseil régional d'Ile-de-France.

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature pour une durée ne pouvant excéder celle du label attribué à la copropriété. En tout état de cause, elle expire lors de l'approbation par la Région du rapport d'exécution prévu à l'article 2 ci-dessus.

ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE RASPAIL A IVRY-SUR-SEINE (94 200)

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COLLECTIVITE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p>Rénovation énergétique LOT 2 –Façade-ravalement thermique</p> <p>LOT 3 – Menuiseries extérieures LOT 4 – couverture-étanchéité (isolation thermique incluse) LOT 5 – Ventilation LOT 8 - Reprises ponctuelles de l'installation électrique Total : 6 145 272 € TTC</p> <p>Autres travaux LOOT 1 – Désamiantage et déplombage LOT 5 - Plomberie LOT 7 – VRD LOT 7 – Finitions intérieures Total : 4 131 475 € TTC</p> <p>Total travaux : 10 276 747 € TTC</p> <p>Honoraires et diagnostics techniques subventionnables (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle): 806 695 € TTC (prévisionnel)</p>	<p>Fin 2020 à fin 2022</p> <p>Fin 2020 à fin 2022</p>	<p>Vote en AG du 13 avril 2014 de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre - mise en place de diagnostics et conventions pour l'élaboration du projet travaux - ouverture d'un compte séparé spécifique aux travaux de l'OPAH. <p>Programmation d'une AGE en septembre 2020 pour le vote du programme de travaux</p>	<p>EPT Grand Orly Seine Bièvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une prime forfaitaire au SDC de 16 000 € pour les diagnostics préalables et l'étude de maîtrise d'œuvre - Une subvention au SDC de 5 % du montant HT des travaux et honoraires techniques subventionnés par l'ANAH (permettant le X+X) soit 499 705 € - Une subvention de 50 % d'un plafond de 5 000 € pour les propriétaires occupants très modestes soit 217 000 € (prévisionnel) - Une subvention de 35 % d'un plafond de 5 000 € pour les propriétaires occupants modestes soit 28 000 € - Une subvention de 25 % d'un plafond de 5 000 € pour les propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs au plafond soit 155 000 € - Une subvention de 40 % d'un plafond de 5 000 € bailleurs conventionnant leur logement en loyer social ou très social soit 8 000 € - Une subvention de 10 % d'un plafond de 5 000 € pour 	<p>Aide aux travaux de rénovation énergétique : 1 535 318 €</p> <p>Aide aux travaux de réhabilitation classique et de sécurité : 2 469 835 €</p>	<p>ANAH : Aide totale pour les travaux : 4 962 064 €</p> <p>Département : Aide totale : 103 000 €</p>

ARTICLE 6 – RESILIATION

A la demande expresse et motivée de l'une des parties, la présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution d'une ou plusieurs des obligations prescrites.

La résiliation est effective à l'issue d'un délai de préavis d'un mois à compter de la notification de la mise en demeure, expédiée en recommandée avec demande d'avis de réception, sauf si dans le délai, les obligations citées dans la mise en demeure ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution ou si l'inexécution des prestations requises est consécutive à un cas de force majeure. Jusqu'à l'expiration du délai de préavis, ci-dessus défini, les parties à la présente convention sont tenues de respecter toutes leurs obligations contractuelles.

Cette convention comprend une annexe.

Fait en quatre exemplaires, à Saint-Ouen

Le

Pour l'intercommunalité,

Le

Pour la commune,

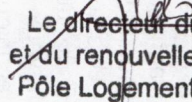
Le

Pour la copropriété,

Le

Pour la Région,

La Présidente du Conseil Régional
d'Ile-de-France


Le directeur du logement
et du renouvellement urbain
Pôle Logement Transports

Angelo ZAGALOLO

<ul style="list-style-type: none"> - Formations à destination des membres du conseil syndical et des copropriétaires - Renégociation des contrats pour une diminution des charges 	<p>2021 -2023</p> <p>2022-2023</p>				
<p>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</p> <p>L'OPAH s'insère au sein de la ZAC Gagarine-Truillot (quartier NPNRU)</p> <p>Le projet comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition/réhabilitation de logements sociaux - Construction de nouveaux logements sociaux et privés - Requalification / création de nouveaux espaces publics - Création de nouveaux commerces et locaux d'activité - Création de nouveaux équipements publics 	<p>2018-2029</p>	<p>Vote de l'OPAH-CD à la majorité de l'AG du 17 juin 2016 permettant la requalification de la copropriété</p>	<p>Articulation du projet de réhabilitation avec les projets de la ZAC en cours.</p>		

			les bailleurs conventionnant leur logement en loyer intermédiaire soit 3 500 €		
<p>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permanences régulières de l'assistante sociale - Prise de rendez-vous avec les débiteurs de plus de 1000€ et organisation de commissions impayés trimestrielles - Accompagnement dans la recherche de financements auprès de la CAF, Action Logement, Fondation Abbé Pierre - Possibilité pour les copropriétaires de contacter un ergothérapeute de SOLIHA pour l'adaptation de leur logement (handicap, vieillissement) - Mise en place d'atelier en partenariat avec l'agence de l'énergie du Val-de-Marne avant et après travaux pour bien habiter son logement 	<p>Depuis 2019 jusqu'en 2023</p> <p>Depuis 2020 jusqu'en 2023</p> <p>Entre 2021 et 2023</p> <p>Après le vote des travaux en fonction des situations particulières</p> <p>2018 -2023</p> <p>2019-2023</p>	<p>Les membres du conseil syndical informent les autres copropriétaires</p> <p>Participation du conseil syndical aux commissions impayés</p>	<p>Suivi lors de réunions mensuelles des problématiques rencontrées</p> <p>Mobilisation des services sociaux de la ville</p> <p>Communication auprès des copropriétaires</p>		<p>Caisse d'Epargne : Préfinancement des subventions publiques au SDC : convention de préfinancement</p> <p>Financement du reste à charge individuel via un prêt collectif.</p>
<p>GESTION ET FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réunion de suivi mensuelle pour faire le point sur l'ensemble de l'opération - Appui aux instances de gestion et renforcement du suivi et du traitement des impayés 	<p>2018-2023</p> <p>2020-2023</p>	<p>Participation du syndicat et des membres du conseil syndical aux réunions de suivi.</p> <p>Suivi de la situation financière de la copropriété via les commissions impayés trimestrielles</p> <p>Validation des outils de communication</p>	<p>Mise en place, financement et coordination d'une mission de suivi-animation d'une OPAH-CD sur 5 ans</p> <p>Communication autour des actions de l'opérateur chargé du suivi-animation</p>	<p>Aide à la gestion Estimée à 19 800 € par an</p> <p>Aide aux procédures de recouvrement d'impayés et aux procédures contentieuses estimée à 10 000 € par an</p>	<p>ANAH</p> <p>Aide à la gestion 5 000 € par bâtiment + 150 € par lot d'habitation soit 75 300 €.</p> <p>Elle pourra être mobilisée pour financer les frais de géomètres induits par la création de bornes d'apports volontaires.</p>