

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 04 JUILLET 2023**

**DELIBERATION N° DEL-2023/190 : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT -  
COPROPRIETES DEGRADEES (OPAH-CD) CONCERNANT LES RESIDENCES DU CENTRE DITES « ABC »  
ET « D », SITUEES A SAVIGNY-LE-TEMPLE - CONVENTION A CONCLURE AVEC L'ANAH, L'ETAT ET LA  
COMMUNE**

Le bureau de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, régulièrement convoqué, s'est réuni le 04 juillet 2023 à 19 h 30, 9 allée de la Citoyenneté à Lieusaint (77567), salle du conseil communautaire, sous la Présidence de Michel BISSON, Président.

**Etaient présents :**

**Commune d'Evry-Courcouronnes :**

M. Stéphane BEAUDET, M. Medhy ZEGHOUF, M. Alban BAKARY, M. Pierre PROT.

**Commune de Corbeil-Essonnes :**

Mme Martine SOAVI, Mme Claire JUBIN.

**Commune de Savigny-le-Temple :**

Mme Marie-Line PICHERY, M. Christian BOUDA.

**Commune de Grigny :**

Mme Fatima OGBI.

**Commune de Ris-Orangis :**

M. Grégory GOBRON.

**Commune de Combs-la-Ville :**

Mme Monique LAFFORGUE.

**Commune de Moissy-Cramayel :**

M. Julien BÉRAUD, Mme Line MAGNE.

**Commune de Lieusaint :**

M. Michel BISSON, Mme Valérie LENGARD.

**Commune de Cesson :**

M. Olivier CHAPLET.



**Commune de Bondoufle :**  
M. Jean HARTZ.

**Commune de Lisses :**  
M. Michel SOULOUMIAC.

**Commune de Vert-Saint-Denis :**  
M. Éric BAREILLE.

**Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil :**  
M. Yann PÉTEL.

**Commune de Nandy :**  
M. René RÉTHORÉ.

**Commune de Saintry-sur-Seine :**  
M. Patrick RAUSCHER.

**Commune de Réau :**  
M. Alain AUZET.

**Absents représentés :**

**Commune de Ris-Orangis :**  
M. Stéphane RAFFALLI a donné pouvoir à M. Grégory GOBRON.

**Commune de Soisy-sur-Seine :**  
M. Jean-Baptiste ROUSSEAU a donné pouvoir à M. Yann PÉTEL.

**Commune du Coudray-Montceaux :**  
Mme Aurélie GROS a donné pouvoir à M. Michel SOULOUMIAC.

**Commune d'Évry-Courcouronnes :**  
Mme Danielle VALERO a donné pouvoir à M. Stéphane BEAUDET

**Absents excusés :**

**Commune de Corbeil-Essonnes :**  
M. Bruno PIRIOU.

**Commune de Grigny :**  
M. Philippe RIO, M. Jacky BORTOLI.

**Commune de Combs-la-Ville :**  
M. Gilles-Edouard ALAPETITE.

**Commune de Saint-Pierre-du-Perray :**  
M. Dominique VÉROTS.



**Commune de Villabé :**

M. Karl DIRAT.

**Commune de Tigery :**

M. Germain DUPONT.

**Commune d'Etiolles :**

Mme Amalia DURIEZ.

**Commune de Morsang-sur-Seine :**

M. Olivier PERRIN.

**Le secrétaire de séance :** Pierre PROT

Nombre de membres en exercice : 36

Nombre de membres présents ou représentés : 27

---

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-10 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, L. 615-1 et suivants, R. 321-1 et suivants et R. 615-1 et suivants ;

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

Vu la délibération n°DEL-2019/378 en date du 25 novembre 2019 actant le lancement d'une étude pré-opérationnelle sur les copropriétés « ABC » et « D » situées dans le quartier du centre-ville de Savigny-le-Temple ;

Vu la délibération n° DEL-2022/294 du conseil communautaire en date du 8 novembre 2022 portant délégation d'attributions au bureau communautaire en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°DEL-2022/378 du conseil communautaire du 13 décembre 2022, portant sur la modification de la définition de l'intérêt communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud,

Vu le compte rendu du comité de pilotage du 10 mars 2023 approuvant, par l'ensemble des partenaires, la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur les résidences du centre « ABC » et « D » ;

Considérant que Grand Paris Sud est compétente pour le suivi-animation et d'évaluation en matière d'amélioration du parc bâti dégradé d'intérêt communautaire ;

Considérant qu'en 2016 et 2017, plusieurs études et diagnostics ont été lancés pour mener à bien le projet de redynamisation du centre-ville de Savigny-le-Temple (sur les thématiques urbaine, commerciale, transport/mobilité, habitat dont le parc social et le parc privé en copropriété notamment) ;



Considérant que, dans ce cadre, une étude préalable avait été réalisée sur une quinzaine de copropriétés situées sur les communes de Savigny-le-Temple et de Moissy-Cramayel, permettant d'identifier deux copropriétés, les résidences « ABC » et « D », situées dans le quartier du centre de Savigny-le-Temple qui présentaient de forts risques d'aggravation de leur situation patrimoniale, sociale, financière et de gestion ;

Considérant qu'en mars 2021, une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » (OPAH-CD) a été lancée sur ces copropriétés par la communauté d'agglomération, afin de statuer sur la stratégie la plus pertinente pour accompagner de manière pérenne leur redressement dans un quartier en pleine mutation ;

Considérant qu'à l'issue de cette étude rendue fin 2022, l'ensemble des partenaires publics soutenant cette initiative a confirmé l'opportunité de mettre en place une OPAH-CD au bénéfice de ces deux copropriétés, dont la stratégie d'accompagnement répond aux objectifs de redressement découlant des difficultés observées par les analyses multicritères, leur permettant à ce titre de bénéficier d'un dispositif d'accompagnement pour le redressement de leur situation technique et financière ;

Considérant que la mise en place d'une OPAH-CD doit permettre d'inscrire ces copropriétés dans la dynamique de renouvellement urbain en cours du centre-ville par leur valorisation patrimoniale et de renforcer la mixité des statuts de propriété et d'occupation sur ce secteur, en confortant la place des copropriétés privées dans un quartier à dominance sociale ;

Considérant que le montant de l'ensemble du programme de travaux pour ces copropriétés est estimé à plus de 3 millions d'€ TTC uniquement pour les parties communes, et que grâce au dispositif d'OPAH-CD, les aides financières mobilisables pourraient s'élever jusqu'à 90% du montant TTC si les différents financeurs (ANAH, Région) maintiennent leurs aides actuelles ;

Considérant qu'il est nécessaire de lancer une mission de suivi-animation en vue de la mise en œuvre du programme d'actions de cette OPAH-CD, cofinancée par l'ANAH, la Caisse des dépôts et consignations, la région Île-de-France ;

Considérant qu'il y a lieu de conclure une convention partenariale avec l'ANAH, l'Etat et la commune,

Sur proposition du Président,

Le bureau de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**APPROUVE** la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur les résidences du Centre dites « ABC » et « D » situées à Savigny-le-Temple ;

**APPROUVE** la convention partenariale, ci-annexée, à conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'État et la commune ;



**PRECISE** que la convention sera conclue pour une durée de 5 ans.

**SOLLICITE** les financements auprès des partenaires institutionnels que sont l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Banque des Territoires et la région Île-de-France le département de Seine-et-Marne, la commune de Savigny-le-Temple, ainsi que le cas échéant l'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération en vue de la mise en œuvre de la mission de suivi-animation de ladite OPAH - CD sur ces 2 copropriétés sur la durée de la convention ;

**PRÉCISE** que cette mission donnera lieu à un marché public qui sera conclu conformément au guide des procédures internes de la commande publique de Grand Paris Sud ;

**AUTORISE** le Président ou le Vice-président ayant délégation dans le domaine concerné à signer tout document, y compris les avenants nécessaires, relatif à cette affaire ;

**DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du département de l'Essonne.

Votes :  
NPPV : 0  
Abstentions : 0  
Suffrages exprimés : 27  
Majorité absolue : 14  
Votes Pour : 27  
Votes Contre : 0



Michel BISSON  
Président

Transmis en Préfecture le 13 JUIL. 2023  
Affiché/Publié le 11 JUIL. 2023

*La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite d'acceptation, sauf exceptions prévues aux articles L.231-4 et suivants du code des relations entre le public et l'administration et par les décrets d'application de ces textes. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai deux mois. La saisine du tribunal peut s'effectuer par voie dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



## Note de Synthèse n° 16

### SÉANCE DU BUREAU COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 04 JUILLET 2023

#### **OBJET : OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - COPROPRIETES DEGRADEES (OPAH-CD) CONCERNANT LES RESIDENCES DU CENTRE DITES « ABC » ET « D », SITUEES A SAVIGNY-LE-TEMPLE - CONVENTION A CONCLURE AVEC L'ANAH, L'ETAT ET LA COMMUNE**

Depuis 2015, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et la commune de Savigny-le-Temple se sont engagées dans le Nouveau Programme national de renouvellement Urbain (NPNRU) afin de bénéficier d'un vaste programme de rénovation urbaine sur le quartier prioritaire du centre-ville de Savigny-le-Temple. Ainsi, en 2016 et 2017, plusieurs études et diagnostics ont été lancés pour mener à bien le projet de redynamisation du centre-ville de Savigny-le-Temple (sur les thématiques urbaine, commerciale, transport/mobilité, habitat dont le parc social et le parc privé en copropriété notamment).

Le bureau d'études Citémétrie avait alors été mandaté par l'ex-communauté d'agglomération de Sénart pour réaliser une étude préalable sur une quinzaine de copropriétés situées sur les communes de Savigny-le-Temple et de Moissy-Cramayel, et ainsi identifier les éventuelles difficultés rencontrées par ces dernières comme les besoins d'accompagnement en résultant.

Parmi elles, sur la commune de Savigny-le-Temple, les 2 copropriétés « Résidences du Centre », nommées « ABC » pour la première et « D » pour la seconde, ont révélé lors de cette étude des difficultés importantes de fonctionnement, de gestion et techniques qui justifiaient un approfondissement plus complet de ce premier diagnostic.

Construites toutes les deux au début des années 1990 sur 3 niveaux (R+3), la résidence dite « ABC » regroupe 62 logements et 14 commerces dans 3 bâtiments, tandis que la résidence « D » regroupe 27 logements et 6 commerces au sein d'un même bâtiment. Situées au cœur du périmètre du PRU et des futurs travaux d'aménagement (arrivée du TZen 2, restructuration du pôle gare, mutation de la zone d'activités d'entrée de ville), elles nécessitent une rénovation complète (reprise des rez-de-chaussée commerciaux compris) afin de leur permettre de retrouver leur attractivité résidentielle d'origine.

En mars 2021, une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat « copropriétés dégradées » (OPAH-CD) a donc été lancée sur ces 2 copropriétés par la Communauté d'agglomération, afin de statuer sur la stratégie la plus pertinente pour accompagner de manière pérenne leur redressement dans un quartier en pleine mutation et mobiliser un maximum de subventions publiques. À l'issue du diagnostic multicritères (phase 1), les Résidences du Centre « ABC » et « D » ont donc été qualifiées de copropriétés en difficulté, pouvant à ce titre bénéficier d'un dispositif d'accompagnement pour le redressement de leur situation technique et financière.



Lors du dernier comité de pilotage de cette étude réuni le 10 mars dernier, l'ensemble des partenaires de l'opération a confirmé l'opportunité de la mise en place d'une OPAH-CD au bénéfice de ces copropriétés, permettant un accompagnement et un cadre partenarial adapté pendant 5 ans pour soutenir les copropriétés et encourager leur redressement. Ainsi, la mise en place de ce dispositif d'intervention publique doit permettre de :

- inscrire ces copropriétés dans la dynamique de renouvellement urbain en cours du centre-ville par leur valorisation patrimoniale ;
- renforcer la mixité des statuts de propriété et d'occupation sur ce secteur en confortant la place des copropriétés privées dans un quartier à dominance sociale.

L'OPAH-CD comporte les principaux objectifs suivants :

- dans un premier temps, l'assainissement de la situation financière des copropriétés et la mise en place d'une dynamique de projet avec les habitants et les instances des copropriétés avec la préparation du programme de travaux en parties communes (travaux de mise en sécurité, études complémentaires techniques, sécurisation du chiffrage) ;
- dans un second temps, la réalisation des travaux de conservation et d'amélioration des parties communes pour permettre de revaloriser chaque copropriété et les repositionner sur le marché immobilier.

Le montant de l'ensemble du programme de travaux est estimé à plus de 3 millions € TTC pour les parties communes des deux résidences. Dans le cadre du dispositif d'OPAH-CD, les aides financières mobilisables s'élèveraient à 90 % de ce montant si les différents financeurs, tels que l'ANAH et la région Île-de-France notamment, maintiennent leur niveau d'aides actuelles.

