



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 septembre 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-09-28_2474

Règlement d'attribution des aides et
convention de gestion des fonds
OPAH-CD Val de Bièvre

L'an deux mille vingt et un, le 28 septembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 22 septembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Absente		
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme Dupart	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. Gaudin	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. Grousseau	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Tordjman	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	Mme Amkimel	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Absente		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme C. Lefebvre	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Troubat	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Loch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Segura	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente ⁽¹⁾		
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Lipietz	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représenté	Mme Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Dorra	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Aggoune	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Defremont	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Dufour	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme Sourd	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	M. Afflatet	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Vermillet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Beucher	P

(1) Jusqu'à la délibération n°2021-09-28_2469

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2448 à 2469	55	38	93
2470 à 2485	54	38	92

Exposé des motifs

Rappel sur le dispositif d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées du Val de Bièvre :

Pour poursuivre son action de lutte contre l'habitat indigne sur les communes du Val de Bièvre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD).

L'opération porte cinq communes : Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif.

Elle a débuté le 17 novembre 2020 par la signature d'une convention entre l'Etat et l'EPT et par la désignation d'un opérateur en charge du suivi-animation du dispositif.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant adopté le 31 mai 2021 ayant permis d'actualiser la liste des adresses à accompagner dans le cadre du dispositif.

Cette opération cible 30 adresses dégradées du secteur et vise à inciter les propriétaires ou syndicats de copropriétaires à réhabiliter les logements et les parties communes. A ce titre, des aides peuvent être mobilisées auprès des différents financeurs dont l'EPT.

Proposition d'un règlement de subvention :

Afin de définir les règles d'attribution de ces aides financières dédiées et inscrites dans la convention pour un montant total de 706 248€ pour les cinq années du dispositif (2020 – 2025), un règlement d'attribution est proposé.

Ce dernier prévoit, la mobilisation d'aides :

- à la réhabilitation des copropriétés pour la réfection des parties communes en permettant de solliciter des aides aux syndicats des copropriétaires et des aides individuelles au profit des propriétaires occupants ou bailleurs ;
- à la gestion et au fonctionnement des copropriétés ;
- au financement des études préalables ;
- aux ravalements d'immeubles de valeur patrimoniale ;
- à la réhabilitation des logements en permettant aux propriétaires occupants ou bailleurs de solliciter des aides

Au-delà des aides mobilisables, le règlement précise :

- la façon dont seront instruits les dossiers de demande de financement,
- les modalités d'attribution des aides,
- les pièces nécessaires à le dépôt d'un dossier de demande d'aide,
- le paiement des subventions,
- les contrôles et remboursement pouvant être exercés par l'EPT,
- les délais de forclusion des demandes
- les contreparties demandées à savoir promouvoir le dispositif d'OPAH par les bénéficiaires.

Proposition d'une convention de gestion des aides avec l'opérateur du dispositif

Les subventions allouées par l'EPT seront gérées par le prestataire (Urbanis) en charge du suivi-animation du dispositif d'OPAH-CD.

Urbanis sera responsable de la gestion d'un fonds d'aide aux travaux qui sera alimenté par l'EPT. L'opérateur validera auprès de l'EPT les attributions et les versements aux propriétaires. Un tableau de suivi sur la gestion de ce fonds sera établi et partagé entre Urbanis et l'EPT. Il sera mis à jour à chaque versement. Un bilan de l'utilisation du fonds sera présenté au Comité de pilotage de l'opération, dans le cadre du bilan annuel de l'opération.

Une convention de gestion est donc proposée. Elle fixe les modalités de fonctionnement entre l'EPT et le prestataire et les contrôles exercés par l'EPT sur l'utilisation des fonds par le prestataire.

