



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2021-11-09\_2536**  
**Convention de Plan de Sauvegarde de  
la résidence Anotera à Orly**

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 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 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		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
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Cabillic <sup>(4)</sup>	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		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 Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	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	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraid	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent <sup>(1)</sup>	M. Id Elouali <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

### Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b> 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			<b>96</b>
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

## **Exposé des motifs**

### **Contexte d'intervention**

Le processus d'étude engagé depuis 2017 a permis d'aboutir à la mise en place d'un Plan de sauvegarde pour la copropriété Aotera. L'arrêté préfectoral est effectif depuis le 9 juillet 2021.

La convention de plan de sauvegarde, d'une durée de cinq ans et prorogable deux ans, est le document cadre engageant contractuellement l'ensemble des acteurs qui contribueront au redressement durable de la copropriété.

La mission dite de suivi-animation qui sera assurée par l'opérateur Urbanis, a pour objectif de garantir le bon déroulement du Plan de Sauvegarde et en particulier de s'assurer du financement ainsi que de la réalisation du programme de travaux prévisionnel.

Ce programme de travaux est de 20 702 914€ TTC (Phase 1 : 17 186 475€ ; Phase 2 : 3 516 439€), et devra être voté par la copropriété en fin d'année 2021 lors d'une assemblée générale extraordinaire.

La réalisation de ce programme de travaux est rendue possible par l'engagement partenarial de l'Agence Nationale de l'Habitat et de la Région Île-de-France. Ces soutiens financiers permettent de réduire le reste-à-charge par copropriétaire à 2 628 euros en moyenne.

Le Plan de sauvegarde permettra aussi la mobilisation du Conseil Départemental 94 au titre du Fonds de Solidarité pour l'Habitat (FSH) pour améliorer la solvabilité des propriétaires les plus modestes et/ou en difficulté.

Enfin, le Plan de sauvegarde contribuera à une meilleure insertion urbaine de la copropriété avec la réalisation de deux voies dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU). Ces travaux nécessiteront au préalable l'organisation d'échanges fonciers entre la Ville et la copropriété.

### **Les enjeux du Plan de Sauvegarde sont les suivants :**

- Appui au fonctionnement et à la gestion de la copropriété
- Appui de la copropriété sur le volet technique
- Affiner le projet de travaux existant et suivi de la réalisation des travaux
- Mobiliser les copropriétaires pour les rendre acteurs de leur cadre de vie
- Appuyer les propriétaires occupants, notamment les plus fragiles : aider à la solvabilité des ménages et réaliser l'ingénierie financière des travaux (aides individuelles si nécessaires); réaliser un accompagnement social de ces ménages; faciliter l'acquisition de lots dans la copropriété par l'opérateur
- Permettre la réalisation des travaux globaux sur le plan financier : maintien du phasage et des modalités de financement du projet en cours d'élaboration lors de l'étude-action
- Soutenir le projet de renouvellement urbain dans son ensemble : appui à la gestion urbaine de proximité et mise en œuvre d'études complémentaires en lien avec le projet de renouvellement urbain du quartier

### **Les engagements financiers :**

Ils correspondent au financement du suivi-animation du Plan de Sauvegarde et de la Gestion Urbaine de Proximité.

Au global, le montant de la dépense est estimé à 1 345 597€ TTC pour les 7 années du dispositif. Elle est subventionnée pour partie par l'Anah, le Conseil Régional d'Ile-de-France et la Caisse des Dépôts et Consignations.

		Anah	CRIF	CDC	EPT
<b>Coût estimé maximal suivi-animation HT</b>	<b>Coût estimé maximal suivi-animation TTC</b>	Pourcentage de la subvention 50% HT	Pourcentage de la subvention 5% HT	Pourcentage de la subvention 16% HT	Reste à charge 41% du montant total de la dépense (TTC)
<b>965 931 €</b>	<b>1 159 117 €</b>	482 966,50 €	48 296,55 €	150 000 € (montant susceptible d'être revu)	477 853,95 €
<b>Coût estimé maximal GUP HT</b>	<b>Coût estimé maximal GUP TTC</b>	Pourcentage de la subvention 50% HT	Pourcentage de la subvention 5% HT	-	Reste à charge 54% du montant total de la dépense (TTC)
<b>155 400 €</b>	<b>186 480 €</b>	77 700 €	7 770 €	-	101 010 €

Compte tenu des co-financements, le reste-à-charge de l'EPT est estimé à 578 863,95€ pour le financement de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde et de la Gestion Urbaine de Proximité.

## 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** l'instruction n°I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'Anah à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2021 portant approbation du Plan de Sauvegarde ;

**Vu** la convention de Plan de Sauvegarde de la résidence Anotera à Orly ;

**Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Orly signée le 19 septembre 2019 ;

**Vu** la délibération de la ville d'Orly n° D-URB 2021/563 du 14 octobre 2021 approuvant de la convention de Plan de Sauvegarde de la résidence Anotera à Orly ;

**Considérant** que la Ville dans le cadre de son Plan Local de l'Habitat (PLH), toujours à l'œuvre en absence de PMHH adopté, souhaite intervenir de façon préventive auprès des copropriétés présentes sur son territoire et accompagner les plus fragiles pour anticiper une éventuelle spirale de dégradation ;

**Considérant** que l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2017-2018 a mis en évidence un processus de déqualification progressif pour cette copropriété en cours de basculement ;

**Considérant** l'arrêté préfectoral du 30 avril 2018 actant la mise en place d'une commission d'élaboration de plan de sauvegarde pour la résidence Anotera et l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2021 portant approbation PDS ;

**Considérant** les avis de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde installée le 12 décembre 2018 ;

**Considérant** l'étude-action conduite depuis octobre 2018 qui a permis de vérifier la faisabilité du dispositif et d'en préciser les modalités opérationnelles, d'approfondir les enjeux techniques, énergétiques ou de sécurité identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, d'engager sans attendre les actions d'accompagnement les plus urgentes et de faire voter un programme de travaux et d'aménagement réaliste au regard des ressources des copropriétaires et des aides publiques mobilisables ;

**Considérant** que l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et la Région Île-de-France prennent part à la requalification des copropriétés et accompagnent les collectivités territoriales dans cette démarche ;

**Considérant** le projet urbain aux abords de la résidence d'Anotera contractualisé dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Orly ;

**Considérant** qu'une convention multipartite doit intervenir entre l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat, la Ville d'Orly, l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, le Conseil départemental et le syndicat des copropriétaires d'Anotéra ;

**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 convention multipartite relatif au Plan de Sauvegarde sur la copropriété Anotéra, annexé à la présente.
2. Autorise le président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Dit que les crédits sont intégrés au budget de l'EPT afin de conduire cette opération.
4. Autorise le président ou son représentant 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, Région, etc...).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Votes : Pour 90**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021 ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE



# Convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotera à Orly

Période et n° de l'opération : 2021-2026

N° de la convention

Date de la signature de la convention : Octobre 2021



Ville d'Orly 



Le conseil syndical Anotera

La présente convention est établie

Entre l'État, représenté par la Préfète du Val-de-Marne, Mme Sophie Thibault,

L'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par son président, M. Michel Leprêtre,