Le lancement de cette OPAH-CD nécessite la mise en œuvre d'une mission de suivi-animation d'une durée de 5 ans, pilotée par l'agglomération du fait de sa compétence et en lien étroit avec la commune, cofinancée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Banque des Territoires et, le cas échéant la région Île-de-France.

Il est proposé en conséquence au Bureau communautaire de se prononcer comme suit :

- approuver la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - copropriétés dégradées (OPAH-CD) sur les résidences du Centre dites « ABC » et « D » situées à Savigny-le-Temple ;
- approuver la convention, ci-annexée, relative à l'instauration du partenariat correspondant à conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'Etat et la commune, qui sera conclue pour une durée de 5 ans,
- solliciter un financement auprès des partenaires institutionnels que sont l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Banque des Territoires et la région Île-de-France en vue de la mise en œuvre de la mission de suivi-animation de ladite OPAH - CD sur ces 2 copropriétés ;
- autoriser le Président ou le Vice-président ayant délégation dans le domaine concerné à signer tout document relatif à cette affaire.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.



# OPAH COPROPRIÉTÉS

Convention d'OPAH Copropriétés dégradées

## **RÉSIDENCES DU CENTRE (ABC et D)**

1-5-9 rue Edouard Vaillant

4-8-18-22-28 place Elisée Reclus

10-16-22 rue Edouard Vaillant

77176 Savigny-le-Temple

Période : 2023 – 2028

Convention numéro :

Signée le :

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par son Président en exercice Monsieur Michel BISSON ;

La Ville de Savigny-le-Temple, représentée par Madame Marie-Line PICHERY, sa Maire ;

L'Etat, représenté par Monsieur Lionel BEFFRE, le préfet du département de Seine-et-Marne,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Lionel BEFFRE, délégué local de l'Anah dans le département de Seine-et-Marne, 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 et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet du Département de Seine-et-Marne et le Président du Conseil départemental le 13 juillet 2021.

Vu le Programme Local de l'Habitat ou le Programme Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat, adopté par...le...

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, en date du 04/07/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Savigny-le-Temple, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental de Seine-et-Marne, n° ....., en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du ...au ... à...en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

# Sommaire

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule .....</b>                                                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....</b>                                                  | <b>9</b>  |
| <b>Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés.....</b>                | <b>9</b>  |
| 1.1. Dénomination de l'opération .....                                                                                       | 9         |
| 1.2. Périmètre et champ d'intervention .....                                                                                 | 9         |
| 1.3. Nature, état et instance des copropriétés .....                                                                         | 10        |
| <b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>                                                                              | <b>11</b> |
| <b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs qualitatifs de l'opération.....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>Article 3 – Volets d'action de l'OPAH.....</b>                                                                            | <b>12</b> |
| 3.1. Volet juridique et intervention foncière.....                                                                           | 12        |
| 3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....                                           | 13        |
| 3.3. Volet social.....                                                                                                       | 16        |
| 3.4. Volet réhabilitation technique .....                                                                                    | 17        |
| 3.5. Volet urbain et immobilier .....                                                                                        | 21        |
| <b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....</b>                                                             | <b>23</b> |
| 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....                                                                     | 23        |
| 4.2 Synthèse des programmes pluriannuels de travaux envisagés et estimations financières.                                    | 24        |
| <b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</b>                                         | <b>26</b> |
| <b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....</b>                                                          | <b>26</b> |
| 5.1. Financements de l'Anah .....                                                                                            | 26        |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart)..... | 29        |
| 5.3 Financements de la Ville de Savigny-le-Temple .....                                                                      | 29        |
| 5.4. Financement de la Région Ile-de-France.....                                                                             | 29        |
| 5.5. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations .....                                                             | 30        |
| 5.6. Financements du département de Seine-et-Marne .....                                                                     | 30        |
| 5.7. Financements des autres partenaires.....                                                                                | 30        |
| <b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>                                                                   | <b>33</b> |
| <b>Article 7 – Conduite de l'opération .....</b>                                                                             | <b>33</b> |
| 7.1. Pilotage de l'opération .....                                                                                           | 33        |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération.....                                                                                     | 33        |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....                                                                           | 35        |
| <b>Chapitre VI – Communication.....</b>                                                                                      | <b>37</b> |
| <b>Article 8 – Communication .....</b>                                                                                       | <b>37</b> |

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</b> | 38        |
| .....                                                                                              |           |
| <b>Article 9 - Durée de la convention.....</b>                                                     | <b>38</b> |
| <b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....</b>                              | <b>38</b> |
| <b>Article 11 – Transmission de la convention .....</b>                                            | <b>38</b> |

## Préambule

### La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, est née le 1er janvier 2016 de la fusion des anciennes agglomérations Évry Centre Essonne (CAECE), Seine Essonne (CASE), Sénart 77, et du San de Sénart 91 et de la ville de Grigny. Le territoire s'étend sur 222 km<sup>2</sup>, compte 342 000 habitants et 134 000 logements (dont 36 000 logements sociaux).

La vallée de la Seine traverse le territoire générant deux grands bassins d'habitat : une rive gauche plus urbanisée et plus dense que la rive droite et, aux problématiques et interventions, en matière d'habitat et de logements, diversifiées et à des stades d'avancement divers. La rive gauche est, par ailleurs, caractérisée par de grands ensembles des années 60 et 70 et des quartiers de ville nouvelle des années 80. Elle comprend une forte proportion de logements sociaux et concentre la population la plus précaire du territoire. Elle compte 16 Quartiers en Politique de la Ville (QPV) sur les 19 que compte l'Agglomération.

Les enjeux autour de l'habitat sont très importants mais aussi très divers selon les territoires (difficultés rencontrées dans les parcs existants, en lien par exemple avec la rénovation urbaine, ou avec les politiques locales menées en matière d'attribution des logements sociaux ou encore les besoins d'accompagnement et le traitement du parc privé en copropriété).

Le futur PLH de l'agglomération Grand Paris Sud dont les travaux d'élaboration sont toujours en cours, traitera naturellement de la question de l'amélioration du parc privé, notamment en copropriété, que ce soit de façon préventive ou curative, élargissant ainsi à l'échelle de Grand Paris Sud et de ses 23 communes, les initiatives déjà portées antérieurement dans les ex-agglomérations du territoire.

En outre, la communauté d'agglomération, par délibération du 19 décembre 2017, a défini son intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat et notamment sur l'habitat privé, qui la rend désormais maître d'ouvrage en matière d'études préalables, de suivi-animation et d'évaluation de tous les nouveaux dispositifs curatifs pour les copropriétés dégradées engagés dès 2018.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération s'est engagée dans une autre démarche essentielle au redressement de l'habitat et de son occupation sociale, au travers le pilotage des opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dans la continuité des volets urbains des 4 Contrats de ville élaborés par les anciennes agglomérations.

À ce titre, 9 quartiers des 19 QPV du territoire sont concernés aujourd'hui par le NPNRU :

- 5 quartiers d'intérêt national : les Tarterêts à Corbeil-Essonnes, les Pyramides/Bois Sauvage et le Parc aux Lièvres à Évry-Courcouronnes, la Grande Borne / Plateau à cheval sur Grigny et Viry-Châtillon et en ORCOD IN, la copropriété Grigny 2.
- 4 quartiers d'intérêt régional : le Canal à Évry-Courcouronnes, le Plateau à Ris-Orangis, Lugny Marronniers, Résidence du Parc à Moissy-Cramayel, Centre-ville quartier de l'Europe à Savigny-le-Temple.

### La Ville de Savigny-le-Temple

Hier petit village briard de 783 habitants, aujourd'hui, après une quarantaine d'années d'urbanisation, Savigny-le-Temple compte près de 30 000 habitants. Elle est ainsi la 5ème ville de Seine-et-Marne et la 3ème de l'agglomération Grand Paris Sud en importance démographique.

Savigny-le-Temple est une commune de la ville nouvelle de Sénart créée à partir de 1973 autour de trois espaces habités : Le Bourg, le domaine de la Grange Prévôté et les Hameaux de Plessis-le-Roi et Noisement. En matière d'habitat, la ville de Savigny-le-Temple présente les caractéristiques suivantes :

- Une majorité de résidences principales (96%) ;
- Un taux de vacance faible (3,5%) ;
- Un parc de logement relativement récent (après 1974) et confortable, mais en partie vieillissant (propriétés thermiques du bâti de 1970 à 2000) ;
- Une forte proportion de grands logements, un manque de petits logements (F1) ;
- Un habitat avec une dominante « individuel » peu marquée (53,4%), majoritairement de propriétaires occupants ;
- Une part importante de logements sociaux (33%), inégalement répartis sur le territoire, avec une présence significative dans le Nord de la commune ;

L'enjeu pour la ville de Savigny-le-Temple est donc de contribuer au rééquilibrage spatial des logements sociaux pour favoriser la mixité sociale, d'offrir une diversité de logements et d'améliorer les performances du bâti et entretenir le parc existant.

#### Le quartier du centre-ville et le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Le centre-ville constitue un quartier à vivre important à l'échelle de la commune. Il comprend 1045 logements collectifs (809 en locatif et 236 en accession) et 75 logements individuels (19 en locatif et 56 en accession).

C'est un quartier qui se situe de part et d'autre de la gare RER avec d'un côté le quartier de Villebouvét réalisé dans le cadre de la ZAC de la zone industrielle créée en 1974 devenue pour partie ZAC de Villebouvét et dédiée à des activités tertiaires, majoritairement dans le domaine socio-médical. Et de l'autre, le quartier de la Commune réalisé dans le cadre de la ZAC de la Grange du Bois, majoritairement à vocation d'habitat et d'équipements publics avec quelques activités tertiaires et des commerces.

La conception du quartier s'est établie selon les préceptes des villes nouvelles : une morphologie urbaine visant la fonctionnalité en accroche de la gare RER et autour d'une concentration d'équipements de rayonnement (l'Hôtel de ville, deux lycées, ~~un collège~~, un commissariat, un conservatoire de musique, deux groupes scolaires) et une échelle d'aménagement, une densité et un rapport entre le bâti et les vides à l'échelle de la voiture.

La forte représentation administrative, culturelle et de transport confère à ce quartier une centralité aujourd'hui indiscutée.

Malgré ce positionnement et les éléments qui composent le quartier, ce dernier porte aujourd'hui encore une image négative alimentée par :

- Un quartier socialement fragile où l'on note une concentration de logements sociaux de plus de 70%,
- Un sentiment d'insécurité fort nourri par un nombre important de faits constatés de délinquance,
- Un espace public à dominante bétonné et peu qualitatif,
- Des espaces juxtaposés, aux limites mal définies, parfois détournés,
- Une sur-occupation des logements recensée dans plusieurs résidences,
- Une inquiétante paupérisation des activités commerciales, avec également une mutation vers des activités moins diversifiées et moins qualitatives,
- Un habitat qui se dégrade, tant dans le locatif social qu'au sein des copropriétés privées,
- Une entrée de ville dégradée représentée par le passage sous les voies ferrées.
- Le quartier souffre actuellement d'une faible attractivité résidentielle, les indicateurs suivants venant corroborer les échanges avec les professionnels immobiliers rencontrés :
- Un turn-over résidentiel élevé : + 1/3 du parc de logements du centre-ville voit sa population renouvelée tous les 5 ans, mais aussi une population attachée au quartier et/ou captive : 58 % des ménages ont emménagé depuis + de 5 ans,

Des locataires du parc privé qui quittent rapidement le quartier et la commune. De même, les propriétaires restent moins longtemps sur le centre-ville si on compare avec la moyenne des territoires de référence (9 ans au lieu de 15 ans),

Toutefois, le quartier présente un taux de vacance des logements relativement faible et comparable aux territoires limitrophes, le quartier profitant de la densité d'équipements et de la proximité de la gare RER assure notamment une première étape privilégiée dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants dans la région Ile de France.

Ce paradoxe s'explique donc par une attractivité « contrariée », proximité gare, commerces et services mais perception rapide de la dégradation des espaces publics et sentiment d'insécurité.

Il s'agit donc de renverser le processus de déqualification du quartier en s'employant à remettre à niveau les espaces et équipements publics, à résoudre les dysfonctionnements urbains.

La transformation urbaine du centre-ville s'inscrit dans une vision plus large. En appui sur l'arrivée confirmée du TZen2 à court terme, sur la refonte du pôle d'échange multimodal de la gare et sur la requalification de la zone d'activités qui constitue l'entrée de ville, l'objectif est de renforcer l'attractivité de la ville tant sur le plan économique que résidentiel, tout en valorisant la richesse de ses équipements et son dynamisme.