Cette convention de gestion précise que les versements au prestataire seront annualisés selon le calendrier suivant :

1^{ère} année (année 2021) : 37 614 €
2^{ème} année (année 2022) : 167 158,50 €
3^{ème} année (année 2023) : 167 158,50 €
4^{ème} année (année 2024) : 167 158,50 €
5^{ème} année (année 2025) : 167 158,50 €

Le montant total des versements s'élève à 706 248€ et correspond à la somme totale contractualisée dans la convention opérationnelle conclue avec l'Anah et adoptée par le Conseil territorial du 21 décembre 2019.

A la fin de l'opération, les fonds n'ayant pas été versés aux propriétaires seront restitués à l'EPT.

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n°2019-12-21_1673 du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'OPAH Copropriétés Dégradées sur le secteur du Val de Bièvre ;

Considérant la signature de la convention d'OPAH-CD au 17 novembre 2020 entre l'Etat et l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre ;

Considérant la nécessité de définir les règles d'attribution des subventions dédiées aux propriétaires et syndicats de copropriété pendant la durée du dispositif d'OPAH-CD ;

Considérant la nécessité de définir avec précisions les modalités de gestion et de contrôle du fonds dédiés dans le cadre de l'OPAH-CD par l'opérateur de suivi-animation du dispositif ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de règlement d'attribution des aides de l'OPAH-CD du Val de Bièvre annexé à la présente et en faveur des propriétaires et syndicats de copropriété concernés par le dispositif.
2. Approuve le projet de convention de gestion des aides annexée à la présente.
3. Autorise le président ou son représentant à signer lesdites conventions et tout document afférent.
4. Décide du versement des fonds par année et pendant 5 années à l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD selon l'échéancier précisé dans ladite convention de gestion.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 92

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 octobre 2021 ayant été publiée le 04 octobre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} octobre 2021
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.

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Règlement d'attribution des aides

OPAH-CD du Val de Bièvre

Préambule

Cadre d'intervention de l'OPAH CD Val de Bièvre

Le présent règlement vise à fixer les conditions d'attribution des aides financières territoriales destinées à l'amélioration de l'habitat privé dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées" (OPAH-CD) du Val de Bièvre ciblée sur les communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Kremlin-Bicêtre et Villejuif.

L'OPAH-CD s'adresse aux syndicats des copropriétaires, aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs louant un logement non meublé à titre de résidence principale ou possédant un logement vacant destiné à la location après travaux.

Les objectifs de l'opération sont les suivants:

- l'amélioration du fonctionnement des copropriétés, en réduisant le niveau d'impayés notamment
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- la lutte contre la précarité énergétique
- le maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie
- le maintien d'une occupation sociale en produisant des loyers conventionnés
- le travail sur le volet patrimonial des projets

Cette opération incitative permet d'accompagner et de trouver des solutions adaptées pour financer et réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration de l'habitat et au traitement des situations d'habitat dégradé, voire indigne.

Elle fait l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) d'une durée de 5 ans (2020-2025) durant laquelle les aides publiques seront mobilisables.

La liste des 30 immeubles inscrits dans la convention d'opération a fait l'objet d'une sélection en fonction de divers critères (techniques, sociaux, juridiques...); toutefois cette liste peut être amenée à évoluer en fonction des conclusions des diagnostics réalisés sur les adresses et des premiers résultats de l'animation. Des avenants pourront être conclus en cours d'animation pour ajuster la liste des immeubles accompagnés.

Principes d'éligibilité des dossiers de demandes de subventions

A l'instar des dossiers déposés auprès de l'ANAH, les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention par l'opérateur missionné par Grand-Orly Seine Bièvre pour être éligibles aux aides territoriales.

Les dossiers de demande de subventions sont soumis au comité de pilotage qui valide les montants d'aides accordés aux bénéficiaires, en fonction des règles énoncées dans ce document.

Le règlement d'attribution ci-dessous détermine les conditions d'obtention des aides territoriales qui sont cumulables avec celles d'autres financeurs.