La Ville d'Orly, représentée par Mme Christine Janodet, maire d'Orly,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représenté Mme Sophie Thibault, déléguée de l'Anah dans le département ou son représentant, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil départemental du Val-de-Marne, représenté par son Président, M. Olivier Capitanio,

Et le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, demeurant au 20 rue de la Remise aux Faisans, 94310 Orly, et inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro : AA0-579-920

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants ;

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 17 décembre 2020 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 18 mai 2020 ;

Vu la décision de la Commission permanente du Conseil régional en date du 4 mars 2020 ayant décidé l'attribution d'un label « Copropriété en difficulté soutenue par la région (C.D.S.R.) » en faveur de l'opération de requalification de la copropriété Anotéra ;

Vu l'avis favorable de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde du 02 juin 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021/02562 du 09 juillet 2021 ;

Vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental du Val-de-Marne, en date du 8 novembre 2021, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville d'Orly, en date du 14 octobre 2021, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 09 novembre 2021, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu le Programme local de l'habitat, adopté par la Ville d'Orly en 2013 ;

Il a été exposé ce qui suit :

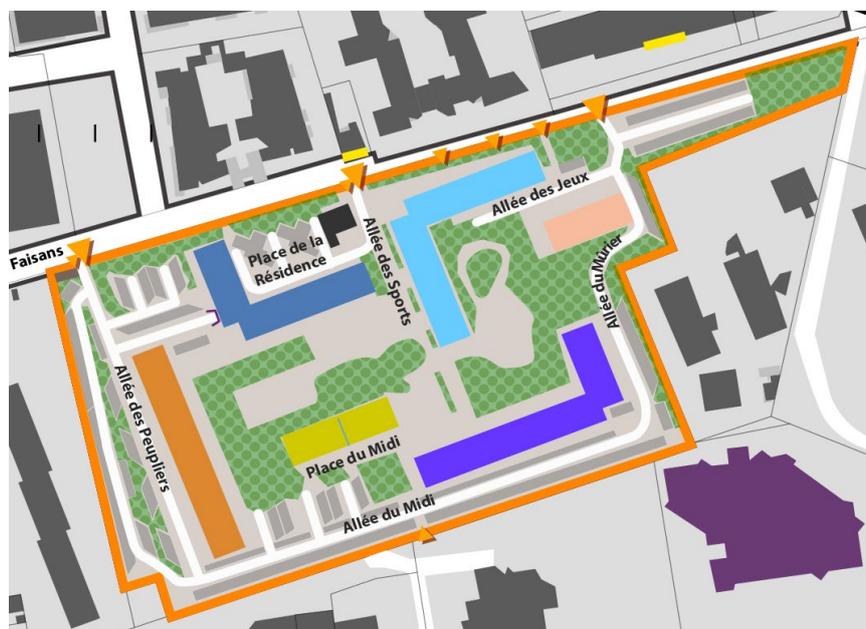
	3
1. Contexte d'intervention	9
1.1 Chronologie de l'action publique	9
1.2 Marché immobilier	10
a) Des coûts au m <sup>2</sup> inférieurs au prix du secteur...	10
b) ... qui contribue à l'installation de ménages aux faibles capacités d'investissement...	10
c) ... Et entretient une spirale de déqualification	11
d) Motifs de ventes	12
2. Le fonctionnement de la copropriété	12
2.1 Situation juridique de la copropriété	12
2.2 Fonctionnement des instances de gestion	13
a) Un tandem syndic-conseil syndical qui fonctionne bien	13
b) Des copropriétaires peu investis dans le fonctionnement de la copropriété	13
2.3 Une communication à poursuivre	15
a) Une communication améliorée...	15
b) ... Qui reste à structurer	17
3. La gestion	17
3.1 Un budget maîtrisé...	17
3.2 ... Et une situation de trésorerie en cours d'amélioration après cinq années très inquiétantes.	18
3.3 Des impayés de charge très importants	19
4. Caractéristiques d'occupation : une fonction sociale voire très sociale de fait	22
5. L'état du bâti	24
5.1 État des parties communes	24
a) La structure	24
b) Le clos et le couvert	24
c) Toitures terrasses	24
d) Les réseaux et les fluides	24
e) Les Halls	25
f) Les cages d'escaliers	25
g) Les ascenseurs	25
h) Sécurité incendie	26
Les grands principes de la sécurité incendie :	26
5.2 État des logements	26
5.3 Analyse thermique	27
a) Chaufferie	27

	4
b) Ventilation insuffisante	27
c) Façades et problèmes d'humidité	27
d) Menuiseries extérieures	28
e) Toitures terrasses	28
f) Planchers hauts de cave	28
g) Niveau de performance thermique du bâti	28
5.4 Résultats de l'étude de maîtrise d'œuvre	28
Article 1 : Périmètre	30
Article 2 : Objet	30
Article 3 : Objectifs	31
Article 4 : Axes du plan de sauvegarde	31
1. Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété	31
1.1 Renforcer et structurer le conseil syndical	31
1.1.1 Commission de contrôle des comptes	32
Objectifs de la commission :	32
Fréquence :	32
Participants :	32
Moyens à mobiliser :	33
1.1.2 Commission impayés	33
Objectifs :	33
Fréquence :	33
Participants :	34
Moyens à mobiliser :	34
1.1.3 Commission communication	34
Objectifs :	34
Fréquence :	35
Participants :	35
1.1.4 Commission travaux	35
Objectifs :	35
Fréquence :	35
Participants :	35
Moyens à mobiliser :	36
1.2 Renforcer et structurer le conseil syndical	36
1.2.1 Renforcer la participation en assemblée générale	36
1.2.2 Informer les copropriétaires et les locataires	36

1.2.3 Former le conseil syndical et les copropriétaires	37
1.2.4 Informer les nouveaux propriétaires	37
a. Accompagner les copropriétaires occupants les plus fragiles	37
b. Accompagner les ménages les plus fragiles	38
c. Coordonner l'accompagnement social avec les partenaires du territoire	39
1.3 Chercher des solutions de relogement pour les familles les plus en difficulté	40
1.4 Rechercher des solutions de portage pour les familles les plus en difficulté	40
1.5 Accompagner la solvabilité des propriétaires occupants pour la réalisation des travaux	42
1.5.1 Réhabiliter les parties communes et les parties privatives	42
1.5.2 Veiller à l'insertion urbaine de la copropriété	43
1.5.2.1 Un remembrement foncier rationalisant l'emprise de la copropriété grâce au projet de renouvellement urbain	43
1.5.2.2 La reprise des parties communes extérieures	44
1.5.2.3 La nécessité d'une gestion urbaine renforcée	45
Article 5 : Les aides mobilisables	46
1. Objectifs	46
2. Aides de l'Anah	47
2.1. Aides au syndicat des copropriétaires	48
2.2. Aides pour travaux en partie privative	48
2.3 Aides pour les travaux de résidentialisation	48
2.4. Aide à la gestion	49
2.5 Aide à l'ingénierie (mission de l'opérateur)	49
2.6 Aide au portage	49
3. Aides de la collectivité	49
3.1. Aides de la Région Île-de-France	50
a. Aides au syndicat pour travaux	50
b. Aides au syndicat pour ingénierie liée aux travaux	50
c. Aides pour travaux en parties privatives	50
d. Aide à la gestion	50
e. Aide aux procédures	50
3.2 Aide juridictionnelle	51
3.3 Aides du conseil départemental	51
3.4 Aides de la Caisse des dépôts et consignations	51
3.5 Action Logement	52

