



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1676

Savigny-sur-Orge
Approbation de la convention d'OPAH-CD
sur le quartier Grand Vaux

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

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

1676

1/6

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

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

En 2014, le quartier de Grand Vaux a été désigné, par décret, comme quartier d'intérêt national pouvant bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Dans ce cadre, plusieurs études ont été menées pour définir un projet urbain de renouvellement urbain et ses modalités de mise en œuvre.

Afin de réfléchir sur l'ensemble du quartier, le parc privé de logements de Grand Vaux a fait l'objet d'un travail spécifique. Dans ce cadre, une étude pré opérationnelle a été conduite sur les copropriétés du quartier par la Ville de Savigny-sur-Orge et l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). Cette étude a mis en exergue les difficultés sociales, techniques, de fonctionnement et de gestion des copropriétés.

Aussi, le principe du lancement de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » a été approuvé par les instances de gestion des copropriétés concernés le 17 mai 2019. La Ville de Savigny-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre et les partenaires institutionnels ont travaillé à la mise en place d'un dispositif incitatif en faveur des copropriétés sous forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriété Dégradée ».

L'OPAH permet de proposer une ingénierie et des aides financières pour la réhabilitation du parc immobilier privé bâti dans une logique de maîtrise de l'énergie, de lutte contre l'habitat indigne, d'adaptation des logements et des parties communes aux personnes âgées ou à mobilité réduite et de remise sur le marché de logements vacants. Sa durée, négociée avec les services de l'Etat, est envisagée pour 5 ans.

Caractéristiques de l'opération

Le quartier de Grand Vaux compte 5 copropriétés. 4 d'entre elles, à savoir : Grand Val, l'Yvette, les Roches et les Sables sont concernées par un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Elles comptent 843 logements (soit 51% des logements du quartier et 5% des logements de la commune) répartis dans 10 bâtiments exclusivement dédiés à l'habitation. Elles ont été construites dans les années 1960 et 1980 et se caractérisent par des immeubles typiques de cette période, élevés sur 4 à 12 niveaux.

Les espaces extérieurs communs aux 3 copropriétés du sud-est du quartier sont gérés sous la forme d'une Association Syndical Libre (ASL).

Eléments de diagnostic

Les copropriétés sont de tailles variables, elles comptent entre 95 et 364 logements. Les deux tiers des logements sont occupés par leurs propriétaires. Seul un tiers des logements est loué.

Les copropriétés connaissent des difficultés de gestion et de fonctionnement. Deux copropriétés cumulent le plus de difficultés : elles sont marquées par la présence de copropriétaires débiteurs, des dysfonctionnements au sein des instances de gestion et par la démobilitation des copropriétaires.

En revanche, la situation dans les 2 autres copropriétés est moins complexe car les taux d'impayés sont plus modérés et les instances de gestion plus stables et structurées. Néanmoins, les taux d'impayés sont croissants dans chacune des copropriétés. Dans le cadre de l'OPAH, un travail sera mené en vue de diminuer les impayés et l'endettement des copropriétés.

Les copropriétés ont eu des stratégies d'entretien différenciées. Les besoins de travaux sont importants dans toutes les copropriétés mais ils ne sont pas toujours de même nature.

Les quatre copropriétés sont constituées de bâtiments peu isolés et déperditifs. Il est donc préconisé la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie tels que le changement des chaudières, l'isolation des pignons, des façades et des planchers hauts des caves, le changement des menuiseries, l'isolation des toitures-terrasses et la pose de ventilation mécanique contrôlée. Au-delà, les besoins en travaux sont spécifiques, il peut s'agir de la nécessité de réaliser des travaux de consolidations des fondations, des travaux de sécurité, de salubrité, de mise aux normes de l'électricité, de remplacement des boîtes aux lettres, de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite ou encore de mettre en place des dispositifs de contrôle des accès.

Les besoins de travaux concernent les parties communes et privatives. Le coût de travaux global estimé s'élève à plus de 20 millions d'euros. Concernant le quotidien aux abords des copropriétés, sont recensés : des dépôts sauvages et, ponctuellement, des épaves de véhicules.

Des actions dans le cadre de l'OPAH seront prévues pour pallier cela.

Proposition d'intervention

Pour permettre le redressement durable de ces 4 copropriétés, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » prévoit un accompagnement des copropriétés sur les volets juridique, foncier, social, technique, financier et de gestion urbaine de proximité.

Cadre d'intervention

Le principe du lancement de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » a été validé par la Ville, l'Etablissement Public Territorial et par l'Anah et approuvé par les instances de gestion des copropriétés concernés le 17 mai 2019.

Une consultation a été lancée afin d'avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Le prestataire, en charge du suivi-animation du dispositif sera désigné au 1^{er} trimestre 2020.