1. Les aides à la réhabilitation des copropriétés - Travaux en parties communes
 - a. Aide au syndicat des copropriétaires
 - b. Aide individuelle
2. Les aides à la gestion et au fonctionnement des copropriétés
3. Les aides au financement des études préalables
4. Les aides individuelles - Travaux en parties privatives
 - a. Propriétaires Occupants
 - b. Propriétaires Bailleurs
5. Les conditions générales d'obtention des aides financières
6. Le dépôt et l'instruction des demandes de subventions
7. Les modalités d'attribution des aides
8. Les pièces justificatives à fournir pour le déblocage des fonds accordés
9. Les contrôles et remboursements éventuels
10. Les délais de forclusion
11. La promotion de l'OPAH-CD

1. Les aides à la réhabilitation des copropriétés - Travaux en parties communes

Seules les copropriétés inscrites dans la convention d'OPAH-CD peuvent bénéficier d'un accompagnement de l'opérateur et de subventions territoriales.

a) Les aides aux syndicats des copropriétaires

L'aide au syndicat des copropriétaires est une aide collective accordée indépendamment des niveaux de ressources des propriétaires occupants et des niveaux de loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs.

Elle est versée sur le compte de la copropriété. Le syndic répartit l'aide à l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.

Les conditions d'éligibilité sont celles définies par l'Anah, notamment les critères de dégradation et le montant de travaux subventionnables.

Par ailleurs, la copropriété doit être immatriculée au registre national des copropriétés et comporter au moins 75% de lots (ou tantièmes) d'habitation.

Compte tenu de l'évolution récente de la réglementation de l'Anah notamment en direction des copropriétés réalisant au moins 35% de gain énergétique, il est proposé un taux différencié selon le profil des copropriétés et la nature des travaux à réaliser.

- 10% pour les copropriétés qui bénéficient de MaPrimRénov
- 15% pour les copropriétés qui ne bénéficient pas de MaPrimRénov ou qui ont à réaliser des travaux de structure, de traitement de l'habitat indigne ou de forte dégradation

L'opportunité d'un mixage des aides sera appréciée au regard de la situation de l'immeuble et de son occupation.

Le principe du mixage des aides permet d'accorder une aide individuelle supplémentaire à des propriétaires occupants modestes ou très modestes et des bailleurs qui s'engagent à louer leur logement à un loyer maîtrisé à des locataires sous plafonds de ressources. Les aides individuelles accordées réduisent d'autant le montant de l'aide versée au syndicat. Ainsi, le mixage aide davantage les ménages éligibles mais réduit la part à redistribuer à tous les copropriétaires sans conditions ni contrepartie.

Toutefois, en cas de mixage, un taux minimum d'aide au syndicat des copropriétaires pourra être validé par le comité de pilotage pour éviter tout facteur de blocage dans la réalisation du projet de travaux.

b) Les aides individuelles

Lorsque le principe du mixage des aides sera envisagé pour le financement des travaux de copropriété, les aides individuelles pour les ménages éligibles seront calculées en priorité puis elles seront déduites du montant de l'aide au syndicat des copropriétaires qui serait accordée sans mixage.

Les ménages éligibles pourront cumuler une aide individuelle et une aide au syndicat redistribuée à l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.

Les aides individuelles sont destinées à mieux financer les quotes-parts et à réduire les restes à charge :

- des propriétaires occupants modestes ou très modestes
- des propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement avec l'Anah

Pour bénéficier d'une aide complémentaire de Grand-Orly Seine Bièvre pour des travaux en parties communes, les bénéficiaires doivent être propriétaires d'un logement dans une copropriété accompagnée dans l'OPAH-CD.

Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants doivent répondre aux critères de ressources de l'Anah qui sont revus chaque année au 1er janvier (prise en compte du Revenu Fiscal de Référence de l'année N-2 de tous les occupants du logement).

En cas de baisse sensible des revenus, il sera possible de prendre en compte les revenus de l'année N-1 dès lors que l'avis d'imposition est disponible.

La liste des travaux éligibles est identique à celle de l'Anah ainsi que les plafonds de travaux subventionnables.