À la suite de l'inscription de cette copropriété dans le Plan Initiative Copropriété Francilien le 7 janvier 2021, des aides seront mobilisées par Action Logement au titre de la directive du 5 novembre 2019.	52
Article 6 : Mission de l'opérateur	52
1. Contenu de la mission de l'opérateur	52
2. Composition de l'équipe de suivi-animation de l'opérateur	55
3. Modalités de coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation	55
Article 7 : Suivi de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde	57
1. Pilotage	57
1.1 Commission de Plan de Sauvegarde	57
1.2 Comité technique	58
1.3 Comité de pilotage	58
1.4 Comité de suivi	59
a. Indicateurs de suivi	59
2. Bilans annuels et finaux	61
Article 8 : Engagements des partenaires	63
Article 9 : Communication	66
Article 10 : Durée du Plan de Sauvegarde	67
Article 11 : Révision et/ou résiliation de la convention	67
Article 12 : Transmission de la convention	67

La copropriété Anotéra est située au Nord de la commune d'Orly, à proximité immédiate de Choisy-le-Roi et de Thiais. Elle compte 399 logements répartis dans 6 bâtiments, et occupe un terrain de 2,7 hectares. Elle est la plus grande copropriété d'Orly, et constitue à elle seule plus de 17% du parc collectif privé de la commune.



Fiche d'identité d'Anotéra :

Situation	
Insertion dans le quartier	Nord de la Ville
	Copropriété de 2,7 hectares qui se trouve à proximité de Thiais et Choisy-le-Roi, dans un angle mort urbain éloigné des réseaux ferrés lourds et des centre-villes. Elle se trouve également entre des ensembles d'habitat social et des quartiers pavillonnaires. Un NPNRU a été signé en juillet 2019. Il prévoit une intervention autour de la copropriété mais aussi différentes interactions avec la copropriété.
Caractéristiques générales	
Numéro d'immatriculation de la copropriété	AA0-579-920
Date de construction	1966
Terrain	2,7 hectares
Composition	6 bâtiments, A, B, C, D, E, F : R+4 et R+9 ainsi qu'une tour R+13

	399 logements Typologies : 10 T1, 101 T2, 90 T3, 186 T4, 12 T5
	399 caves rattachées à des logements et 371 lots de séchoir
	260 lots de parking et 67 lots de garage
Équipements collectifs	Chaufferie
<b>Gestion / Fonctionnement</b>	
Syndic	Professionnel Cabinet Foncia Giep Gestion
Budget 2020	1 037 305 € (prévisionnel) soit 650 € de charges/trimestre et par lot en moyenne
Impayés charges courantes Janvier 2021	615 947 € soit 59% du budget prévisionnel
Participation en AG	40 % des copropriétaires présents ou représentés en 2016 40 % des copropriétaires présents ou représentés en 2017 34 % des copropriétaires présents ou représentés en 2018 38 % des copropriétaires présents ou représentés en 2019 29% des copropriétaires présents ou représentés en AGO 2020 45% des copropriétaires présents ou représentés en AGE 2020
<b>Occupation (selon l'enquête sociale de 2017)</b>	
Part PO/PB (2017)	73 % de PO et 27 % de PB
Des ménages dans la moyenne communale	3,18 personnes par ménage en moyenne 54% des ménages ont des enfants et la plupart sont des jeunes couples avec enfant(s)
Une part importante de personnes seules et âgées	25% des ménages sont composés d'une personne seule et âgée
Une population très modeste	65% des PO ont des ressources inférieures aux plafonds très modestes de l'Anah, 17% ont des ressources modestes Les locataires ont des revenus moyens de 900 € par unité de consommation
Ancienneté d'occupation	Les PO sont propriétaires de leur logement depuis en moyenne 15 ans. En revanche, les locataires sont présents, en moyenne, depuis moins de 3 ans

Un taux de renouvellement des propriétaires amorcés mais peu significatif	17% des propriétaires occupants sont arrivés dans le logement depuis moins de quatre ans.
---	---

## 1. Contexte d'intervention

### 1.1 Chronologie de l'action publique

L'intervention publique à Anotéra s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH en direction des copropriétés, un diagnostic flash réalisé en 2016 par SOLIHA Est Parisien sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville ;
- Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2017 par URBANiS sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville, qui a recommandé la mise en place d'une étude-action ;
- La réservation, par l'Anah, d'une aide de 546 744 € pour la réalisation de travaux d'ascenseurs. En effet, en février 2018, la copropriété s'est vue dans l'obligation de mettre à l'arrêt tous ses ascenseurs (28) car leur état ne permettait plus d'assurer une sécurité suffisante aux habitants. Cet incident montre la grande difficulté de la copropriété à voter en assemblée générale des travaux de rénovation (et non de simples réparations) ;
- Le vote de principe du dispositif de Plan de Sauvegarde par l'assemblée générale de la copropriété le 17 septembre 2018 ;
- Un arrêté préfectoral du 30 avril 2018 portant création d'une commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde ;
- L'installation de la commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde le 12 décembre 2018 ;
- Une étude-action initialement prévue entre octobre 2018 et mars 2020, soit pour une durée initiale de 18 mois, dont l'objectif est la réalisation de travaux prioritaires, la mobilisation et la formation des copropriétaires, la vérification du niveau d'adhésion des copropriétaires, la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour préparer un projet de requalification, le suivi des impayés, le repérage et le suivi des ménages les plus en difficultés, la rédaction de la convention de Plan de Sauvegarde et le suivi de la question de la réorganisation foncière. Compte tenu des délais liés à la finalisation d'un programme de travaux qui soit acceptable pour les copropriétaires et à l'obtention de subventions supplémentaires, cette étude-action a été prolongée jusqu'au mois de mai 2021 ;

- Le vote d'une étude de maîtrise d'œuvre sur la copropriété lors de l'assemblée générale du 27 juin 2019. L'Anah a réservé des crédits de 123 350 € pour cette mission ;
- La convention pluriannuelle du NPNRU d'Orly signée le 18 septembre 2019 prévoit différentes interactions avec la copropriété Anotéra et notamment la prolongation ou le confortement de transversales est-ouest et nord-sud qui bordent la résidence, ainsi que des opérations de reconquête de bâtiments d'activité et la modernisation d'équipements publics adjacents ;
- Le COPIL du 28 février 2020 a statué favorablement sur la prorogation de l'étude-action pour six mois. L'objectif est d'assurer la continuité de l'accompagnement de la copropriété jusqu'à la signature de l'arrêté de Plan de Sauvegarde ;