La stratégie se déploie en deux temps : transformer l'image du centre-ville pour ensuite promouvoir des opérations attractives pour les entreprises et les habitants. Le NPRU du Centre-ville doit en effet créer les conditions d'une nouvelle attractivité pour le quartier. L'intervention des acteurs publics et privés dans le cadre de ce projet constitue donc un enjeu fort afin d'engager une véritable mixité qu'elle soit résidentielle ou fonctionnelle et ainsi engager une banalisation de ce quartier.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont :

- Recréer de l'urbanité grâce à des aménagements qualitatifs assurant une mixité des fonctions et des résidentialisations marquant la limite entre espaces privés et publics ;
- Accompagner la rénovation du bâti du parc social non traité et celui des copropriétés ;
- Diversifier l'offre d'habitat en tirant profit des opportunités foncières créées (démolition de la Résidence de la Commune, restructuration de l'îlot Elisée Reclus, réserve foncière Louise Michel) et ainsi permettre des opérations résidentielles neuves de typologies diversifiées ;
- Compléter et hiérarchiser le réseau viaire existant pour améliorer l'urbanité du quartier et son accessibilité : mise à niveau des voiries, gestion des accès à la gare RER, amélioration de l'insertion urbaine du site propre, reprise des espaces publics et des cheminements piétons-cycles afin d'ouvrir le quartier ;
- Accroître la mixité sociale, en rééquilibrant notamment des catégories socio-économiques insuffisamment représentées. Il est programmé la création de 105 logements, majoritairement en accession à la propriété. S'appuyant sur l'étude de marché Adéquation, la programmation sera diverse : en termes de typologie et de prix de sortie, afin d'attirer sur le quartier une population nouvelle qui y est peu représentée ;
- Améliorer la sécurisation du quartier ; Intervenir sur les secteurs sensibles (réorganisation des accès, évolution du tissu commercial, clarification des limites foncières, résidentialisation) ;
- « Inventer » des espaces de convivialités avec les habitants et les bailleurs (ex : jeux pour enfants, poulaillers et potagers urbains).

Le programme NPRU doit ainsi permettre d'accompagner et d'accélérer la transformation du quartier déjà amorcée (TZEN2, pôle gare,...) et d'affirmer la fonction de centre-ville en unifiant le quartier et en assurant ses connexions avec les quartiers connexes.

### Présentation du contexte et des copropriétés

Depuis 2015, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et la Ville de Savigny-le-Temple se sont engagées dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) afin de bénéficier d'un vaste programme de rénovation urbaine sur le quartier prioritaire du centre-ville de Savigny-le-Temple.

Ainsi, en 2016 et 2017, plusieurs études et diagnostics ont été lancés pour mener à bien le projet de redynamisation du centre-ville de Savigny-le-Temple (sur les thématiques urbaine, commerciale, transport/mobilité, habitat parc privé en copropriété notamment). Dans le cadre du protocole de préfiguration la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a souhaité réaliser une étude préalable sur une quinzaine de copropriétés situées sur les communes de Savigny-le-Temple et Moissy-Cramayel, pour identifier les éventuelles difficultés rencontrées par ces dernières comme les besoins d'accompagnement résultants. Parmi elles, les 2 copropriétés « Résidences du Centre », situées au cœur de l'emprise des projets urbains, ont révélé des difficultés de fonctionnement, de gestion et techniques qui justifiaient leur inscription dans un dispositif programmé.

En mars 2021, une étude pré-opérationnelle d'OPAH CD a été lancée sur ces 2 copropriétés, afin de statuer sur la stratégie la plus pertinente pour accompagner de manière pérenne leur redressement dans un quartier en pleine mutation. Cette étude a conduit à justifier la mise en œuvre d'une OPAH « copropriétés dégradées », pour répondre à l'ensemble des problématiques identifiées, et dont le plan d'actions comprend :

- La prévention et le traitement des impayés ;
- L'information et la formation des copropriétaires ;
- L'accompagnement des ménages en difficulté ;
- L'instauration d'un programme de travaux.

Ce travail préalable a donc permis de définir une stratégie, dont les mesures opérationnelles sont présentées dans la présente convention, comprenant un échéancier d'exécution du programme, les engagements pris par les parties et les aides envisagées.

### Les résidences du Centre :

Situées à proximité immédiate de l'hyper centre, au cœur de l'emprise des projets urbains (arrivée du TZen 2, restructuration du pôle gare, mutation de la zone d'activités d'entrée de ville), les copropriétés du Centre sont 2 copropriétés distinctes, nommées « ABC » pour la première et « D » pour la seconde.



Construites toutes les deux au début des années 90 sur 3 niveaux (R+3), la résidence « ABC » regroupe 62 logements et 14 commerces dans 3 bâtiments, tandis que la résidence « D » regroupe 27 logements et 6 commerces au sein d'un même bâtiment.

- Résidence ABC



- Résidence D



## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

### Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, la Ville de Savigny-le-Temple et l'Anah décident de mettre en place une OPAH « copropriétés dégradées » sur deux copropriétés du Centre, soit la copropriété ABC et la copropriété D ainsi que les ASL.

#### 1.2. Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit par le périmètre exclusif de chacune des copropriétés précédemment citées à savoir :

- La Résidence du Centre ABC (parcelles cadastrales AT 49 et AT 53),  
Numéro d'immatriculation: AC7109218

### Résidence du centre « A-B-C »

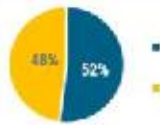
|                         |                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                 | 1-5-9 rue Edouard Vaillant<br>4-8-19-22-20 place Clément Redus<br>77175 Savigny-le-Temple                                                             |
| Référence cadastrale    | Section AT n°49 et n° 53<br>Emprise foncière 2 072 m²                                                                                                 |
| Construction            | 1985 – 1990                                                                                                                                           |
| Nombre de bâtiments     | 3 bâtiments collectifs d'habitation : «A» - «B» - «C»<br>8 entrées                                                                                    |
| Hauteur                 | RDC + 3 étages<br>sur sous-sol -1 (statuements) accessible depuis<br>l'avenue Jules Vallée uniquement.                                                |
| Nombre de lots          | 124 lots : 62 lots privatifs d'habitation<br>+ lots annexes : 52 parkings souterrains<br>+ 14 locaux commerciaux (hors copro / ASL)                   |
| Typologie des logements | 10 T1 - 22 T2 - 24 T3 (dont 9 duplex) - 6 T4 duplex                                                                                                   |
| Organisation            | Une copropriété intégrée dans une propriété<br>volumétrique érigée en ASL                                                                             |
| Gouvernance             | Cabinet Messon (mandat depuis 2019)<br>M. Olivier GFNTV<br><br>Syndicat : 57<br>copropriétaires<br>dont une majorité<br>de propriétaires<br>bailleurs |



CITÉMÉTROPOLITAIN | ÉTUDE PNE - OFFRE NOUVELLE POUR LE REBOUSSEMENT DES COPROPRIÉTÉS DU CENTRE - VILLE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE

- La Résidence du Centre D (parcelles cadastrales AT 35 et AT 52),  
Numéro d'immatriculation: AF2839033

## Résidence du centre « D »

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                 | 10-16-22 rue Edouard Vaillant<br>77176 Savigny-le-Temple                                                                                                                                                                                                                                   |
| Référence cadastrale    | Section AT n°35 et n° 52<br>Emprise foncière 1 / 1° 6 m²                                                                                                                                                                                                                                   |
| Construction            | 1991                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nombre de bâtiments     | 1 bâtiment collectif d'habitation « D »<br>8 entrées                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hauteur                 | RDC + 3 étages<br>sur sous-sol : 1 accessible depuis l'avenue J. Valles                                                                                                                                                                                                                    |
| Nombre de lots          | 54 lots : 27 lots privés d'habitation<br>+ lots annexes : 27 stationnements (sous-sol)<br>+ 7 locaux commerciaux (hors copro / ASL)                                                                                                                                                        |
| Typologie des logements | 4 T1 + 6 T2 + 6 T3 (dont 3 duplex) - 2 T4 duplex                                                                                                                                                                                                                                           |
| Organisation            | Une copropriété intégrée dans une propriété<br>volumétrique érigée en ASL                                                                                                                                                                                                                  |
| Gouvernance             | <p>Syndic ORRYS IMMOBILIER (changement raison sociale mais continuité gestionnaire depuis 2015)<br/>Mme Annie MAZZELLA</p> <p>Syndicat : 27 copropriétaires<br/>dont une part égale de FO et de PR</p>  |



CITÉ ACTIVE | ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LE REBOUSSEMENT DES COPROPRIÉTÉS DU CENTRE-VILLE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE

### 1.3. Nature, état et instance des copropriétés

Un descriptif précis a été effectué sur les 2 copropriétés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, sur les aspects gestion, socio-économiques, financiers, techniques, comme d'insertion urbaine.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

L'OPAH-CD s'attache à la réhabilitation et la requalification des copropriétés visant à améliorer les conditions d'accueil et de vie des habitants tout en consolidant la valeur du patrimoine immobilier. Ce dispositif organise, autour d'un programme de travaux, un ensemble d'actions permettant de rétablir le fonctionnement des Syndicats de copropriétaires (SDC) sur les plans juridique, patrimonial et social. Il permet d'investir dans l'amélioration des logements des copropriétés grâce à un ensemble d'actions incitatives et à des aides financières. C'est un outil curatif des copropriétés dégradées.

### Article 2 – Enjeux

Cette OPAH-CD aura comme principal enjeu de redresser et conforter de manière pérenne les copropriétés tant sur l'aspect financier que dans leur fonctionnement et de permettre la réalisation d'un programme de travaux visant l'amélioration thermique du bâti et la réalisation d'économies d'énergie. En effet, ces 2 copropriétés arrivent à un moment critique de leur cycle technique, et montrent déjà des signes de vieillissement et des faiblesses techniques sur le clos & couvert notamment. Un ensemble d'éléments sont à rénover afin de ne pas tomber dans la vétusté et rester attractif sur le marché immobilier.

Aussi, les capacités financières de la grande majorité des copropriétaires étant faibles, un dispositif semble être la seule possibilité pour que ces copropriétés s'engagent dans un programme de travaux dans des conditions financières et socio-économiques sereines.

Le redressement des copropriétés « Résidence du Centre » constitue ainsi un enjeu à la fois social et urbain pour la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud et la Ville de Savigny-le-Temple. Localisé dans l'hyper centre, ce quartier va bénéficier d'un vaste programme de rénovation et restructuration urbaine au titre du NPNRU, se matérialisant par la mise en œuvre d'un important programme de travaux et d'investissements pour améliorer l'habitat, le cadre de vie des habitants, les espaces publics, les équipements publics et pour aider au développement de l'activité économique et commerciale. La mise en place d'un dispositif d'intervention publique sur les copropriétés du centre ABC et D doit permettre la requalification du parc privé afin :

- d'inscrire ces copropriétés dans la dynamique de renouvellement urbain en cours du centre-ville par leur valorisation patrimoniale ;
- d'améliorer la qualité de l'offre et l'attractivité du quartier ;
- de renforcer la mixité des statuts de propriété et d'occupation sur le secteur en confortant la place des copropriétés privées dans un quartier à dominance sociale.

Ainsi, l'OPAH-CD vise à accompagner les syndicats des copropriétaires sur plusieurs axes d'interventions :

- L'amélioration de la gestion courante, comptable et juridique afin d'assurer un fonctionnement pérenne ;
- L'intensification du traitement des impayés afin d'assainir la situation financière des Syndicats ;
- L'accompagnement des ménages propriétaires et locataires rencontrant des difficultés socio-économiques.

Tout en permettant la requalification technique des copropriétés

- D'assurer la conservation du bâtiment comme le fonctionnement des équipements ;
- D'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de maîtriser les charges de consommation des ménages ;
- D'agir contre l'habitat indigne et mettre aux normes de confort l'habitat dégradé ;
- De mobiliser les différentes sources de financement et solvabiliser au mieux les copropriétaires.

L'OPAH Copropriétés Dégradées répond donc à un enjeu général d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Il s'agit de mener un accompagnement des instances de copropriétés pour le redressement des situations financières, juridiques, organisationnelles, techniques et sociales.

Le dispositif se déroulera en deux temps :

- d'abord l'assainissement de la situation financière de la copropriété et la mise en place d'une dynamique de projet avec les habitants et les instances de la copropriété avec la préparation du programme de travaux en parties communes (travaux de mise en sécurité, études complémentaires techniques, sécurisation du chiffrage),
- ensuite la réalisation des travaux de conservation et d'amélioration des parties communes pour permettre de revaloriser la copropriété et la repositionner sur le marché immobilier.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

## Chapitre III – Description du dispositif et objectifs qualitatifs de l'opération

### Article 3 – Volets d'action de l'OPAH

La convention d'OPAH-CD suivante détaille thème par thème les interventions que s'engagent à initier et encourager les partenaires du dispositif pour leurs mises en œuvre par l'opérateur du suivi-animation. En fonction des besoins plus ou moins prégnants selon les 2 copropriétés, l'opérateur adaptera la stratégie d'intervention et le degré d'intensité de chacune des actions suivantes.