Les propriétaires occupants bénéficiant d'une aide individuelle de Grand-Orly Seine Bièvre s'engagent à occuper leur logement à titre de résidence principale pendant au moins 6 ans à compter de la perception de la subvention.

Le total des aides perçues par le propriétaire occupant, y compris l'aide au syndicat redistribuée en fonction des tantièmes, ne peut excéder 80% des dépenses subventionnables TTC pour un propriétaire modeste et 100% pour un propriétaire très modeste.

L'aide est de :

- 10% pour un occupant modeste (à mixer avec l'aide versée au syndicat des copropriétaires)
- 15% pour un occupant très modeste (à mixer avec l'aide versée au syndicat des copropriétaires)

Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs doivent s'engager dans un conventionnement du logement avec l'Anah en pratiquant un loyer maîtrisé pendant 9 ans.

Les plafonds de loyers sont définis en fonction du type de conventionnement appliqué par le bailleur. Les niveaux de loyers sont révisés chaque année et figurent dans le Programme d'Actions Territorial de la DRIHL du Val de Marne.

Les revenus des locataires doivent être conformes aux plafonds de ressources prévus en fonction du loyer appliqué.

La liste des travaux éligibles et les plafonds de montants subventionnables sont identiques à ceux de l'Anah.

Les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une aide individuelle de Grand-Orly Seine Bièvre s'engagent à louer leur logement nu à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans à compter de la perception de la subvention.

Le logement doit respecter les caractéristiques de décence, selon le décret 2017-312 du 9 mars 2017, au moment de la perception de la subvention.

L'aide de Grand-Orly Seine Bièvre est modulée selon le type de loyer appliqué après travaux :

- 15% pour un loyer intermédiaire (à mixer avec l'aide versée au syndicat des copropriétaires)
- 20% pour un loyer social (à mixer avec l'aide versée au syndicat des copropriétaires)

- 25% pour un loyer très social (à mixer avec l'aide versée au syndicat des copropriétaires)

2. Les aides à la gestion et au fonctionnement des copropriétés

Les aides à la gestion servent à financer les actions renforcées que mène le syndicat des copropriétaires en vue du redressement de l'immeuble.

Elles peuvent financer des études préalables, diagnostics ou expertises ciblées (comptable, technique) ainsi que des procédures à l'encontre des débiteurs.

Elles sont attribuées sur préconisation de l'opérateur et font l'objet d'une validation par le comité de pilotage, elles viennent en complément de l'aide accordée par l'Anah.

En contrepartie de la subvention, le bénéficiaire s'engage à mener les actions de recouvrement nécessaires ou les travaux préconisés par les études techniques réalisées le cas échéant.

L'aide de Grand-Orly Seine Bièvre est la suivante :

- 150€/lot d'habitation dans la limite de 2000€ par copropriété

3. Les aides au financement des études préalables

Les aides au financement des études permettent de faciliter la réalisation des études de maîtrise d'œuvre pour définir le programme de travaux et procéder à l'analyse des devis reçus qui seront proposés au vote en assemblée générale.

Le taux de subvention de Grand-Orly Seine Bièvre est le suivant :

- 50% d'un plafond de dépense subventionnable fixée à 5000€ (soit 2500€ d'aide maximale par copropriété)

Cette aide pourra être octroyée en amont du vote des travaux mais entrera dans le plafond subventionnable de l'immeuble.

4. Les aides au financement des ravalements d'immeubles patrimoniaux

Les aides au financement des ravalements s'adressent aux immeubles à caractère patrimonial pour lesquels une isolation par l'extérieur est impossible. Cette aide sera accordée à condition que l'immeuble n'ait pas de travaux urgents à réaliser en priorité. Dans le cas contraire, les travaux urgents ou de mise en sécurité devront être effectués avant le ravalement.

Le taux de subvention de Grand-Orly Seine Bièvre est le suivant :

- 10% d'un plafond de dépense subventionnable fixée à 40 000€ (soit 4000€ d'aide maximale par immeuble)

5. Les aides individuelles - Travaux en parties privatives

a) Les propriétaires occupants

L'aide individuelle s'adresse aux propriétaires occupants sous conditions de ressources qui s'engagent à réaliser des travaux dans leur résidence principale et à l'occuper pendant au moins 6 ans.