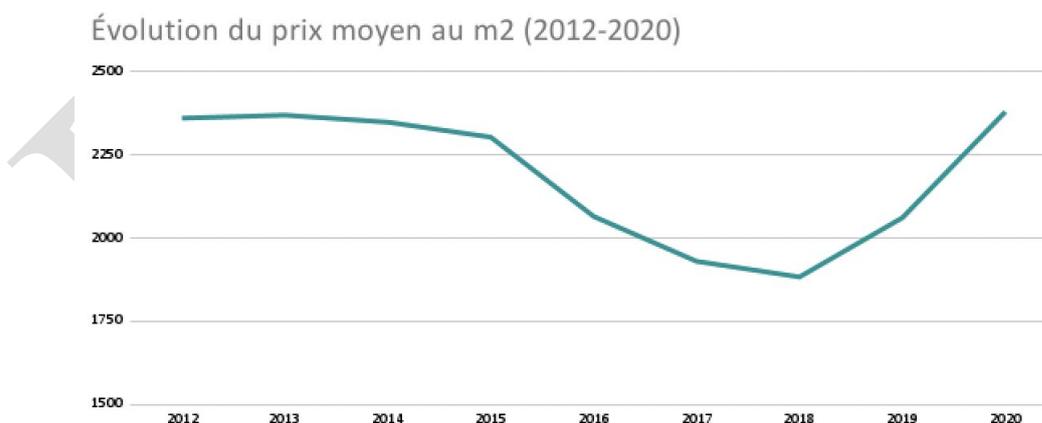
## 1. 2 Marché immobilier

### a) Des coûts au m<sup>2</sup> inférieurs au prix du secteur...

La copropriété Anotéra pèse sur le marché immobilier local, et son attractivité constitue un ressort important du dynamisme communal dans son ensemble.

En effet, l'analyse du positionnement avant 2020 de la copropriété sur le marché immobilier montre une dépréciation relative importante d'une part (2 379 €/m<sup>2</sup> en 2020 contre 2 615 €/m<sup>2</sup> en 2019 et 3 330/m<sup>2</sup> € au global sur la commune, ou 5108 €/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du Val-de-Marne), et une dégradation progressive des valeurs immobilières depuis 5 ans (perte de 29% de valeur moyenne entre 2012 et 2017). Ce décrochage des prix au m<sup>2</sup> s'est amorcé en 2014 avant de connaître une rapide accélération depuis 2015.

Les appartements s'échangent à 149 284 € en moyenne 2020.



### b) ... qui contribue à l'installation de ménages aux faibles capacités d'investissement...

Cette tendance d'évolution contribue à développer un rôle d'accueil de ménages plus modestes et aux capacités financières plus contraintes, en particulier en raison d'emprunts immobiliers conséquents par rapport à leur budget.

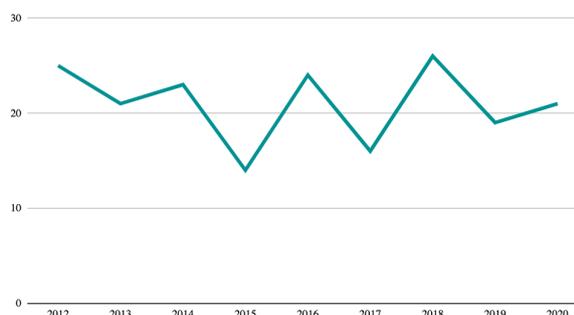
De plus, cette tendance n'a pas de raison de s'inverser, au regard de la dynamique de construction neuve engagée dans le quartier, qui risque de déprécier d'autant la qualité résidentielle des logements de la copropriété. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), signé en septembre 2019, projette une mise importante sur le marché de logements neufs, à proximité immédiate de la copropriété.

L'entretien réalisé en janvier 2020, dans le cadre de l'étude-action, auprès de neuf professionnels de l'immobilier, a mis en évidence l'importance du faible coût du logement, au regard de la proximité de Paris, dans le choix d'installation des propriétaires. Le coût de l'immobilier à Orly, et plus spécifiquement pour la copropriété Anotéra, n'est pas en adéquation avec sa localisation en petite couronne parisienne et sa proximité du RER C. Il est de surcroît prévu que, dans le cadre du Grand Paris, la ligne 14 du métro et la ligne 9 du tramway relient Orly et renforcent ainsi son attractivité. Pour autant, les prix constatés au m<sup>2</sup> sont similaires à ceux de la Grande Couronne (et même inférieurs à certaines Villes pourtant plus éloignées de Paris et moins bien desservies).

Cela représente ainsi un facteur de vulnérabilité pour la Ville, et pour la copropriété, dans la mesure où les acquéreurs ne sont pas dans une logique, ou une capacité, d'investissement voire d'entretien.

### c) ... Et entretient une spirale de déqualification

Le nombre de transactions peine à se stabiliser et connaît des fluctuations importantes depuis 2012. Ainsi, après une baisse quasi-continue depuis 2012, les transactions ont amorcé un redémarrage en 2016. Ce rythme peine à se maintenir et nous assistons à des hausses et des baisses successives d'une année sur l'autre.



L'année 2018 a connu le plus fort nombre de transactions depuis 2012. Cette hausse peut notamment être imputée à la mise en arrêt des ascenseurs. En effet, certains copropriétaires qui rencontraient déjà des difficultés à payer leurs charges courantes, se sont vus dans l'incapacité de payer leur quote-part travaux.

Cette augmentation du rythme de transactions a ainsi été un puissant accélérateur de renouvellement démographique

La taille importante de la copropriété constitue, en ce sens, un frein dans la mesure où plusieurs biens sont fréquemment en vente en même temps, notamment en 2018, laissant une marge de

négociation plus forte aux acquéreurs qui ont le choix. Cette particularité a généré des difficultés supplémentaires pour la vente des logements à un prix soutenable pour le vendeur.

Les professionnels de l'immobilier enquêtés ont ainsi mis en avant la nécessité de vendre au prix juste pour Anotéra. Cette difficulté allonge les délais de vente dans la mesure où les propriétaires vendeurs, faisant déjà face à une moins-value et donc à des pertes financières, avaient tendance à pratiquer des prix au-dessus du marché.

#### **d) Motifs de ventes**

Les propriétaires occupants interrogés mettent en évidence le manque d'entretien et la dégradation du bâti comme premier motif d'insatisfaction : c'est bien la situation de la copropriété, et non la taille ou le coût des logements qui constitue le principal facteur de départ des ménages d'Anotéra et la difficulté à trouver un acquéreur potentiel pour les mises en vente d'appartement.

Les professionnels de l'immobilier mettent, eux, en avant l'inadéquation des logements avec la situation familiale des ménages : arrivés jeunes primo-accédants, leur logement ne serait plus en adéquation avec les besoins.