#### 3.1. Volet juridique et intervention foncière

##### 3.1.1 Description du dispositif

Clarifier les structures juridiques et mettre à jour les documents règlementaires :

Les règlements de copropriétés établis en 1989 et 1990 n'ont pas fait l'objet d'une adaptation pour mise en conformité avec les diverses lois entrées en vigueur depuis - SRU (13/12/2000), ENL (12/07/2006), ALUR (25/03/2014), ELAN (24/11/2018) - comme cela était imposé. En effet, ces dernières ont profondément remanié le droit de la copropriété et rendent obsolètes la majorité des dispositions du présent règlement. Une mise à jour doit être envisagée.

Dans le cadre du dispositif d'OPAH-CD, il s'agira d'accompagner les syndicats dans la bonne gestion juridique des copropriétés. Une mise à jour des documents juridiques des copropriétés interviendra en fin de dispositif. La mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion de l'Anah (Instruction du Plan Initiative Copropriétés, délibération de l'Anah du 26 mars 2019) pourra être mobilisée afin de couvrir toutes les dépenses d'enregistrement des actes ainsi que la mise à jour des règlements de copropriétés.

Aussi, les 2 copropriétés ont été divisées en lots volumétriques permettant de faire échapper les cellules commerciales aux règles d'ordre public en matière de répartition des charges de copropriété. Pour gérer ces lots volumétriques, des ASL ont été créées. Or, ces ASL présentent des difficultés de gestion, comme la non-adaptation des statuts (résidence D), un faible dynamisme dans leur fonctionnement, des AG peu régulières, une absence de représentativité des commerçants dans les organes de gestion ou encore des impayés non traités.

Dans le cadre du projet urbain, un rachat d'une partie des cellules commerciales pourra être opéré par la Ville, qui deviendrait gérante statutaire majoritaire de l'ASL aux côtés des copropriétaires. Il s'agira d'accompagner le syndic de l'ASL du Centre D pour l'adaptation et la mise en conformité des statuts de l'ASL afin de lui conférer une capacité juridique non opposable.

Accompagner à la bonne gestion juridique de la copropriété :

Il s'agira également d'appuyer les instances dans la préparation des ordres du jour d'AG en vue de la sécurisation des décisions à prendre notamment dans un contexte de travaux, de dispenser des conseils et un appui juridique au montage des dossiers contentieux de recouvrement en lien avec l'avocat de la copropriété et autres intervenants (huissier, notaire) (Cf. Volet Gestion et fonctionnement).

Ici, l'aide au redressement de la gestion (Instruction du Plan Initiative Copropriétés, délibération de l'Anah du 26 mars 2019) pourra être mobilisée afin de couvrir les frais de procédure, d'honoraires d'huissier et d'avocat.

Introduire un opérateur pour du portage ciblé de redressement :

Face à la présence de nombreux copropriétaires modestes et très modestes, le recours au portage provisoire de lots pourra être un outil à mobiliser au service de l'assainissement de la situation patrimoniale ; avec d'une part le rachat amiable de leur logement aux propriétaires les plus endettés ne pouvant ou ne souhaitant pas se maintenir propriétaire dans un contexte de vote de travaux ambitieux ; et d'autre part le rachat systématique des lots faisant l'objet d'une vente par adjudication afin d'éviter des ventes aux enchères attirant les propriétaires bailleurs indélécats.

Si le besoin de coopération d'un porteur provisoire de lots est remonté par la puissance publique ou par l'opérateur, ce dernier identifiera dans un premier temps le public cible et le volume de lots à porter lors d'instances de pilotage spécifiques avec la maîtrise d'ouvrage puis, dans un second temps, accompagnera la maîtrise d'ouvrage pour se rapprocher de porteurs institutionnels sur lesquels s'appuyer pour opérer ces acquisitions, dans le cadre d'une convention spécifique.

L'opération de portage étant complémentaire à l'OPAH-CD, sa réalisation doit être coordonnée avec l'opérateur missionné pour animer ce dispositif. Ainsi, l'opérateur en phase opérationnelle aura la charge de l'accompagnement des ménages souhaitant vendre leur logement au porteur. Notamment, les commissions de travail menées dans le cadre du dispositif d'OPAH-CD aiguilleront le porteur pour le ciblage des besoins.

### 3.1.2 Objectifs

Au terme de l'OPAH :

- L'ensemble des règlements de copropriété et statuts d'ASL auront été mis à jour et publiés pour permettre d'assurer une organisation juridique optimale de la copropriété et pérenniser son fonctionnement ;
- Les procédures de contentieux à l'encontre des principaux débiteurs auront été lancées et suivies pour permettre le désendettement des SDC ;
- Les copropriétaires endettés ou aux ressources insuffisantes, en incapacité de se maintenir dans le parc privé, pourront être orientés vers un porteur de lot(s) pour permettre de faciliter leur départ (vente amiable) ou le passage au statut de locataire.

### 3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Le volet animation de l'OPAH consiste en l'accompagnement de la copropriété dans sa bonne gouvernance et fonctionnement de ces instances. Ce volet vise donc à créer les conditions d'une gestion pérenne qui garantira la réussite des actions engagées dans le cadre du redressement de la copropriété.

Ainsi, l'assainissement d'une copropriété passe par un travail partenarial entre tous les acteurs du projet : instances de gestion, copropriétaires, partenaires financiers, sociaux... La conduite coordonnée de ces différentes actions concourt à la faisabilité et à la pérennité de l'intervention publique. Elle nécessite la mise en place d'un suivi-animation renforcé mobilisant des compétences spécifiques.

### 3.2.1 Description du dispositif

Mobiliser les copropriétaires dans les processus décisionnels et favoriser leur participation active au dispositif :

Le fonctionnement juridique et financier de toute copropriété repose sur la participation des copropriétaires, du syndic et conseillers syndicaux aux décisions et par voie de conséquence sur leur compréhension et leur adhésion au système même de la copropriété. L'OPAH-CD doit permettre d'accroître les relais au sein des copropriétés par un meilleur investissement des copropriétaires dans les organes de gestion. Il est indispensable que ces derniers comprennent le rôle de chaque instance (Assemblée Générale, Conseil syndicaux, syndics) et y participent.

L'information et la mobilisation des copropriétaires seront des outils leviers pour la bonne gouvernance du dispositif et la réussite du projet patrimonial. La mise en œuvre du dispositif d'OPAH-CD doit nécessairement s'accompagner d'une stratégie de communication renforcée. Il s'agira pour l'opérateur du suivi-animation :

- Mobiliser l'ensemble des canaux de communication possibles et jugés pertinents afin de faire connaître l'opération, sa durée comme les moyens mis à disposition. La multiplication des actions des communications et l'amélioration de l'information permettra d'optimiser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété ;
- Favoriser la participation aux AG via l'animation de réunions en amont de chacune d'entre elles afin de préparer l'ordre du jour, expliquer les devis ou encore favoriser la récupération des pouvoirs. L'opérateur participera à toutes les AG afin d'apporter des réponses aux interrogations lors de la séance et informer de l'avancement de l'opération ;
- Animer des réunions d'information auprès des copropriétaires mais également des partenaires du projet pour que tous aient le même niveau d'information et puissent anticiper les besoins à venir. Ainsi, des réunions de coordination prendront place régulièrement aux côtés de réunions de présentation échelonnées en fonction des temps forts de l'opération (bilan trimestriel, bilan annuel).

Notamment, l'engagement de la copropriété dans un programme de travaux ambitieux nécessitera de réussir à fédérer les copropriétaires autour du projet de réhabilitation commun.

Assurer une montée en compétences du conseil syndical pour renforcer sa capacité de gestion :

Tout au long de l'opération, il s'agira d'accompagner et de sensibiliser les copropriétaires dans le cadre de rencontres thématiques et de session de formation. En effet, des séances de formations ou d'ateliers spécifiques en direction des Conseils syndicaux sont l'occasion d'éclaircir le rôle de chaque instance de gestion, et agissent pour un meilleur investissement des Conseillers syndicaux actuels ou futurs. La constitution de groupes de travail axés par exemple, autour des opérations de redressement et de réhabilitation permettra de structurer la relation entre syndics et Conseils syndicaux et d'en démultiplier l'action.

Les formations principales préconisées lors de l'étude pré-opérationnelle sont les suivantes :

- Les règles générales de la copropriété : droits et devoirs ;
- Les obligations de la loi ALUR, loi ELAN ;
- La lecture des paramètres comptables en copropriété ;
- La rénovation énergétique en copropriété.

L'opérateur en charge du suivi-animation aura pour mission de donner les clés aux conseillers syndicaux en matière d'organisation comme de comptabilité afin que ces derniers aient la capacité de contrôler le travail du syndic comme les comptes.

Améliorer la gestion et assainir la situation financière des copropriétés :

La mise en place d'actions spécifiques afin de rétablir l'équilibre financier de la copropriété constitue un préalable déterminant dans son redressement et conditionne notamment la réalisation de travaux importants.

Trois axes prioritaires se dessinent :

- L'optimisation des budgets prévisionnels et des dépenses :

Les partenaires du dispositif via l'opérateur désigné pour son suivi-animation devront proposer la mise en place d'outils spécifiques afin de permettre de suivre les évolutions des différents postes de dépenses et contrats et éventuellement d'encourager à la remise en concurrence des contrats trop onéreux. Ils devront permettre de sensibiliser les instances à la maîtrise des consommations comme de diffuser de l'information quant à l'opportunité de baisse des charges à la suite des travaux d'économie d'énergie. Pourront ainsi être associés à ces actions tout partenaire local compétant en la matière : Agence Locale de l'Energie et du Climat Sud Parisienne (ALEC), Eau Solidaire (Veolia), Compagnons Bâtisseurs ...

L'objectif sera de revoir les budgets prévisionnels de fonctionnement à la baisse et de dégager de nouvelles ressources pour le financement d'études / diagnostics et de travaux, notamment les travaux non subventionnables (parkings, voiries, espaces verts...).

- La résorption des impayés des charges des copropriétaires :

La mise en place de Commissions « suivi des impayés » avec les instances des copropriétés devront permettre d'assurer un suivi rapproché de l'évolution de toutes les dettes individuelles et proposer des modes d'intervention pour tout type d'impayé (plan d'apurement, échéancier, accompagnement à la vente, saisie sur loyer ...) et de suivre l'évolution des dossiers. C'est surtout la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de vote de travaux qui devra être particulièrement surveillée lors de ces commissions.

Il s'agira également d'accompagner le syndicat dans l'amélioration des procédures de recouvrement des charges sur les plans quantitatifs et qualitatifs par la formalisation concertée d'un protocole de prévention et de lutte contre les impayés.

L'établissement d'un processus de recouvrement clair (sur les phases amiables, précontentieuses et contentieuses) et voté en AG favorisera son respect strict par le syndic.

Il est attendu de l'opérateur une assistance des instances de gestion pour améliorer la situation financière du syndicat : aide à la négociation des protocoles d'apurement de la dette, aide à la mobilité de toutes les aides Anah aux surcoûts de gestion ...

- L'amélioration de la situation comptable globale :

Tout au long du dispositif, il est primordial d'accompagner le syndic à la bonne gestion comptable des actions qui seront entreprises par l'opérateur (traitement comptable du débiteur, provisions travaux, subventions, quote-part, prêt collectif, factures et assurances ...) et plus généralement dans toutes les missions supplémentaires relatives au dispositif programmé. Un contrôle des comptes en début de dispositif devra permettre de s'assurer d'une base comptable fiable et transparente afin d'engager sereinement le volet travaux. Pour cela, un travail fin sera entrepris entre l'opérateur et les services comptables des différents syndicats concernés tant sur le plan formel (respect du formalisme imposé des annexes comptables, respect des règles de la comptabilité d'engagement...) que sur le fond (apurement des bilans et des créances douteuses, éclaircissement des comptes d'attente, respect des règles de répartition des charges entre copropriétaires...).

Ce contrôle des comptes donnera lieu à un rapport complet avec préconisations d'amélioration de la gestion et des dépenses. Une feuille de route permettra d'en suivre les principaux axes. Sur ces bases, il s'agira de suivre les actions permettant l'optimisation des dépenses pour les copropriétés (suppression des frais inutiles/doublon, renégociation ou mise en concurrence des contrats coûteux, etc.).

Dans le cadre du dispositif, les partenaires devront s'assurer que la stratégie mise en place par le syndic répond durablement aux problématiques de la copropriété. Dans le cas contraire, les collectivités se réservent la possibilité de réorienter la stratégie du dispositif sur les conseils de l'opérateur.