Elle peut porter sur des travaux liés à la dégradation/situation d'indignité, des travaux liés aux économies d'énergie ou des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Les revenus des bénéficiaires doivent répondre aux conditions de ressources de l'Anah (modeste ou très modeste). En cas de baisse sensible des revenus, l'avis d'imposition de l'année N-1 pourra être mobilisé dans la demande de subvention dès lors que ce dernier est disponible.

Sont également éligibles :

- les usufruitiers ou nu-propriétaires qui occupent le logement et assument la charge des travaux
- une SCI lorsque l'ensemble des associés répondent aux conditions de ressources même s'ils n'occupent pas tous le logement

La liste des travaux éligible est identique à celle de l'Anah à l'exception des travaux d'économie d'énergie qui doivent permettre un gain énergétique minimum de 25%.

Les taux de subvention de Grand-Orly Seine Bièvre sont les suivants :

- 10% pour un propriétaire modeste
- 15% pour un propriétaire occupant très modeste

Le total des aides perçues par le propriétaire occupant ne peut excéder 80% des dépenses subventionnables TTC pour un propriétaire modeste et 100% pour un propriétaire très modeste.

b) Les propriétaires bailleurs

L'aide individuelle s'adresse aux propriétaires bailleurs qui s'engagent dans un conventionnement avec l'Anah pendant 9 ans en respectant un plafond de loyer maximum fixé annuellement par la DRIHL du Val de Marne.

Chaque type de conventionnement correspond à un loyer maximum applicable à l'issue des travaux.

Les taux de subvention de Grand-Orly Seine Bièvre tiennent compte du type de conventionnement appliqué :

- 15% pour un loyer intermédiaire

- 20% pour un loyer social
- 25% pour un loyer très social

Compte tenu de la tension du marché, Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à accorder une prime de "réduction de loyer" à hauteur de 50€/m² de surface pour les loyers sociaux et très sociaux. Cette prime ouvrant droit à une prime de l'Anah dont le montant est triplé, soit 150€/m² (dans la limite de 80 m²).

En contrepartie des aides perçues, le bailleur s'engage à respecter les conditions suivantes qui sont cumulatives:

- signer une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah pendant 9 ans (les plafonds de loyers sont révisés chaque année)
- louer un logement non meublé à titre de résidence principale
- louer un logement respectant les critères de décence définis par le décret 2017-312 du 9 mars 2017
- louer à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par le code général des impôts à la date de signature du bail

Dans la mesure où les bénéficiaires respectent les exigences de l'Anah et qu'un gain énergétique minimum de 35% est atteint grâce aux travaux, des aides complémentaires de l'Anah issues du programme Habiter Mieux viendront s'ajouter à l'aide de Grand-Orly Seine Bièvre.

Le cas particulier des immeubles en monopropriété

Dans le cas d'opérations de réhabilitation d'un immeuble en monopropriété, un mixage des loyers peut être envisagé. Les aides seront calculées par logement et en fonction du conventionnement appliqué au logement.

Pour des travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble, le bailleur devra également conventionner les logements pour obtenir les aides de l'opération. En cas de conventionnement partiel des logements, l'aide de Grand-Orly Seine Bièvre sera calculée au prorata des surfaces conventionnées avec l'Anah.

6. Les conditions générales d'obtention des aides financières

A l'exception des aides pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, les logements et les immeubles doivent être achevés depuis au moins 15 ans au moment de la demande de subvention.

Les travaux doivent être recevables selon la réglementation de l'Anah à l'exception des travaux d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants dont le gain énergétique est fixé à 25% par Grand-Orly Seine Bièvre. Pour les propriétaires bailleurs, le gain énergétique minimum à atteindre après travaux est de 35% comme pour les travaux en parties communes.