Cette différence de motif annoncé traduit une perception non partagée des situations mais peut-être aussi une volonté de ne pas afficher les véritables motifs de vente pour ne pas générer de méfiance de la part des acquéreurs.

## **2. Le fonctionnement de la copropriété**

### **2.1 Situation juridique de la copropriété**

Le règlement de copropriété date de 1963. Il décrit six bâtiments et un pavillon indépendant destiné au gardien implantés sur un terrain aménagé en cours et jardin. La répartition des charges est classique et sans complexité juridique.

Il recense 1 496 lots de copropriété :

- 399 lots de logements
- 371 lots de séchoir
- 399 lots de caves
- 260 places de parking
- 67 places en sous-sol
- 29 places de stationnement (en location) ont été créées suite à l'assemblée générale du 15 avril 2010.

La copropriété est composée d'un seul syndicat et gérée par un syndicat professionnel.

## 2.2 Fonctionnement des instances de gestion

### a) Un tandem syndic-conseil syndical qui fonctionne bien

Le Cabinet FONCIA GIEP NATION gère la copropriété depuis 2015. En amont de l'étude-action, les copropriétaires étaient satisfaits de l'implication de la gestionnaire et des résultats obtenus, notamment en matière de recouvrement des impayés. En effet, le groupe Foncia est doté d'un service contentieux dédié.

Au cours de l'étude-action, des membres du conseil syndical ont manifesté le souhait d'un recouvrement plus rapide et notamment de la mise en place d'échéanciers plus courts. Une pédagogie importante reste impérative à la bonne compréhension de cet enjeu et à la mise en place d'actions qui restent efficaces et supportables pour les débiteurs de bonne foi. Cette action ciblée a pour objectif de diminuer le risque de blocage des dossiers en raison de surendettement ou encore de jugements non favorables pour cause de voie amiable non privilégiée.

Le conseil syndical est stable et impliqué, il compte quinze membres élus lors de l'assemblée générale de 2020 : majoritairement propriétaires occupants et répartis entre tous les bâtiments. Tous étaient déjà membres du conseil syndical en 2019.

En amont de l'étude-action, le conseil syndical comprenait déjà des référents (techniques, Plan de Sauvegarde...). Cette complémentarité des compétences a été maintenue en 2019 et 2020 avec la mise en place de commissions thématiques. L'implication dans ces commissions est néanmoins inégale :

- Travaux : quatre membres (dont deux actifs)
- Gestion et impayés : cinq membres (dont trois actifs)
- Communication : deux membres (dont un actif)

En accord avec le conseil syndical, son président est membre des trois commissions. Il y est très actif et relaie les informations reçues.

Le conseil syndical semble ainsi structuré en trois entités : une active composée de cinq personnes, convaincue de la nécessité d'un Plan de Sauvegarde et travaillant en bonne intelligence avec le syndic ; une plus en retrait qui juge les actions du syndic en matière de recouvrement trop conciliantes et qui s'inquiète de l'arrivée du Plan de Sauvegarde malgré le taux d'impayés élevé et, une troisième entité peu active (faible participation aux réunions, peu d'implication dans les commissions de l'étude-action...).

### b) Des copropriétaires peu investis dans le fonctionnement de la copropriété

Durant les six dernières années, la participation aux assemblées générales reste faible (38% en moyenne) et nécessite un recours systématique à la deuxième lecture pour les résolutions de l'article 25.

Les raisons de cette faible affluence énoncées par les copropriétaires lors de l'enquête réalisée en 2017 sont :

- Déplacement difficile (personnes âgées à 26%)
- Pas le temps, horaires incompatibles avec l'activité professionnelle (22%)
- Démotivé (22%)
- Ne se sent pas concerné (30%)

Il y a donc un risque de blocage et un enjeu réel de remobilisation et d'implication des copropriétaires puisque le taux de participation permet seulement de faire voter les résolutions à la majorité 25-1.

Le taux de participation lors de l'assemblée générale ordinaire de 2020 a été particulièrement faible en raison du contexte sanitaire qui a dissuadé les copropriétaires de se rendre à l'assemblée générale. Le contrat de syndic et le conseil syndical n'ont ainsi pas été désignés lors de cette assemblée.

Suite à cette assemblée générale, un travail de sensibilisation a ainsi été mené par les instances de gestion afin de rappeler le fonctionnement des pouvoirs en copropriété. Cette mobilisation a permis d'atteindre un taux de participation de 45% lors de l'AGE du mois de décembre 2020.

Cette mobilisation, qui est la plus forte depuis 2013, est de bonne augure pour le vote de travaux dans la mesure où la participation en 2019 semblait très faible au regard de l'enjeu de cette assemblée générale qui comportait notamment une résolution sur le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre déterminante pour la mise en place du Plan de Sauvegarde.

Néanmoins, la faible mobilisation à l'AGO et le non recours à une seconde lecture pour des résolutions majeures telles que le renouvellement du conseil syndical et du contrat de syndic démontrent la nécessité d'accompagner la copropriété.



## 2.3 Une communication à poursuivre

### a) Une communication améliorée...

La communication est ainsi un outil d'importance majeure pour mobiliser les copropriétaires. Au démarrage de l'étude-action, la copropriété disposait déjà d'outils de communication variés (affichage, interface internet...). La communication au sein du conseil syndical circulait correctement lors de réunions et par échanges écrits.

La communication a été étoffée lors de l'étude-action via la réunion d'une commission réunissant deux membres du conseil syndical.

Suite à la tenue de cette commission, des outils de communication ont été mis en place :

- Un site internet dédié
- Un livret d'accueil
- Des affiches type



La diffusion de ces éléments a été réalisée lors du « mois Anotéra » regroupant des temps forts pour la copropriété :

- Assemblée générale ordinaire, cette dernière a réuni 38% des copropriétaires. L'étude-action a été présentée à l'ensemble des copropriétaires via un support de présentation et un temps de questions / réponses
- Fête d'Anotéra : temps d'échange dans les espaces extérieurs de la copropriété sous un format convivial, dialogues autour des supports de communication mis en place (une trentaine de copropriétaires présents)
- Formation sur les bases de la copropriété (dix copropriétaires présents) : cette formation, tenue la semaine précédant l'assemblée générale, a davantage pris le format d'une réunion d'information sur l'étude-action et l'étude de maîtrise d'œuvre en raison des nombreuses questions des participants.

Une gazette a été mise en place lors de la seconde prorogation de l'étude-action. Cet outil a permis de conserver un lien avec les copropriétaires dans un contexte sanitaire contraint qui limite les réunions publiques ainsi que les déplacements au sein de la copropriété. Cela a également appuyé la communication de la collectivité en présentant les enjeux de la prorogation de l'étude-action.

### **b) ... Qui reste à structurer**

La structuration d'une commission communication efficiente demeure néanmoins un enjeu du Plan de Sauvegarde pour renforcer les outils mis en place.

A ce jour, la commission communication repose sur deux membres dont un qui n'a pas donné suite malgré son inscription.