Les objectifs de la convention d'OPAH

Les objectifs qualitatifs :

- Améliorer le fonctionnement des copropriétés et réduire les impayés,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Maintenir une occupation sociale en produisant des loyers et des charges maîtrisés,
- Remettre sur le marché les logements vacants,
- Rendre les logements accessibles aux personnes en situation de handicap ou de vieillesse,
- Améliorer le cadre de vie des occupants en agissant sur les problématiques quotidiennes.

Les objectifs quantitatifs :

- Permettre la réhabilitation des parties communes des 4 copropriétés en mobilisant des aides financières publiques. Objectifs : réhabilitation des 4 copropriété(s), représentant 10 bâtiments et comptant 843 logements (556 logements occupés par des propriétaires occupants et 287 logements loués)
- Permettre la réhabilitation de logements ou la réalisation de travaux en parties privatives. Objectifs : 407 logements (389 logements occupés par leur propriétaire et 18 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés sous forme de conventionnement)

Les engagements financiers :

Ils sont de 2 natures et concernent, d'une part, l'aide aux travaux apportée aux propriétaires, et; d'autre part, les dépenses d'ingénierie relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le coût total de l'OPAH est estimé à 20 931 108€ millions dont 20 175 108€ à engager par les propriétaires et 756 000€ pour le suivi-animation de l'OPAH-CD

Les engagements financiers de l'Anah à 10 574 541€ sont répartis de la façon suivante :

Montant de l'aide Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Total aides aux travaux	10 000 €	2 140 818 €	1 064 660 €	4 206 684 €	2 792 215 €	10 214 376 €
Aides au suivi animation	72 233 €	72 233 €	72 233 €	72 233 €	72 233 €	361 165 €
Total	82 233 €	2 213 051 €	1 136 893 €	4 278 917 €	2 864 448 €	10 575 541 €

L'engagement financier de la Ville de Savigny via l'EPT Grand Orly Seine Bièvre sont les suivants dont 1 796 299€ millions à la charge de l'EPT et répartis de la façon suivante :

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Total aides aux travaux	328 €	152 201 €	102 602 €	471 723 €	313 446 €	1 040 299 €
Budget suivi-animation (hors aides de l'Agence nationale de l'habitat)	151 200 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	151 200 €	756 000 €
Aides aux travaux et suivi animation (hors aides de l'Agence nationale de l'habitat déduites)	151 528 €	303 401 €	253 802 €	622 923 €	464 646 €	1 796 299 €

Les montants indiqués ci-dessus sont des montants TTC.

Le coût de l'ingénierie prise en charge par l'Agence nationale de l'habitat représente 50% du montant hors taxes soit 361 165 euros de subventions.

Par ailleurs, bien qu'ils ne soient pas signataires de la convention, des subventions pourront être mobilisées auprès d'autres partenaires :

- la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'ingénierie (suivi-animation) subventionne à hauteur de 25% les dépenses d'ingénierie
- le Conseil Départemental de l'Essonne pour le financement des travaux d'économie d'énergie et d'adaptation dans les logements : pour les copropriétaires (10% pour les syndicats de copropriétaires et 20 à 30% pour les propriétaires occupants)

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu 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, relatifs aux opérations de revitalisation de territoire ;

Vu le décret du n°2014-1750 du 30/12/2014 désignant le quartier Grand Vaux comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Vu les résultats de l'étude pré-opérationnelle portant sur les copropriétés de Grand Vaux (octobre 2017) ;

Vu le projet de convention d'OPAH-CD tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 28/11/2019, portant sur l'approbation de la convention d'OPAH-CD sur le quartier Grand Vaux ;

Considérant que la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés Dégradées est le dispositif adéquat pour accompagner la rénovation des copropriétés,

Considérant que l'OPAH participera pleinement à la requalification du quartier Grand Vaux à Savigny-sur-Orge dans son ensemble,

Considérant que la compétence « amélioration du parc bâti et résorption de l'habitat insalubre » a été transféré de la Ville de Savigny-sur-Orge à l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif d'OPAH-CD par l'attribution de subventions aux propriétaires,

Considérant que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) finance le dispositif par l'attribution d'une subvention au maître d'ouvrage pour prendre en charge une partie du coût de l'ingénierie,

Considérant qu'une convention tripartite doit intervenir entre la Ville, le Grand Orly Seine Bièvre, l'Etat et l'Anah afin de fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs du dispositif ainsi que les modalités de son financement ;

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

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention tripartite entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, la ville de Savigny-sur-Orge et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) relative à la mise en place opérationnelle de l'OPAH-CD sur le quartier de Grand Vaux, annexé à la présente.

2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention, ainsi que tous les actes et documents y afférant.
3. Dit que les crédits seront intégrés au budget de l'EPT afin de conduire cette opération et attribuer les subventions étude et travaux à la copropriété.
4. Autorise le Président à solliciter les partenaires financiers pour participer au financement du suivi-animation du dispositif sur la durée de l'opération (Anah, Caisse des Dépôts et Consignations, etc...).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 45

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 27 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

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