Les petits travaux, travaux d'embellissement ou d'entretien ou à l'inverse les travaux assimilables à de la construction neuve ne sont pas éligibles.

Les travaux ne doivent pas être commencés avant l'envoi de l'accusé de réception de dépôt du dossier auprès de Grand-Orly Seine Bièvre.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment. Les travaux de rénovation énergétique doivent être réalisés par des entreprises certifiées RGE.

7. Le dépôt et l'instruction des demandes de subventions

Le demandeur doit constituer son dossier de demande de subvention avec l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-CD. Ce dernier lui indiquera les pièces à fournir pour constituer un dossier complet.

Lorsque le dossier est complet, il est transmis au Pôle Habitat et Solidarités de Grand-Orly Seine Bièvre qui émet un accusé de réception au bénéficiaire. Cet accusé de réception autorise le lancement des travaux.

En revanche, la réception d'un accusé de réception ne garantit pas l'obtention d'une aide financière et son montant le cas échéant.

L'instruction du dossier est effectuée par le Pôle Habitat et Solidarités de Grand-Orly Seine Bièvre. Le dossier est ensuite présenté en comité de pilotage pour valider les montants d'aides proposés.

8. Les modalités d'attribution des aides

La décision d'attribution des aides est prononcée dans la limite des budgets votés par Grand-Orly Seine Bièvre, et disponibles pour l'opération.

Le comité de pilotage de validation des montants des aides est composé de :

- vice-président en charge de l'Habitat ou son représentant
- élus territoriaux et/ou municipaux des villes concernées
- responsables des services territoriaux et/ou communaux en charge du Logement, de l'Habitat, de l'Hygiène et de la Sécurité
- etc...

Suite au comité de pilotage, le bénéficiaire reçoit un courrier de notification précisant le montant de l'aide octroyée.

A l'issue du comité de pilotage, un tableau récapitulatif des aides accordées sera adressé à l'opérateur qui sera en charge du versement des aides au moment des demandes de paiement des subventions pour le compte de Grand-Orly Seine Bièvre.

9. Les pièces justificatives pour le versement des aides accordées

Les montants des aides allouées sont définitivement arrêtés au moment des demandes de paiement.

Dans le cas de travaux partiellement réalisés, de changement de projet en cours de chantier, de changement d'entreprise de travaux ou de baisse du coût de travaux, le montant de l'aide sera réajusté en fonction du coût réel des travaux et de la nature des travaux réalisés qui devront être subventionnables selon la réglementation établie par l'Anah.

En cas de non-conformité au projet initial, l'aide de Grand-Orly Seine Bièvre ne sera pas versée.

NB : Tout changement ou travaux supplémentaires non prévus au projet initial validé par le comité de pilotage doivent faire l'objet d'une information auprès de l'opérateur et des organismes financeurs qui pourront le cas échéant, et après étude des modifications apportées au projet initial, donner leur accord sur le maintien des aides ou l'éventuelle opportunité de réaliser une demande d'engagement complémentaire dans la mesure où lesdits travaux ne sont pas commencés.

Le dossier de demande de paiement sera constitué avec l'opérateur en charge du suivi-animation qui indiquera au bénéficiaire les pièces à fournir pour le versement des aides. Après vérification de la complétude du dossier et réalisation d'une visite de contrôle sur site, les fonds sont versés par le prestataire chargé du suivi-animation qui dispose à cet effet d'une convention de gestion des fonds.

10. Les contrôles et remboursements éventuels

Pendant la durée de l'engagement des bénéficiaires ayant perçu une subvention, Grand-Orly Seine Bièvre se réserve le droit d'effectuer un contrôle afin de vérifier que les engagements pris pour l'obtention d'une aide financière sont respectés.

Tout propriétaire ayant obtenu une aide financière de Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à informer par écrit l'opérateur et l'Établissement Public Territorial de tout changement de sa situation pouvant amener à reconsidérer les aides versées (vente du logement avant la fin de l'engagement d'occupation ou de location).