Des mises à jour du site internet, des réunions d'information, le développement de listes de diffusion par des messageries instantanées ou encore des temps d'échange figurent parmi les actions à prévoir lors du Plan de Sauvegarde.

Si l'opérateur restera mobilisé sur ce champ, l'implication du conseil syndical doit être améliorée pour répondre au mieux aux besoins des copropriétaires et perdurer au-delà de tout dispositif.

## **3. La gestion**

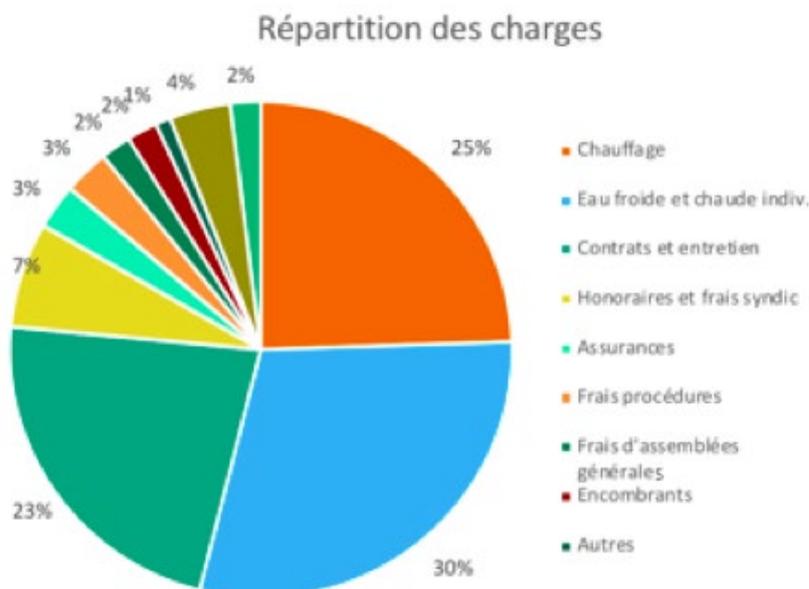
### **3.1 Un budget maîtrisé...**

L'étude de la situation comptable depuis 2015 montre un bon calibrage du budget prévisionnel puisque ce dernier reste proche, voire supérieur depuis 2017, au budget réalisé. Ce calcul au plus juste évite des régularisations importantes mais témoigne aussi d'une logique de dépenses a minima. Cette logique de dépense ne doit pas se faire au détriment d'investissements à long terme.

Le niveau des charges courantes trimestrielles est en moyenne de 681 € par lot principal, ce qui est élevé au regard des revenus moyens des copropriétaires dans la mesure où cela représente un taux d'effort de 17% en moyenne pour les propriétaires occupants.

Ce niveau de charges est similaire à des copropriétés de tailles similaires. Cependant, les procédures pour endiguer les impayés représentaient 31 108 € en 2019 (derniers comptes approuvés) et constituaient un effort supplémentaire pour les copropriétaires.

Les charges structurelles représentent également un effort important : chauffage, eau chaude, contrats de maintenance et ascenseurs représentent plus des trois-quarts du budget.



### 3.2 ... Et une situation de trésorerie en cours d'amélioration après cinq années très inquiétantes.

La trésorerie disponible au 31 décembre 2019, de 290 056,67 €, est liée à :

- Une avance travaux qui gonfle artificiellement la trésorerie à hauteur de 300 000 €.
- Une amélioration du taux de recouvrement des impayés de charges

Le montant de la dette fournisseur poursuit sa baisse (184 829,13 € en 2019 contre 242 342,73 € en 2018). 45,5% de cette dette est de surcroît liée à des factures non parvenues à la date de clôture des comptes.

Après une diminution en 2016 et 2017, les impayés de charges ont augmenté en lien avec les travaux d'ascenseurs (726 000 € étaient dus en janvier 2020 par les copropriétaires, soit 70 % du budget prévisionnel). Les efforts très importants des instances de gestion a néanmoins permis une baisse significative du montant des impayés qui représentent désormais 59% du budget prévisionnel 2019.

Une vérification des comptes est réalisée tous les ans. L'opérateur en charge de l'étude-action a accompagné le conseil syndical dans son contrôle des comptes de l'année 2019 et constaté une bonne organisation de la comptabilité avec, notamment, des documents comptables conformes.

L'accompagnement du conseil syndical pour la mise en place d'un processus de vérification des factures plus régulier, via un tableau de suivi annoté au fur et à mesure, est un enjeu du Plan de Sauvegarde.

### 3.3 Des impayés de charge très importants

Malgré des actions mises en œuvre de manière idoine, le taux d'impayés représente encore 59% du budget prévisionnel en 2020.

Le syndic suit régulièrement les impayés et les procédures en cours (tout débiteur faisant l'objet de relance ou de procédure) avec un service contentieux spécialisé. L'ensemble des procédures (relance, protocole amiable, assignation...) est utilisé. Les saisies immobilières sont votées en AG (six l'ont été en 2020).

En 2020, les propriétaires ont voté une créance irrécouvrable, supérieure à 9 000 €, qui était reportée depuis 2017.

Au 31/12/2020, 27 copropriétaires (contre 37 en 2019) sont au niveau de contentieux le plus élevé (le syndic classe les niveaux de procédures de 1 à 5).

Si le taux d'impayés reste élevé, on constate néanmoins une légère diminution du nombre de propriétaires en situation d'impayés de charges (- 97 entre janvier 2020 et octobre 2020). Le nombre maximum de trimestres d'impayés est également en légère augmentation sur cette période (+ 3,02) témoignant de la persistance de situations complexes à traiter au long cours (le montant le plus élevé d'impayés est de 42 900 € en décembre 2020).

Le nombre important de débiteurs est lié à la clôture des comptes et aux régularisations de charges.

	oct-18	déc-18	mai-19	juil-19	oct-19	janv-20	oct-20	déc-20
Nombre de propriétaires en impayés	267	158	225	287	221	216	113	303
Montant maximum	42 351 €	35 595 €	37 136 €	37 909 €	38 827 €	39 744 €	41 826 €	42 900 €

des impayés								
Montant minimum des impayés	76 €	76 €	3 €	11 €	76 €	78 €	130 €	14 €
Nombre de trimestres d'impayés maximum	71,87	51,82	54,07	55,19	56,53	57,87	60,89	62,45

Concernant la structure des impayés en décembre 2020, 58% des copropriétaires en impayés n'ont qu'un à cinq trimestres d'impayés (contre 73% un an plus tôt). Ce nombre est en diminution depuis octobre 2018 (- 73 ménages). Cela traduit une réactivité croissante des instances de gestion dans le repérage et le traitement des impayés et ce, dès leur commencement.