### 3.2.2 Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Faire connaître l'OPAH-CD, sa durée, les moyens mis à disposition (équipe, assistance technique et administrative, travaux éligibles aux aides...) auprès des particuliers comme des partenaires (élus, services municipaux, professionnels de l'immobilier et du bâtiment, ...)
- Animer le dispositif et favoriser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété
- Mobiliser les copropriétaires dans les processus décisionnels afin que ces derniers puissent prendre pleinement part à la gestion de leur copropriété et plus largement favoriser le réinvestissement des copropriétaires dans les affaires de la copropriété notamment en Assemblée générale, condition indispensable afin d'obtenir les majorités requises pour la prise de décision ambitieuse ;
- Assurer une montée en compétences et autonomisation des instances de gestion et accompagnement de ce dernier dans la réalisation des missions supplémentaires relatives au dispositif ;
- Maîtriser les charges de gestion courante et des dépenses du syndicat en vue de réaliser des économies qui pourraient être affectées à des fonds de provisions (travaux ou redressement financier) ;
- Diminuer de manière significative le niveau d'impayés de charges courantes par rapport au budget et prévenir l'apparition de nouvelles dettes dans un contexte de vote de travaux ;
- Optimiser les dépenses courantes et renégocier les contrats coûteux.

### 3.3. Volet social

L'OPAH-CD vise à solvabiliser les ménages pour permettre la mise en œuvre du programme de travaux et parallèlement à identifier et accompagner les ménages en situation de fragilité.

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-CD vise au maintien des occupants dans leur logement. Ainsi, la situation de certaines catégories de ménages doit être prioritairement considérée, car elles se trouvent davantage fragilisées que d'autres. Ces publics spécifiques sont notamment les ménages modestes et très modestes, dans l'incapacité de faire face à des dépenses de travaux.

Bien que la Commission « impayés » permet un premier repérage des familles qui ne paient pas leurs charges de copropriété et qui font de surcroît face à des difficultés financières et sociales, les personnes qui sont en situation de fragilité doivent être repérées précocement pour ne pas aggraver leur situation. L'analyse des situations sociales et économiques des familles est en effet indispensable pour anticiper les besoins des copropriétaires en termes d'aides financières ainsi que pour appréhender la possibilité d'engager un programme de travaux ambitieux.

Des accompagnements spécifiques devront être prévus pour accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié et s'assurer de leur solvabilité face au programme de travaux à venir. Dans le cadre du dispositif d'OPAH-CD, il est indispensable de mettre en œuvre une ingénierie sociale et financière permettant de :

Repérer les familles en difficultés et accompagner ces dernières vers un suivi social approprié :

Lors de l'étude pré-opérationnelle, des enquêtes ont été réalisées ayant permis de recueillir 57% de retours pour la résidence ABC et 67% pour la résidence D. Ces enquêtes ont montré que 38% des PO enquêtés pourraient prétendre à l'attribution de subventions de l'Anah. Par ailleurs, 5 PO ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (60% du revenu médian).

Un travail fin de repérage devra être poursuivi : d'une logique d'adhésion (permanence, ligne téléphonique) vers des outils plus proactifs (enquêtes en porte à porte, visites de courtoisie...) afin de déceler de manière exhaustive les situations les plus fragiles au sein de chacune des 2 résidences. Il est attendu de l'opérateur qu'il signale les ménages en difficulté (locataires, propriétaires, occupants, autres statuts...) en vue de les orienter vers les services compétents ou de déterminer les actions à entreprendre dans le cadre d'un accompagnement social lié au logement. Une Commission « sociale » partenariale permettra d'aborder le cas des situations individuelles complexes afin d'ouvrir avec les ménages la possibilité d'un suivi social spécifique (aides sociales, ouverture du FSL, orientation vers un service adapté, relogement...) de manière coordonnée avec les services sociaux présents sur le quartier comme à l'échelle de la Ville (circonscription sociale municipale, CCAS, associations, service municipal du Logement, CLIC, direction de la santé...). Les différents services seront sollicités au cas par cas selon la nature des problématiques rencontrées. Après orientation des familles vers le service social compétent, ces commissions permettent également de faire le point sur le travail engagé avec chacune d'entre elles.

La mise en œuvre de ce type de commissions permet aussi d'intervenir dans les situations où les copropriétaires ne peuvent se maintenir dans ce statut. Sont alors mobilisés des outils liés au relogement des familles et/ou de portage (cf. 3.1 Volet Juridique), pour pallier les difficultés financières des particuliers.

Rechercher des solutions de solvabilisation des ménages pour permettre la mise en œuvre du programme de travaux :

Au-delà du suivi spécifique des ménages fragiles, il s'agira pour l'opérateur d'accompagner le syndicat dans la mobilisation des aides publiques des partenaires signataires de la convention : montage des dossiers administratifs de demande de subventions comme de prêts, afin d'assurer aux syndicats des copropriétaires et aux propriétaires éligibles l'octroi des aides publiques de droit commun. La composition et les délais devront être respectés et ce tant lors du dépôt des demandes de subventions que lors du suivi financier des aides.

L'opérateur devra également rechercher l'ensemble des financements complémentaires individuels à destination des ménages les plus fragiles. Il aura ainsi pour mission d'élaborer pour chacun des ménages un plan de financement comprenant les aides de droits communs ainsi que l'ensemble des aides individuelles octroyables. Ces solutions de financements complémentaires adaptées aux situations sociales particulières de chaque copropriétaire représentent d'une part un levier essentiel afin de diminuer le reste à charge, et ne pas aggraver leur situation financière, et d'autre part apportent une garantie supplémentaire du maintien des propriétaires occupants en place et facilitent la décision de réaliser des travaux.

Ainsi, la mobilisation maximale des aides pour les ménages les plus modestes devrait limiter au maximum l'aggravation des difficultés financières de ces derniers, malgré cela, le dispositif doit notamment prévoir des solutions alternatives pour tous les copropriétaires ne pouvant pas faire face aux dépenses du syndicat.

### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en place une Commission « sociale » locale de l'OPAH : créer un partenariat avec les acteurs sociaux locaux et animer un dispositif de travail autour des familles fragiles et leur accompagnement ;
- Évaluer la situation des ménages socialement fragiles, vérifier l'ouverture de leurs droits et l'accès au dispositif de droit commun en matière de traitement de leur situation d'endettement ;
- Assurer une action de veille foncière pour détecter des projets de vente « vulnérables » ou « pathogènes » afin de déclencher en temps utile l'intervention d'un porteur temporaire.

### 3.4. Volet réhabilitation technique

L'OPAH devra permettre l'engagement de travaux en parties communes selon le programme de travaux et les priorités votées en Assemblées Générales par les copropriétaires. Il s'agit d'inciter au vote et à la réalisation de

travaux d'amélioration dans les 2 copropriétés, afin d'assurer la pérennité du bâti tout en garantissant autant que faire se peut, le maintien des propriétaires dans les lieux.

### 3.4.1 Programmes de travaux en parties communes

Descriptif :

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle menée, plusieurs programmes de travaux ont été préconisés pour la réhabilitation du bâti et rendant possible la réalisation d'économies d'énergie :

| RESIDENCE ABC                  |                                                                                                                                                                       |             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Clos-Couvert                   | Reprise des désordres affectant les façades, les balcons et les garde-corps.                                                                                          | 475 000 €   |
|                                | Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE/ R <sub>e</sub> 3,7)               | 695 000 €   |
|                                | Isolation des plancher sur locaux non chauffé et sur extérieur (R <sub>e</sub> 3)    | 18 000 €    |
|                                | Isolation des toit-terrasses et des plafonds sous combles (R <sub>e</sub> 5)         | 260 000 €   |
|                                | Amélioration de la ventilation par VMC hygro B (gaz)                                 | 62 000 €    |
|                                | Remplacement des menuiseries simple vitrage des halls d'entrée (PC).                                                                                                  | 35 000 €    |
|                                | Remplacement des fenêtres existantes par fenêtres double-vitrage peu émissif (PP).  | 252 000 €   |
| Parties communes               | Débouchage et reprise de l'ensemble des gouttières des toitures cintrées.                                                                                             | 8 000 €     |
|                                | Ravalement des parements (murs et plafonds) et réfection des sols                                                                                                     | 80 000 €    |
| Sous-total phase 2             |                                                                                                                                                                       | 1 885 000 € |
| Sous-total phase 2 + aléas 10% |                                                                                                                                                                       | 2 073 500 € |

| RESIDENCE D                    |                                                                                                                                                                                        |           |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Clos-Couvert                   | Reprise des désordres affectant les façades, les balcons et les garde-corps                                                                                                            | 205 000 € |
|                                | Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE/ R <sub>e</sub> 3,7)                              | 240 000 € |
|                                | Isolation des plancher sur locaux non chauffé et sur extérieur (R <sub>e</sub> 3)                   | 12 000 €  |
|                                | Isolation des toit-terrasses et des plafonds sous combles (R <sub>e</sub> 5)                        | 119 000 € |
|                                | Remplacement des menuiseries simple vitrage des halls d'entrée (PC).                                                                                                                   | 15 000 €  |
|                                | Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif (logements).  | 115 000 € |
|                                | Amélioration de la ventilation par VMC hygro B (gaz)                                                | 27 000 €  |
| Parties communes               | Débouchage et reprise de l'ensemble des gouttières des toitures cintrées                                                                                                               | 2 500 €   |
|                                | Création d'un local poubelle pour les cellules d'activités du RDC.                                                                                                                     | 20 000 €  |
|                                | Ravalement des parements (murs et plafonds) et réfection des sols                                                                                                                      | 45 000 €  |
| Sous total phase 2             |                                                                                                                                                                                        | 800 500 € |
| Sous total phase 2 + aléas 10% |                                                                                                                                                                                        | 880 550 € |

Face à la multitude de postes d'intervention à envisager pour assurer un niveau d'entretien technique comme la requalification globale de la copropriété, les partenaires ont convenu d'une nécessaire hiérarchisation et priorisation des interventions à prévoir dans le cadre de la présente convention.

Le montant de l'ensemble du programme de travaux est prévisionnellement estimé à 2 954 050 € HT (hors honoraires). Ce montant servira de base aux préfigurations, notamment financières qui suivront à l'article 4 de la présente convention.

L'objectif des travaux de requalification étant d'atteindre un niveau de qualité satisfaisant, le programme de rénovation devra inclure des travaux d'amélioration énergétique avec gain énergétique minimal de 35% pour pouvoir bénéficier des aides des partenaires financiers. Il reviendra aux partenaires de l'opération, en lien avec l'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif de s'assurer que les travaux visés par l'AG correspondent parfaitement aux besoins techniques urgents et restent soutenables face aux capacités financières et contributives des copropriétaires.

L'opérateur du suivi-animation du dispositif assurera un suivi de l'opération sur :

- Le plan technique pour le bon déroulement des interventions. A ce titre, il pourra être proposé par l'opérateur une commission « travaux » trimestrielle, (réunissant le maître d'œuvre, le conseil syndical, le syndic et l'équipe opérationnelle), une réunion d'information à chaque étape clé du projet, la tenue de permanences d'information sur le projet ...
- Le plan financier matérialisé notamment par le montage des dossiers de subventions adossés à l'OPAH-CD.

Objectifs :

L'OPAH-CD devra permettre de réhabiliter de manière globale et durable les Résidences du Centre de Savigny-le-Temple. Ainsi, seront encouragés en priorité :

- Etape 1. Etudes complémentaires spécifiques techniques afin de préciser les postes de travaux à engager en étape 2 ;
  - Etape 2. Travaux liés à l'entretien et l'amélioration de la performance énergétique du bâti, comprenant des interventions notables sur l'ensemble des postes de déperdition thermique ; Travaux liés à la modernisation et la revalorisation des parties communes intérieures et extérieures, étant entendu la modernisation des revêtements des passages et locaux communs, la sécurisation et l'adaptation des accès, la reprise des enrobés des espaces de stationnements notamment.
- L'accompagnement de l'opérateur en matière de réalisation de travaux devra permettre le suivi et respect de la programmation financière établie.

#### 3.4.2 Volet énergie et précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique tient aujourd'hui une place centrale dans les politiques publiques de l'habitat. Traiter cette problématique contribue à l'amélioration du cadre et du confort de vie des occupants. De même, agir sur les dépenses énergétiques a un impact sur le budget des familles et permet la réduction des inégalités sociales et énergétiques.

##### **3.4.2.1. Descriptif du dispositif**

Le dispositif d'OPAH-CD doit permettre de répondre à l'enjeu de l'amélioration énergétique des logements occupés par des ménages fragiles en apportant des subventions aux propriétaires pour les travaux en parties privatives et aux Syndicats de copropriétaires pour les travaux en parties communes.

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un potentiel d'intervention pour l'amélioration énergétique des résidences, avec gain énergétique d'au moins 35%. Précisons néanmoins qu'avec des étiquettes énergétiques initiales moyennes (estimées à « C »), ces travaux nécessiteront des investissements coûteux.

##### **3.4.2.2 Objectifs**

À l'issue des travaux, les copropriétés auront retrouvé un fonctionnement plus sain et économe en charge. Les bâtiments et les 89 logements auront gagné en performance énergétique. La mise aux normes des bâtiments (sécurité incendie, sécurité des personnes) aura également été réalisée. En conséquence, une valorisation des logements sur le marché immobilier est attendue.