Selon les cas, un remboursement d'une partie de la subvention perçue pourra être demandé au bénéficiaire au prorata temporis de la durée de l'engagement restant à effectuer.

11. Les délais de forclusion

L'achèvement des travaux doit être justifié par le bénéficiaire de la subvention dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'aide financière. Le dépôt du dossier de demande de paiement doit impérativement intervenir avant la date de forclusion qui figure sur le courrier de notification.

Sur demande motivée du bénéficiaire, une prorogation de ce délai de 2 ans maximum peut être accordée après l'accord de Grand-Orly Seine Bièvre, notamment lorsque des circonstances extérieures à la volonté du bénéficiaire ont fait obstacle à la réalisation des travaux (défaillance d'entreprise, etc...).

12. La promotion de l'OPAH-CD

Un demandeur qui bénéficie d'une aide autorise Grand-Orly Seine Bièvre à utiliser des photographies des travaux prises sur site dans le cadre de la promotion des actions de l'Etablissement Public Territorial en matière d'amélioration de l'habitat.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) du Val de Bièvre

CONVENTION DE GESTION DES FONDS

Entre :

D'une part,

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ci-après dénommé l'EPT, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat « Copropriétés Dégradées » du secteur du Val de Bièvre,

Représenté par, Michel Leprêtre, son Président

D'autre part,

Et :

La société URBANIS, ci-après dénommé URBANIS, dont le siège social se situe 188 allée de l'Amérique Latine 30900 Nîmes, représentée par Carine BENSIMON, Directrice Régionale de l'agence de Paris située 115 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris.

D'autre part,

PREAMBULE

Pour poursuivre son action de lutte contre l'habitat indigne sur les communes du Val de Bièvre, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD).

L'opération porte cinq communes du Val de Bièvre : Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre et Villejuif.

Elle a débuté le 17 novembre 2020 par la signature d'une convention entre l'Etat et l'EPT.

Cette opération qui vise la rénovation de 30 immeubles et 28 logements sur une durée de cinq ans.

A cette fin, l'EPT a réservé des aides financières aux travaux destinées à solvabiliser les propriétaires, elles permettront de compléter les aides Anah.

Le règlement d'intervention de l'EPT définit les règles d'attribution des subventions aux différents bénéficiaires, il a été approuvé par le conseil de territoire du 29 juin 2021.

Toutefois, l'EPT se réserve le droit d'apporter toute modification jugée nécessaire à ce règlement au cours de l'OPAH-CD, et en fonction des résultats présentés lors des bilans annuels.

A l'issue d'une procédure d'appel d'offres, l'EPT a confié à URBANIS l'animation de l'OPAH-CD et la gestion des fonds aux fins de versement aux syndicats, représentant les syndicats de copropriétaires, et aux propriétaires concernés.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Modalités d'attribution des aides

Conformément au règlement d'intervention de l'EPT, le comité de pilotage en formation restreinte se réunira de 2 à 3 fois par an et selon l'opportunité. Il est présidé par un élu de l'EPT, et associe des élus des communes pour statuer sur les aides accordées.

Seul le comité de pilotage a autorité à octroyer des subventions de l'EPT, à procéder à une révision ou à un retrait.

Les décisions de la commission sont notifiées aux bénéficiaires et à URBANIS après chaque commission.

Article 2 : Versement des subventions aux bénéficiaires

L'EPT alimentera un fonds d'aide aux travaux visant à aider les copropriétés et monopropriétés de l'OPAH à réaliser leur programme de travaux (voir article 3 ci-après).

Ce fonds sera géré par URBANIS qui sera chargé d'instruire les demandes et de procéder aux versements des aides aux bénéficiaires. Les versements seront effectués sur présentation des factures et autres justificatifs demandés selon la nature du projet et suite à une visite de contrôle sur site.

URBANIS pourra être amené à gérer des acomptes en cours de chantier pour permettre de faire entrer de la trésorerie et un meilleur avancement des projets.