Le nombre de très gros débiteurs est également en diminution avec une baisse de débiteurs ayant de nombreux trimestres de retard :

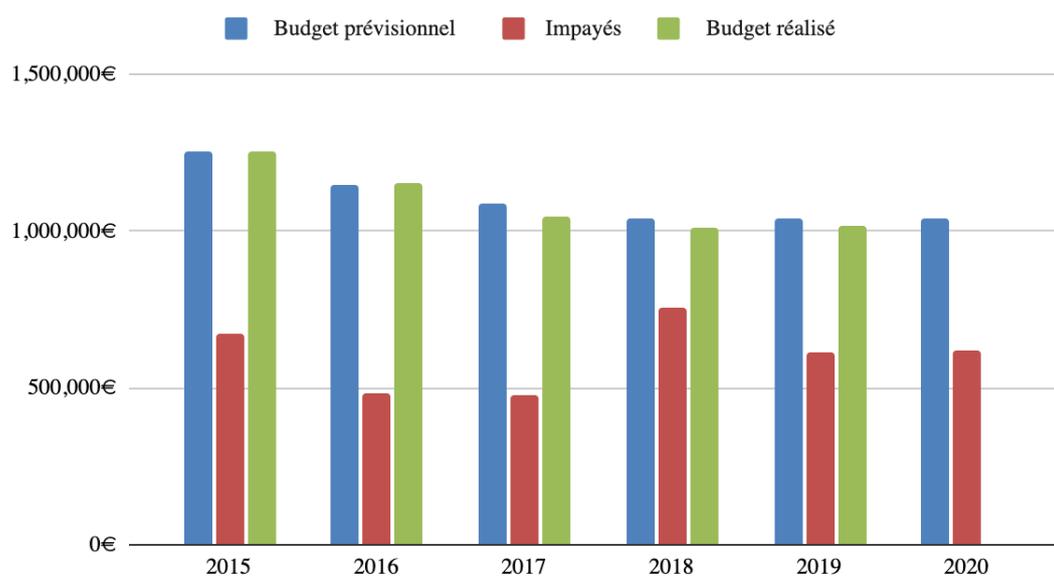
Nombre propriétaires ayant un retard de ...	Décembre 2018	Décembre 2019	Décembre 2020
1 à 5 trimestres	120 54%	122 73%	47 58%
5 à 10 trimestres	55 25%	20 12%	17 21%
10 à 20 trimestres	24 11%	14 8%	9 11%
20 à 30 trimestres	11 5%	4 2%	2 2%
30 à 40 trimestres	7 3%	3 2%	4 5%

Plus de 40 trimestres	4 2%	3 2%	2 2%
Total	221	166	

Les travaux entrepris en octobre 2018 pour la remise en service des ascenseurs ont entraîné une forte augmentation des impayés travaux.

Si ces impayés de charges travaux sont en diminution depuis octobre 2018 (- 221 358 €) et ne représentaient début 2020 que 11,3% des impayés totaux, il existe une corrélation entre les impayés de charges travaux et les impayés de charges communes générales. La diminution des charges travaux s'accompagne en effet systématiquement d'une augmentation des impayés de charges communes générales. Cela confirme la difficulté pour les propriétaires d'assumer les deux postes de charges et devra être un point de vigilance durant le Plan de Sauvegarde.

### Evolution des impayés depuis 2015



	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budget prévisionnel	1 250 000€	1 148 805€	1 087 305€	1 037 305€	1 037 305€	1 037 305€
Impayés	670 971€	484 499€	475 525€	753 297€	613 583€	615 946€
Budget réalisé	1 250 011€	1 155 007€	1 047 495€	1 010 874€	1 016 867€	

#### 4. Caractéristiques d'occupation : une fonction sociale voire très sociale de fait

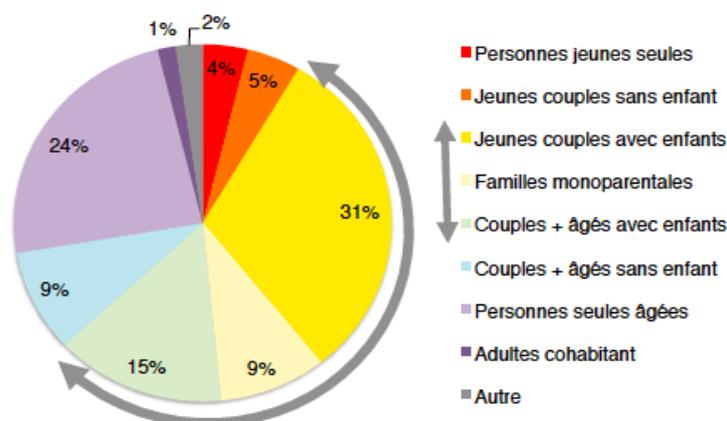
Les logements sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants (73% pour l'ensemble de la copropriété). La présence, par immeuble, varie de 64% de propriétaires occupants (bâtiment D) à 95% pour le bâtiment B.

Les propriétaires bailleurs sont minoritaires (aucun multipropriétaire bailleur ne compose la copropriété).

Nom du bâtiment	Nombre de Logements	Nombre de PO	% PO	Nombre de PB	% PB
Bât. A	68	50	74%	18	26%
Bât. B	20	19	95%	1	5%
Bât. C	66	47	71%	19	29%
Bât. D	78	50	64%	28	36%
Bât. E	116	88	76%	28	24%
Bât. F	51	39	76%	12	24%

La population est majoritairement familiale (55% de personnes avec des enfants ; 5% des personnes vivent seules). Ce chiffre est pertinent avec la typologie des logements : 47% des logements sont des T4 ; 25% sont des T2 ; 23% sont des T3 ; 3% sont des T5.

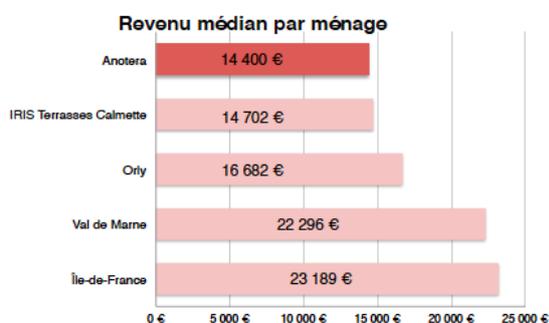
### Age et composition des ménages



Source : enquête Urbanis, septembre 2017

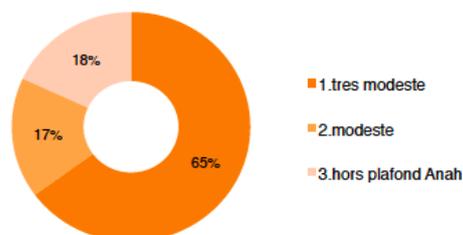
L'ancienneté d'occupation est élevée (15 ans) et témoigne d'un attachement significatif à la résidence.

Cette moyenne élevée d'ancienneté d'occupation est également à mettre en regard avec le fait que 88% des propriétaires étaient locataires avant d'acquérir leur logement dans la résidence. De plus, lors de l'enquête sociale, ont été recensés 34% de ménages en difficulté (dont 12% en grandes difficultés) et 31% de ménages en situation fragile.