#### 3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne (LHI) et l'habitat très dégradé

L'OPAH-CD permet, parallèlement aux travaux de réhabilitation des parties communes, un traitement des parties privatives, notamment pour les situations les plus à risque.

##### **3.4.2.1. Descriptif du dispositif**

La réalisation d'une première enquête auprès des copropriétaires lors de l'étude pré-opérationnelle n'a pas mis en évidence la présence d'habitat indigne ou très dégradé dans ces copropriétés. Aucune injonction des Services Hygiène en parties privatives ou communes n'a été remontée par l'étude. Cependant, le conseil syndical a fait savoir la présence de quelques bailleurs négligents dans l'entretien du logement loué.

Ainsi, si des cas de mal-logement devaient finalement apparaître au cours de l'opération, l'opérateur devra mobiliser les différents outils existants pour remédier à cette difficulté et coordonner les actions développées :

- Identifier et repérer exhaustivement des situations de mal-logement
- Réaliser un diagnostic technique des logements visités comprenant des recommandations de mise en conformité, remis au propriétaire,
- Accompagner des propriétaires concernés à la définition d'un projet de travaux en partie privative : conseil technique et financier, montage administratif, dépôt et suivi de demande de subvention jusqu'au versement, contrôle de la bonne réalisation des travaux...
- Accompagner au niveau sanitaire et social des occupants des logements dégradés. Le cas échéant, les procédures adéquates en cas d'indécence ou d'insalubrité seront menées en lien avec les services compétents (consignation des aides aux logements engagée par la CAF, mise en demeure, mises en œuvre de procédures et actions coercitives),
- Alerter les services compétents en matière d'habitat indigne (ARS, Ville, SCHS...) et engager les procédures adéquates au relogement.

##### **3.4.2.2 Objectifs**

Durant l'opération, les cas qui se révéleraient devront être sortis d'indignité. Il est fixé un objectif de 4 logements pour la réalisation de travaux lourds en parties privatives, représentant environ 5% des logements des 2 copropriétés.

#### 3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'OPAH-CD s'attache à favoriser l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite via un financement dédié et une assistance technique spécifique, dans le cas où cette situation se présente.

##### **3.4.3.1. Descriptif du dispositif**

Les enquêtes pré-opérationnelles ont mis en lumière le fait que les deux copropriétés de l'opération ne sont pas adaptées aux PMR, avec notamment l'absence d'ascenseurs dans les 2 résidences. Selon l'enquête socio-économique menée lors de l'étude pré-opérationnelle, l'âge médian des propriétaires occupants est de 49 ans (46 ans copro ABC ; 54 ans copro D). L'âge médian des locataires est de 36 ans.

Cette OPAH souhaite néanmoins promouvoir et favoriser l'autonomie de la personne en se focalisant sur la sensibilisation de la population âgée aux enjeux d'adaptation du logement pour le maintien à domicile (adaptation notamment des salles de bain).

### **3.4.3.2. Objectifs**

Afin de permettre le maintien des occupants dans leur logement, il est fixé un objectif de 2 logements pour la réalisation de travaux d'autonomie.

## **3.5. Volet urbain et immobilier**

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Lors de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs problématiques et enjeux ont été identifiés pour les 2 copropriétés :

- des problématiques urbaines ont été remontées (nuisances sonores, incivilités, vandalisme ...) ce qui engendre pour les copropriétés un déficit d'attractivité, comme en témoignent les faibles taux de mutations, la baisse des prix immobilier ou encore le remplacement progressif des PO par des bailleurs ;
- un projet de recomposition urbaine dans le cadre du NPNRU Centre-ville de Savigny le Temple (en appui sur la réalisation du Tzen2, restructuration du pôle gare, développement économique et commercial...) est en cours et les habitants des résidences du Centre, situées dans le périmètre, bénéficieront de ces changements ;
- des projets structurants en pied d'immeuble des copropriétés pour requalifier les espaces extérieurs de la copropriété :
  - Reprise des voiries, végétalisation de l'espace public, réorganisation du plan de circulation ;
  - Requalification des commerces (avec suppression des arcades ?) ;
  - Réinvestissement des rez-de-chaussée libérés (par des services publics ?) ;
  - Recomposition de la place Elisée Reclus.

En vue d'améliorer l'attractivité des copropriétés du quartier ainsi que leur positionnement sur le marché immobilier local, plusieurs actions doivent être menées conjointement par l'ensemble des partenaires engagés dans l'opération et notamment :

- La requalification des espaces extérieurs de la copropriété ;
- La sécurisation du marché immobilier dans le cadre d'un projet de requalification global.

La mise en œuvre d'une Gestion urbaine de proximité (GUP) :

La mise en place d'une GUP aura pour mission d'informer les copropriétaires des mutations à venir dans le cadre du projet d'aménagement du centre-ville, et d'encourager les initiatives collectives en faveur d'une gestion apaisée des équipements communs (exemple : locaux poubelles) et pieds d'immeuble.

L'opérateur aura pour mission de favoriser d'une part l'adhésion des copropriétaires à la démarche et, d'autre part, de favoriser leur réappropriation des commerces en pied d'immeuble et de la place Elisée Reclus (qui sera par ailleurs complètement réaménagée).

La mise en place d'une GUP pourra ainsi y concourir via des actions « de pied d'immeuble » visant à :

- Faciliter les relations entre les occupants des différentes copropriétés ;
- Faciliter un usage raisonné des espaces extérieurs (relation entre espaces privatifs des copropriétés et espaces publics, comme c'est le cas par exemple des abords des copropriétés et l'organisation de la propreté entre la Ville et les copropriétés ;

- Sensibiliser à la bonne gouvernance ;
- Favoriser les relations entre les occupants et la prise de décisions collectives ;
- Organiser la médiation entre les occupants afin de faire émerger des solutions collectives liées aux usages des espaces extérieurs ;
- Améliorer la tranquillité urbaine (propreté, stationnement, cheminements piéton).

Ces actions de GUP devant faire l'objet d'une convention spécifique annexe, l'opérateur aidera la collectivité à formaliser celle-ci afin d'en circonscrire la durée, les actions et les partenaires associés en fonction des axes ciblés. L'opérateur veillera également à la bonne coordination de ses actions dans le cadre du suivi-animation du dispositif de redressement avec celles du médiateur de la GUP.

La GUP pourra éventuellement être mutualisée avec la GUSP en cours d'élaboration en lien avec les bailleurs sociaux, et dont le périmètre inclut les résidences du Centre. Les premiers éléments, présentés en décembre 2022, ciblent notamment comme axes d'interventions prioritaires :

- La prise en compte des enjeux de gestion et de sûreté dans les projets d'aménagement (notamment la gestion des chantiers) ;
- L'articulation espaces privés / espaces publics (notamment l'amélioration de l'accessibilité) ;
- La propreté des espaces collectifs.

La facilitation des négociations de la Ville pour l'acquisition des cellules commerciales et la gestion de l'ASL :

Une maîtrise foncière des cellules commerciales est prévue d'ici 2025/2030, avec ré-adressage des commerces vers le pôle gare et éventuelle suppression des arcades. Il est également envisagé l'abandon de la fonction commerciale sur tout le secteur E. Vaillant / J. Valles / E. Reclus, ainsi que la mutation de l'îlot G20 (maîtrise foncière Ville en cours).

Le réinvestissement des rez-de-chaussée libérés pourrait notamment se faire au profit de services et équipements publics (exemples : MJD, Maison du projet, locaux des médiateurs, BIJ, CIO, épicerie sociale et solidaire).

Ces améliorations bénéficieraient directement aux copropriétés, avec la pacification et la sécurisation des pieds d'immeubles.

Pour mettre concrètement en place ces améliorations, une action coordonnée et concertée sera mise en place avec les services de la Ville de Savigny-le-Temple, que ce soit pour l'acquisition de locaux commerciaux ainsi que pour la gestion de l'ASL de la résidence ABC.

La mise en place d'une action préventive vis-à-vis des nouveaux occupants comme des professionnels de l'immobilier :

D'après *meilleursagents.com*, les Résidences du Centre (ABC et D) sont actuellement identifiées légèrement en-dessous des prix du marché immobilier du centre-ville (prix de vente moyen 2 550 €/m<sup>2</sup>). Suite aux appels de fonds travaux, le rythme du marché de l'accession pourrait s'accélérer.

Afin de ne pas plus fragiliser la copropriété par l'accélération des mutations et de fait l'arrivée potentielle de personnes peu au fait des dispositions en cours via l'OPAH-CD, il semble indispensable de mettre en relation systématique tout nouvel arrivant avec l'équipe opérationnelle poursuivant ainsi l'action initiée par la commune. Cette mise en relation pourra s'effectuer sur les renseignements communiqués, notamment grâce aux DIA transmises par la Ville et au suivi des valeurs immobilières. Un livret d'accueil à destination des nouveaux copropriétaires pourra être réalisé, se basant entre autres sur les exemples produits par l'ARC et l'ANIL. Il sera accompagné d'une note explicative de l'OPAH-CD en cours. Enfin, une annonce auprès des agences immobilières du secteur pourra être communiquée afin de sensibiliser les professionnels de l'immobilier pour une diffusion d'informations auprès des futurs acheteurs.

### 3.5.2 Objectifs

Il s'agira, via la présente OPAH :

- D'accompagner les copropriétaires aux mutations à venir dans le cadre du projet de renouvellement urbain
- De porter un regard sur les possibilités d'amélioration et de requalification des abords de la copropriété en lien avec le projet urbain (place E. Reclus, Rue Edouard Vaillant, transformation des arcades, ...)
- De favoriser une démarche collective et participative pour l'amélioration du cadre de vie
- De repositionner les copropriétés sur le marché local
- De remettre sur le marché les logements vacants.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

La présente convention propose la réhabilitation énergétique des parties communes des 2 copropriétés, correspondant à 4 bâtiments et à 89 logements. Ces travaux doivent correspondre aux capacités financières collectives des Syndicats de copropriétaires et individuelles des copropriétaires, tout en intégrant les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH.

Pour chacune des copropriétés, différents scénarii de travaux ont été établis durant l'étude pré-opérationnelle. Les scénarios retenus et rappelés ci-dessous sont ceux permettant d'atteindre un gain énergétique minimum de 35%.

| Préconisations d'améliorations techniques |                                  |                                                                                                 | ABC | D |
|-------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Etape 1                                   | Diagnostics et études préalables | Audit énergétique, sécurité incendie, diagnostics réseaux (EU, VMC), réseau EP, collecte        | X   | X |
| Etape 2                                   | Clos                             | Reprise des désordres affectant les façades, balcons et garde-corps                             | X   | X |
|                                           | Isolation périphérique           | Isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE / $R \geq 3,7$ )                              | X   | X |
|                                           |                                  | Isolation des plancher sur locaux non chauffé et sur extérieur ( $R \geq 3$ )                   | X   | X |
|                                           | Menuiseries                      | Remplacement des menuiseries simple vitrage des halls d'entrée (PC)                             | X   | X |
|                                           |                                  | Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif (logements) | X   | X |
|                                           | Couvert                          | Isolation des toit-terrasses et des plafonds sous combles ( $R \geq 5$ )                        | X   | X |
|                                           | Ventilation                      | Amélioration de la ventilation par VMC hygro B (gaz)                                            | X   | X |
|                                           | Hall et escaliers                | Ravalement des parements (murs et plafonds) et réfection des sols                               | X   | X |

La réhabilitation dans les parties privatives de 6 logements minimum (soit 7% du total des logements sur les 2 copropriétés), dont 4 dossiers de travaux lourds et 2 dossiers d'adaptation, est également prévue.

#### 4.2 Synthèse des programmes pluriannuels de travaux envisagés et estimations financières

Les dépôts des dossiers de subvention pour les expertises sont prévus en année 1 du dispositif.