Pour ce faire, un tableau de suivi spécifique à la gestion des fonds sera créé et mis à jour à chaque versement (acompte/solde de subvention).

Sur demande, l'EPT pourra également obtenir un relevé de compte.

Au moment de la liquidation de la subvention, URBANIS proposera éventuellement un écrêtement ou un recalcul de la subvention, à l'appui d'un plan de financement adapté, si des changements sont intervenus dans le projet par rapport au dossier validé par le comité de pilotage en charge de l'attribution des aides.

URBANIS proposera également, le cas échéant, des retraits de subventions si les travaux réalisés ne sont pas conformes au projet validé par les financeurs et aux engagements pris par le bénéficiaire.

La procédure de validation mise en place par URBANIS est la suivante :

- Procédure d'ordonnancement : l'équipe opérationnelle d'URBANIS valide les factures de travaux et/ou de maîtrise d'œuvre et les montants des subventions
- L'équipe opérationnelle transmet à la cheffe de projet habitat de l'EPT l'ensemble des éléments nécessaires (factures, plan de financement définitif, étude, planche photo des travaux réalisés) afin d'obtenir son accord pour mettre au paiement un acompte ou le solde du dossier. La cheffe de projet de l'EPT s'assurera que les conditions de versement inscrites dans la présente convention sont bien réunies. Elle enverra un mail d'accord à l'équipe opérationnelle d'Urbanis.
- Procédure de paiement : l'équipe du siège social procédera aux virements bancaires sur la base des montants validés

Article 3. Fonctionnement et contrôle de l'utilisation des fonds

Le fonds d'aides à la réhabilitation est alimenté par l'EPT dès signature de la présente convention.

Cinq versements annuels auront lieu correspondant à la montée en charge progressive de l'opération et aux engagements financiers pris dans la convention d'opération :

- 1^{ère} année : 37 614,00 €
- 2^{ème} année : 167 158,50
- 3^{ème} année : 167 158,50€
- 4^{ème} année : 167 158,50€
- 5^{ème} année : 167 158,50€

Au total, l'EPT s'engage à verser 706 248€, soit l'enveloppe réservée par l'EPT dans le cadre de la convention OPAH CD pour les cinq ans de suivi-animation.

L'EPT se libèrera des sommes à payer sur le compte spécialement ouvert à cet effet :

BNP PARIBAS

N° de compte: 00011064176

Code banque: 30004

Code agence: 02811

Un compte « OPAH GOSB » sera ouvert dans les livres d'URBANIS et donnera, à tout moment, la situation précise des subventions attribuées par l'EPT. Celle-ci devra être le récapitulatif des utilisations des fonds de l'EPT au titre des dossiers des demandeurs.

Dans ce but, URBANIS prendra toute disposition utile pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de subvention (une comptabilité détaillée du versement aux bénéficiaires est tenue dossier par dossier).

Le compte fera l'objet d'un contrôle du commissaire aux comptes comme n'importe quel compte de l'entreprise. Les relevés seront transmis à l'EPT sur demande.

Chaque fin d'année et à la fin de l'opération, URBANIS effectuera un bilan financier auprès de l'EPT, présenté en comité de pilotage.

A la fin de l'opération, les fonds restants seront restitués à l'EPT dans un délai d'un mois à compter du jour de la demande. En contrepartie, URBANIS demandera quitus à l'EPT. Pour ce faire, les relevés de comptes seront transmis tous les 3 mois à l'EPT et à la fin de l'opération.

Article 4. Durée, modification, résiliation de la convention

La présente convention est établie pour la durée de l'opération, et se terminera au plus tard le 17 novembre 2025. Cependant, elle pourra être prorogée en cas de suivi post-opérationnel à la demande expresse de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Elle peut être modifiée par avenant, soit d'un commun accord à tout moment, soit à la demande de l'une ou l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un délai de réponse de 15 jours.

Cette convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre partie pour tout motif légitime, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 3 mois.

Fait à Orly, le

Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Pour URBANIS

Michel LEPRETRE

Carine BENSIMON