Les dépôts des dossiers de subvention pour les travaux de rénovation en parties communes comme privatives sont prévus en année 3 du dispositif.

|                      | ANNEE 1  | ANNEE 2 | ANNEE 3 | ANNEE 4 | ANNEE 5 |
|----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|
| Etudes et Expertises | ABC<br>D | -       | -       | -       | -       |

| Nombre de logements aidés                                                        | Année 1 | Année 2  | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|-------|
| Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux Syndicats de copropriétaires | -       | ABC<br>D | -       | -       | -       |       |
|                                                                                  |         |          |         |         |         |       |

|                                                                                                                                                                           |  |   |    |   |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|----|---|---|----|
| ABC                                                                                                                                                                       |  |   | 62 |   |   | 62 |
| D                                                                                                                                                                         |  |   | 27 |   |   | 27 |
| Logements traités dans le cadre d'aides individuelles                                                                                                                     |  |   |    |   |   |    |
| Au titre de l'habitat indigne                                                                                                                                             |  |   |    |   |   |    |
| Au titre de l'habitat très dégradé                                                                                                                                        |  | 2 | 1  | 1 |   | 4  |
| Au titre des travaux d'accessibilité                                                                                                                                      |  |   | 1  |   | 1 | 2  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Dont logements PO indignes</li> <li>Dont logements PO très dégradés</li> <li>Dont logements PO autonomie de la personne</li> </ul> |  | 1 | 1  |   | 1 | 3  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Dont logements PB indignes</li> <li>Dont logements PB très dégradés</li> </ul>                                                     |  | 1 | 1  | 1 |   | 3  |

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Le coût total des diagnostics et études préalables avant travaux ciblés par l'OPAH-CD, en dehors de toute aide publique, est estimé à 36 221 € TTC pour les 2 copropriétés. Ce coût se répartit de la sorte :

| Résidence | Nb logts | Étiquette énergétique actuelle | Gain énergétique | Étiquette énergétique projetée | Montant HT | Montant TTC |
|-----------|----------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|------------|-------------|
| ABC       | 62       | C                              | 38%              | C                              | 20 944 €   | 25 133 €    |
| D         | 27       | C                              | 35%              | C                              | 9 240 €    | 11 088 €    |

Le coût total du programme des travaux ciblés par l'OPAH, en dehors de toute aide publique, est estimé à 3 490 506 € TTC pour les 2 copropriétés. Ce coût se répartit de la sorte :

| Résidence | Nb logts | Étiquette énergétique actuelle | Gain énergétique | Étiquette énergétique projetée après travaux | Montant travaux + honoraires subventionnables HT | Montant total TTC | Coût TTC moyen / lot |
|-----------|----------|--------------------------------|------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| ABC       | 62       | C                              | 38%              | C                                            | 2 322 320 €                                      | 2 450 048 €       | 39 517 €             |
| D         | 27       | C                              | 35%              | C                                            | 986 216 €                                        | 1 040 458 €       | 38 535 €             |

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), 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 et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et le taux de 35% maximum du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles d'être modifiées, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Pour rappel, l'Anah ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention d'OPAH-CD s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privées.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

### 5.1.2 Montants prévisionnels Anah

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sur les 2 copropriétés sont de 2 687 139 €, répartis comme suit :

- 15 092 € au titre des expertises, diagnostics et études préalables avant travaux (50% du montant subventionnable HT) ;
- 2 018 207 € au titre des travaux en parties communes (comprenant aide de droit commun (35% du montant des travaux subventionnables HT) + bonification des aides des collectivités (X+X)) ;
- 267 000 € au titre du bonus « copro fragile » de MaPrimeRénov' (impayés > 8% en N-2) ;
- 57 840 € au titre des travaux en parties privatives (4 dossiers habitat très dégradé + 2 dossiers adaptation);
- 329 000 € au titre de l'ingénierie pour les 5 années du dispositif (comprenant suivi-animation (50% du montant HT de la mission de suivi-animation par an) et aide à la gestion et au redressement (5 000 €/bâtiment/an + 150€/lot principal/an)).

Ainsi, le programme de travaux des 2 copropriétés est prévisionnellement financé par l'Anah comme suit :

| AE prévisionnelles                                  |                                                | Année 1         | Année 2         | Année 3            | Année 4         | Année 5         | Total              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
|                                                     |                                                | Montant HT €    | Montant HT €    | Montant HT €       | Montant HT €    | Montant HT €    | Montant HT €       |
| Aide aux travaux en parties communes                | Financement des travaux en parties communes    |                 |                 | 1 157 988          |                 |                 | <b>1 157 988 €</b> |
|                                                     | Bonification                                   |                 |                 | 860 219            |                 |                 | <b>860 219 €</b>   |
|                                                     | Bonus MPR Copro fragile                        |                 |                 | 267 000            |                 |                 | <b>267 000 €</b>   |
| Aide aux travaux en parties privatives (6 dossiers) |                                                |                 | 27 600          | 15 120             | 12 600          | 2 520           | <b>57 840 €</b>    |
| Aide à l'ingénierie                                 | Etudes et Expertises                           | 15 092          |                 |                    |                 |                 | <b>15 092 €</b>    |
|                                                     | Suivi-animation OPAH-CD                        | 41 500          | 41 500          | 41 500             | 41 500          | 41 500          | <b>207 500 €</b>   |
|                                                     | Aide au redressement et à la gestion (plafond) | 24 300          | 24 300          | 24 300             | 24 300          | 24 300          | <b>121 500 €</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                        |                                                | <b>80 892 €</b> | <b>93 400 €</b> | <b>2 366 127 €</b> | <b>78 400 €</b> | <b>68 320 €</b> | <b>2 687 139 €</b> |

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart)

Dans le cadre de cette OPAH, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à :

- Mettre en place et coordonner l'activité d'une équipe opérationnelle chargée du suivi-animation ;
- Réserver les crédits budgétaires nécessaires au financement complémentaire de certains travaux.

Pour les dépenses d'ingénierie, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart participe au côté de l'Anah comme suit :

|       |                              | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL    |
|-------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Agglo | Ingénierie (part fixe + TVA) | 16 600  | 16 600  | 16 600  | 16 600  | 16 600  | 83 000 € |

Pour l'aide au financement des travaux en parties communes, la CA ou la commune peut attribuer une aide au Syndicat des copropriétaires afin de bénéficier de la majoration de cette subvention par l'Anah dans le cadre du PIC (Plan Initiative Copropriétés). Cette aide est différenciée pour les 2 copropriétés en fonction du montant des travaux afin que les restes à charges des copropriétaires soient plus ou moins similaires d'une copropriété à l'autre.

## 5.3 Financements de la Ville de Savigny-le-Temple

La Ville de Savigny-le-Temple, qui s'investit depuis de nombreuses années dans la réhabilitation de son centre-ville, sera également mobilisée dans le cadre de l'acquisition des cellules commerciales et la gestion de l'ASL (cf. 3.5 Volet urbain et immobilier).

Aussi, la mobilisation de l'aide à la Gestion urbaine de proximité (GUP) pourra être effectuée par la Ville, en fonction des prestations éligibles et dans la limite des plafonds.

## 5.4. Financement de la Région Ile-de-France

L'accompagnement régional est subordonné à l'octroi d'un label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région (CDSR) » délivré par la commission permanente. Le label est délivré au vu d'un diagnostic portant d'une part, sur les dysfonctionnements en termes de bâti et de fonctionnement de la copropriété et, d'autre part, sur une enquête sociale permettant d'identifier les besoins d'accompagnement individuel des ménages. L'octroi de ce label « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » est subordonné à la conclusion entre la Région, le syndicat de copropriétaires, la Ville ou l'EPCI pris en compte, d'une convention d'aide au redressement définissant les engagements respectifs des partenaires, approuvée par la commission permanente (article 17 de la délibération n° CR 09-11 du Conseil régional d'Ile-de-France).

La labellisation est valable 5 ans sur dépôt de la fiche d'opportunité. Le dépôt de la demande de labellisation doit être réalisé au plus proche des travaux, une fois le coût des travaux affiné et fiabilisé.

Cette labellisation permettrait de bénéficier des subventions suivantes :

- Les travaux sur parties communes (25% maximum de la dépense correspondante) ;
- Les travaux sur parties privatives pour les PO (plafond à 5 000 € par logement) ;
- L'aide aux procédures de recouvrement et contentieuses (50% maximum d'un coût plafonné à 1 500 € par logement) ;
- L'aide aux surcoûts de gestion (30% maximum des honoraires plafonnés à 150 € par logement) ;
- L'aide au suivi-animation (25% maximum du montant HT avec un plafond annuel 250 € par logement).

|               |                                             | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL       |
|---------------|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|
| Région<br>IDF | Travaux parties communes                    |         |         | 860 219 |         |         | 860 219 €   |
|               | Travaux parties privatives                  |         | 5 000   | 5 000   |         | 5 000   | 15 000 €    |
|               | Procédures de recouvrement et contentieuses | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 103 750 €   |
|               | Surcoûts de gestion                         | 26 700  | 26 700  | 26 700  | 26 700  | 26 700  | 133 500 €   |
|               | Suivi-animation                             | 13 350  | 13 350  |         |         |         | 26 700 €    |
|               | TOTAL                                       | 60 800  | 65 800  | 912 669 | 47 450  | 52 450  | 1 139 169 € |

#### 5.5. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

Une subvention sera sollicitée auprès de la Caisse des Dépôts à hauteur de 25% du montant HT des dépenses d'ingénierie.

|     |                        | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL     |
|-----|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| CDC | Ingénierie (part fixe) | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 103 750 € |
|     | TOTAL                  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 20 750  | 103 750 € |

#### 5.6. Financements du département de Seine-et-Marne

Le département de Seine-et-Marne peut cofinancer les travaux privatifs favorisant le maintien à domicile / l'adaptation du logement des propriétaires occupants retraités (+ de 60 ans et/ou handicapés). Le montant de la subvention correspond à 20 % du montant notifié par l'Anah.

#### 5.7. Financements des autres partenaires

Afin d'améliorer l'offre de financement permise par l'OPAH-CD, l'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération pourront être sollicités.

Le recours à des organismes de prêt aux particuliers et aux Syndicats des copropriétaires (éco-PTZ, SACICAP - sociétés anonymes d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété-, Action Logement...) sera plus spécifiquement recherché au cours de l'opération.

Le réseau PROCIVIS pourra éventuellement être sollicité afin d'opérer du préfinancement de subvention sur les aides publiques.

Tableau récapitulatif du total des aides prévisionnelles en annexe 1.

Tableau récapitulatif des restes à charge TTC pour les travaux en parties communes en annexe 2.

Après le dépôt du dossier de travaux, les Syndicats de copropriétaires ont maximum un an devant eux pour s'acquitter du montant des restes à charges (réunion de l'AG, envoi du PV, délai de recours, paiement des appels de fonds...).

### Article 6 – Engagements complémentaires des partenaires de l'opération

Les partenaires de l'OPAH-CD s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du dispositif.

- Le Syndicat des copropriétaires s'engage à :
  - Respecter la présente convention ;
  - Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation du dispositif ;

- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'Assemblée générale traitant de l'OPAH-CD et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants ;
  - Faire participer l'Assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux ;
  - Soumettre au vote de l'Assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
  - Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage de l'OPAH-CD (groupes de travail, réunion) ;
  - Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre de l'OPAH-CD avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
  - Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...).
- Le syndic s'engage à :
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes et notamment à la préparation de l'ordre du jour des AG comme aux dites Assemblées Générales ;
  - Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement de l'OPAH-CD, notamment ceux relatifs à la situation financière du Syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention ;
  - Collaborer en étroite relation avec l'opérateur de l'OPAH-CD et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
  - Participer à toutes les commissions inscrites dans l'OPAH-CD, Rendre compte régulièrement des avancées de l'OPAH-CD aux copropriétaires ;
  - Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
  - Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
  - Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.
- Le Conseil syndical s'engage à :
- Participer à l'ensemble des commissions de l'OPAH-CD ;
  - Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation ;
  - Être force de proposition ;
  - Accompagner les copropriétaires et locataires dans la bonne compréhension de l'OPAH-CD ;
  - Correspondre étroitement avec l'opérateur de l'OPAH-CD.
- La collectivité, maître d'ouvrage, s'engage à :
- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
  - Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
  - Réunir les parties selon les besoins, animer les comités de pilotage du dispositif et mettre en place le calendrier du comité technique ;
  - Informer et associer les instances de la copropriété (syndic et conseillers syndicaux) aux différents stades de décision.

- L'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif s'engage à :
  - Développer, coordonner, animer, et maintenir le réseau partenarial ;
  - Informer et conseiller de manière continue les copropriétaires et les instances de la copropriété sur les travaux envisagés et leurs modalités de financement ;
  - Assister les copropriétaires dans l'obtention des différentes aides et prêts pour le financement des travaux en parties communes en s'assurant que l'ensemble des copropriétaires sera en capacité de faire face aux charges supplémentaires induites ;
  - Accompagner les copropriétaires en difficulté financière ;
  - Mobiliser le préfinancement des aides publiques auprès d'un organisme bancaire ;
  - Assister le conseil syndical et le syndic dans la mise en œuvre du projet de réhabilitation (de l'élaboration, en passant par le recours à un architecte et le vote des travaux, au suivi et fin des travaux ;
  - Mobiliser les aides à la gestion pour financer les surcoûts induits par la mise en œuvre d'une OPAH-CD ;
  - Accompagner les copropriétaires désireux de réaliser des travaux dans leur logement.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, qui sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Celle-ci s'assurera par ailleurs, de la bonne exécution de la mission par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Des instances de gestion telles que le comité de pilotage ou le comité technique assurent la coordination et l'animation de l'opération.

Ces comités techniques se réuniront au moins une fois par an, en présence de l'équipe de suivi-animation. Il pourra associer à ses travaux les partenaires intéressés à un titre ou un autre par l'opération. Lors de ces réunions, l'équipe de suivi-animation présentera un bilan annuel relatif à l'avancement de l'opération, la réalisation des objectifs et le respect des engagements ainsi que les questions et propositions qu'elle souhaite soumettre au comité de pilotage.

Quant au comité de pilotage, il se réunira au moins une fois par an, sur invitation de la Communauté d'agglomération afin de définir ou valider l'ensemble des orientations, permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernées et d'évaluer l'état d'avancement du dispositif.

Cette instance est également l'occasion de statuer sur les différentes stratégies à engager selon chacune des résidences. Celui-ci peut être amené à acter la réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre pouvant prendre la forme d'avenants à la présente convention.

#### 7.2. Suivi-animation de l'opération

L'opérateur du suivi-animation devra être agréé Mon Accompagnateur Rénov'. Les missions d'accompagnement devront être conformes aux missions énoncées dans le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022.

##### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, maître d'ouvrage, missionnera un opérateur pour la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD.

##### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Information/mobilisation et dynamisation :

De manière générale, l'opérateur organisera toutes les actions susceptibles d'informer et de mobiliser tous les copropriétaires, habitants et acteurs concernés par le dispositif d'OPAH. L'opérateur aura les missions suivantes :

- Informer les propriétaires, habitants et les organismes partenaires concernés par les actions entreprises (objectifs, financements, outils à disposition...) par tous les moyens appropriés (lors de réunions, lors des Assemblées Générales, bulletins municipaux...). Ce travail nécessite un contact régulier avec les propriétaires, syndics et autres partenaires ;
- Assurer des permanences auprès de la population ;
- Assister la maîtrise d'ouvrage dans l'organisation de réunions.

Conseil et assistance aux copropriétés :

L'opérateur organisera les missions d'information et d'assistance gratuites tant auprès des particuliers que des Conseils syndicaux et syndics dans toutes leurs démarches juridiques et financières (droits et obligations des copropriétaires et des occupants, mobilisation sur la gestion de la copropriété, droit de la copropriété, préparation des Assemblées Générales, conseil et assistance dans la tenue des comptes, proposition de solutions d'assainissement des difficultés financières notamment par la mise en place de procédures contre les débiteurs, négociations de plans d'apurement de dette, formations...).

Cette assistance se fera lors des réunions régulières avec les Conseils syndicaux et syndics, des permanences où pourront se rendre l'ensemble des habitants, des Assemblées Générales et à l'aide de supports de communication.

L'opérateur mettra en place des actions incitatives pour la maîtrise de l'énergie et des charges en particulier.

L'opérateur définira les programmes de réhabilitation adaptés à la situation de chaque copropriété. Les programmes prédéfinis dans le cadre des études pourront être réévalués afin qu'ils soient en cohérence avec la situation financière des copropriétés.

Il assistera le syndic et le Conseil syndical dans la phase de montage et de suivi des travaux prévus pour la réhabilitation des immeubles.

Une mission spécifique de conseil et d'assistance en matière de gestion des copropriétés en difficulté reviendra à l'équipe opérationnelle désignée. Elle se chargera de :

- Mettre en place les outils opérationnels pour aider au règlement des dysfonctionnements repérés ;
- Définir des programmes de réhabilitation adaptés à la situation des copropriétés ;
- Constituer les dossiers relatifs au préfinancement des subventions publiques.

Veille des copropriétés :

Durant toute la durée de l'OPAH, l'opérateur devra procéder au suivi et à l'analyse de certains indicateurs permettant de suivre l'évolution socio-économique, technique et urbaine des copropriétés.

L'opérateur procédera notamment au :

- Suivi de l'évolution du marché local du logement ;
- Suivi de l'état des parties communes et des logements ayant besoin de travaux (visites régulières des immeubles et logements, diagnostics techniques nécessaires, etc.) ;
- Suivi des documents de gestion et comptables des 4 copropriétés.

Ces éléments doivent permettre, d'adapter les missions développées dans le cadre du suivi-animations de l'OPAH aux difficultés des copropriétés et d'autre part, de faire des propositions d'actions actualisées en fonction de l'évolution de chaque copropriété.

Accompagnement des ménages en difficulté :

L'équipe devra mettre en œuvre des mesures d'ordre social, notamment :

- Identifier les ménages en difficulté, confrontés à des contraintes financières importantes, et proposer les actions appropriées à chaque situation ;
- Assurer un suivi individualisé des ménages notamment en soutenant les ménages en les orientant vers les services compétents (centre d'action sociale, circonscription de la vie sociale, caisse d'allocation familiale...) ;
- Mobiliser les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL) ;

- Accompagner les personnes en difficulté vers d'éventuels changements de statut, l'aide à la mise en vente amiable du bien au bénéfice du porteur, la recherche d'un nouveau logement (aide à la constitution des dossiers de demande de logement), la sécurisation de l'accès dans le logement (APL).

Montage des dossiers de financement et de préfinancement, suivi et assistance à la réalisation de travaux : L'équipe opérationnelle doit encourager les copropriétaires à réaliser les travaux nécessaires, tant en parties communes que dans les logements.

Sa mission comprend :

- L'information sur les travaux jugés prioritaires au terme des diagnostics réalisés ;
- L'aide à la définition des travaux ;
- La sensibilisation aux questions patrimoniales et environnementales.

L'opérateur informe les porteurs de projet de toutes les possibilités de financement offertes dans le cadre de l'OPAH, de leurs modalités d'octroi, des engagements à prendre par le bénéficiaire et des contraintes en cas de vente. Il élabore et transmet systématiquement des plans de financement aux copropriétaires et aux syndicats.

La mise en œuvre du programme de travaux de chaque immeuble peut nécessiter des investigations complémentaires, des modifications (type de travaux, montants, phasage...) ou la poursuite de négociations avec différents partenaires. L'opérateur assure pour chaque copropriétaire concerné le montage et le suivi des dossiers de financement et de préfinancement auprès de tous les partenaires mobilisables :

- Constitution des dossiers de demande avec les propriétaires ;
- Dépôt des dossiers ;
- Constitution des demandes de paiement ;
- Information des copropriétaires tout au long du dispositif.

#### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe opérationnelle coordonnera la mise en place des actions nécessaires au redressement de chaque copropriété et établira à ce titre, les partenariats nécessaires, notamment avec les acteurs suivants :

- Organes de gestion de chaque copropriété (Conseils syndicaux, syndicats, maîtres d'œuvre...) ;
- Services compétents de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart ;
- Services instructeurs des demandes de subventions ;
- Acteurs du secteur social ;
- En fonction de thématiques spécifiques, tout autre acteur compétent.

L'opérateur veillera à la coordination et à la cohérence des procédures concernant chaque copropriété.

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' copro », l'équipe sollicitera l'ensemble des acteurs techniques, sociaux et financiers compétents.

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

#### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

- Bilan annuel

Ce bilan, présenté sous forme de rapport, sera validé par le maître d'ouvrage à l'occasion du comité de pilotage annuel et devra faire état des éléments suivants :

- Avancement du redressement et amélioration de la gestion des copropriétés ;
- Mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires ;
- Avancement du volet technique (désignation du maître d'œuvre, définition du programme de travaux) et coût des projets et pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Accompagnement administratif ;
- Actions réalisées pour la coordination ;
- Actions sociales ;
- Difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

- Bilan final

Un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport validé à l'occasion du dernier comité de pilotage devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat ; coordination du 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 et innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## Chapitre VI – Communication

### Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique tous les supports d'information : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme, au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, et la mention du numéro gris et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer le PCCRI de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

## Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

### Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah du ..... (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .....

### Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

### Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en ..... exemplaires à ....., le .....

Pour l'État

*Le préfet du département de Seine-et-Marne*

L'ANAH

Lionel BEFFRE

Pour le maître d'ouvrage

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-  
Essonnes-Sénart

*Le Président,*

La commune de Savigny-le-Temple

*Le Maire,*

Michel BISSON

Marie-Line PICHERY

Autres

partenaires,

Annexe 1. Récapitulatif des aides prévisionnelles apportées (travaux en parties communes + travaux en parties privatives + ingénierie)

| Financements prévisionnels |                                                                             | Année 1         | Année 2         | Année 3            | Année 4         | Année 5         | TOTAL              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Anah                       | Financement des travaux en parties communes (35% du HT)                     |                 |                 | 1 157 988 €        |                 |                 | <b>1 157 988 €</b> |
|                            | Financement des travaux (bonification 1 pour 1)                             |                 |                 | 860 219 €          |                 |                 | <b>868 067 €</b>   |
|                            | Financement des travaux en parties privatives (6 dossiers)                  |                 | 27 600 €        | 15 120 €           | 12 600 €        | 2 520 €         | <b>57 840 €</b>    |
|                            | Ingénierie (50% du HT)                                                      | 41 500 €        | 41 500 €        | 41 500 €           | 41 500 €        | 41 500 €        | <b>207 500 €</b>   |
|                            | Etudes et expertises (50% du HT)                                            | 15 092 €        |                 |                    |                 |                 | <b>15 092 €</b>    |
|                            | Aide au redressement et à la gestion (plafond)                              | 24 300 €        | 24 300 €        | 24 300 €           | 24 300 €        | 24 300 €        | <b>121 500 €</b>   |
|                            | Aide à la GUSP                                                              |                 |                 |                    |                 |                 |                    |
| TOTAL PREVISIONNEL         |                                                                             | <b>80 892 €</b> | <b>93 400 €</b> | <b>2 099 127 €</b> | <b>78 400 €</b> | <b>68 320 €</b> | <b>2 427 987 €</b> |
| MaPrimeRénov' copro        | Prime "copropriété fragile" (3 000 € / lot)                                 |                 |                 | 267 000 €          |                 |                 | 267 000 €          |
|                            | TOTAL PREVISIONNEL                                                          |                 |                 | 267 000 €          |                 |                 | 267 000 €          |
| Région Île-de-France       | Financement des travaux en parties communes                                 |                 |                 | 860 219 €          |                 |                 | <b>868 067 €</b>   |
|                            | Financement des travaux en parties privatives (6 dossiers)                  |                 | 5 000 €         | 5 000 €            |                 | 5 000 €         | <b>15 000 €</b>    |
|                            | Ingénierie suivi-animation                                                  | 20 750 €        | 20 750 €        | 20 750 €           | 20 750 €        | 20 750 €        | <b>103 750 €</b>   |
|                            | Aide aux procédures de recouvrement d'impayés, aux procédures contentieuses | 26 700 €        | 26 700 €        | 26 700 €           | 26 700 €        | 26 700 €        | <b>133 500 €</b>   |
|                            | Aide à la gestion                                                           | 13 350 €        | 13 350 €        |                    |                 |                 | <b>26 700 €</b>    |

|                                            |                         |          |          |          |          |          |             |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
|                                            | Aide à la formation     |          |          |          |          |          |             |
|                                            | TOTAL PREVISIONNEL      | 60 800   | 65 800   | 912 669  | 47 450   | 52 450   | 1 139 169 € |
| CA Grand Paris Sud<br>Seine Essonne Sénart | Ingénierie (+ TVA)      | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 83 000 €    |
|                                            | Aide à la GUSP          |          |          |          |          |          |             |
|                                            | TOTAL PREVISIONNEL      | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 16 600 € | 83 000 €    |
| Ville de Savigny-le-<br>Temple             | Projet urbain           |          |          |          |          |          |             |
|                                            | GUSP                    |          |          |          |          |          |             |
|                                            | TOTAL PREVISIONNEL      |          |          |          |          |          |             |
| Conseil départemental<br>de Seine-et-Marne | Aide aux travaux privés |          |          |          |          |          |             |
|                                            | TOTAL PREVISIONNEL      |          |          |          |          |          |             |
| Banque des Territoires                     | Ingénierie 25%          | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 103 750 €   |
|                                            | TOTAL PREVISIONNEL      | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 20 750 € | 103 750 €   |

Annexe 2. Restes à charge TTC estimés sur les études + travaux en parties communes

| Résidence | Montant études HT | Montant études TTC | Montant travaux + honoraires subventionnables HT | Montant travaux + honoraires subventionnables TTC | Total études+ travaux HT | Total études+ travaux TTC | Restes à charge TTC moyens estimés / lot avant subvention |
|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ABC       | 20 944 €          | 25 133 €           | 2 322 320 €                                      | 2 450 048 €                                       | 2 343 264 €              | 2 475 181 €               | 39 922 €                                                  |
| D         | 9 240 €           | 11 088 €           | 986 216 €                                        | 1 040 458 €                                       | 995 456 €                | 1 051 546 €               | 38 946 €                                                  |

| Résidence | Financements estimés travaux Anah | Financements estimés Travaux Région IDF | Restes à charge TTC moyens estimés / lot après subvention travaux |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ABC       | 1 602 615 €                       | 603 803 €                               | 3 930 €                                                           |
| D         | 682 592 €                         | 256 416 €                               | 3 757 €                                                           |