Source : enquête Urbanis, septembre 2017, INSEE-DGFIP 2013

### Eligibilité des PO aux aides Anah



Source : enquête Urbanis, septembre 2017

Ces indicateurs couplés à la baisse des prix des logements sont autant de facteurs de captivité dans la copropriété.

## 5. L'état du bâti

### 5.1 État des parties communes

#### a) La structure

La structure est composée de murs porteurs en béton armé (voiles) et de panneaux préfabriqués en béton armé de 15 cm d'épaisseur.

L'ensemble des structures porteuses est en bon état général. Les façades présentent un état global correct, hormis quelques fissurations observées. Un défaut d'étanchéité est également visible sur le mur de l'escalier extérieur, contre les terres de la bande végétalisée en pied d'immeuble. Certaines sous-faces de balcons présentent des dégradations (oxydation des ferrillages et carbonatation des bétons).

#### b) Le clos et le couvert

Le système constructif réalisé en préfabrication lourde constitué de panneaux béton partiellement isolés sur ossature de voiles en béton armé représente une conception moyennement performante sur le plan énergétique. La présence des ponts thermiques dans les panneaux eux-mêmes occasionnent des condensations internes aggravées par une ventilation insuffisante.

#### c) Toitures terrasses

Elles sont constituées d'un complexe d'étanchéité protégé par des gravillons incorporant une isolation en perlite de 4 cm avec des relevés latéraux en Paxalumun.

L'étanchéité isolante est aujourd'hui en fin de vie, détériorée par les infiltrations (présence d'eau dans le complexe).

Il a été relevé une présence d'acrotère de très faible hauteur (relevé réglementaire de 15 cm), et l'absence de garde-corps assurant la sécurité des personnes.

#### d) Les réseaux et les fluides

Les installations électriques de la résidence sont d'origine et donc relativement vétustes. Nous notons une présence ponctuelle d'appareils anciens d'origine.

Le réseau d'évacuation des eaux usées et vannes est vieillissant.

Les fontes sont d'origine et pour certaines fissurées occasionnant des infiltrations dans les logements. Elles sont remplacées au cas par cas en fonction des fuites.

Le système de ventilation actuel est une ventilation par tirage naturel réalisé par des aménagements d'air en façades et des extractions d'air par conduits verticaux. La présence de moisissures en façades traduit une ventilation peu performante.

### **e) Les Halls**

Les parties communes intérieures sont couramment entretenues et en bon à moyen état global avec des dégradations ponctuelles des revêtements selon les halls.

Les éléments de mobilier (boîtes aux lettres) sont en état correct.

Les halls sont partiellement revêtus par des plaquages en bois pouvant augmenter le risque de propagation du feu et la production de fumées en parties communes (cf. incendie de l'Hay les Roses sept 2005). Les escaliers de secours donnent sur le hall.

### **f) Les cages d'escaliers**

Les cages d'escaliers extérieures sont protégées par des panneaux béton à claire-voie laissant passer les eaux de pluies ;

Selon l'exposition de la façade, les cages présentent différents états : plutôt dégradées en expositions sud et ouest, et plus préservées en orientation nord et est ;

Certains escaliers métalliques présentent des oxydations importantes notamment en parties basses (RDC et accès aux sous-sols).

### **g) Les ascenseurs**

La résidence comporte vingt-huit ascenseurs et monte-charge remontant à l'origine de la construction (50 ans).

Aucun des ascenseurs n'avait bénéficié de mise en conformité récente. La majorité présentait des pannes fréquentes, et l'absence de pièces disponibles rendait certaines réparations impossibles.

De ce fait, et pour des raisons de sécurité, ils ont été mis à l'arrêt en février 2018. Les travaux de mise en conformité devaient être finalisés en juillet 2019. Or, des réserves ont été posées et ont tardées à être levées.

Ainsi, en mars 2021, si tous les ascenseurs sont désormais en fonctionnement, les dossiers de demandes de versement de subventions sont encore en cours de constitution.

## h) Sécurité incendie

Une sécurité incendie globalement assurée mais pouvant être améliorée.

### Les grands principes de la sécurité incendie :

Un bâtiment doit répondre à la législation en vigueur à sa date de construction (ici 1965).

Cependant, des améliorations selon les nouvelles normes sont possibles et souhaitables (s'approcher des normes de l'arrêté de 1986 modifié en juin 2005).

Les normes incendie (arrêté de 1986) sont régies en fonction des familles de construction et placent la copropriété dans trois familles différentes :

- Bâtiments A, B, C et F de hauteur de R+4 appartiennent à la 3<sup>ème</sup> famille A,
- Bâtiment E appartient à la 3<sup>ème</sup> famille B,
- Bâtiment D appartient à la 4<sup>ème</sup> famille.

## 5.2 État des logements

Les logements sont majoritairement composés de 3 à 4 pièces :

- Cuisine à double orientation permettant une ventilation traversante des pièces.
- Les pièces humides (cuisine, SDB) sont parfois éclairées et ventilées en façade.
- Les pièces à vivre sont de tailles confortables et correctement éclairées.

Il existe ainsi des besoins ponctuels de mises aux normes électriques.

Lors de l'enquête d'URBANiS en 2017, les logements visités étaient majoritairement en **bon état**.

- Le principal désordre observé dans les logements est un problème d'humidité (36%).
- Est également souvent évoqué le mauvais état des pièces sèches (22%) et pièces humides (16%).
- Les problèmes d'humidité sont par ailleurs accentués par une absence ou une insuffisance de ventilation (9%).

Malgré une absence de risques spécifiques (santé, sécurité) dans les logements visités, on compte :

- 10% d'installations électriques non satisfaisantes
- 8% des menuiseries vétustes ou d'origine
- 43% des personnes interrogées se déclarant mal chauffées

## 5.3 Analyse thermique

### a) Chaufferie

Les bâtiments sont équipés d'un chauffage et d'une eau chaude collective, générés par 3 chaudières à condensation gaz de marque « Rendamax » et d'une puissance unitaire de 1090kW. La chaufferie collective est installée en sous-sol du bâtiment D et a fait l'objet d'une réfection en 2012.

De nombreux dysfonctionnements ont occasionné des interventions par l'opérateur COFELY en charge de la maintenance de l'installation.

La distribution du chauffage est réalisée depuis la chaufferie par :

- Canalisations enterrées en terre-plein dont l'état n'est pas connu,
- Canalisations en sous face de plancher des caves (état des calorifugeages très variables selon les zones et bâtiments),
- Colonnes montantes non calorifugées acheminant ensuite l'eau chaude aux étages par un réseau bi tube (arrivée et retour),
- Émission de la chaleur par planchers chauffants à basse température.

Un système d'eau chaude sanitaire collectif avec comptage manuel des consommations qui présente de nombreux dysfonctionnements du télérelevé par l'opérateur.

### b) Ventilation insuffisante

Le système actuel est une ventilation par tirage naturel réalisé grâce à la différence de température et de pression entre l'air intérieur et l'air extérieur :

- Amenés d'air en façades (en cuisines et pièces sèches),
- Extractions d'air par conduits verticaux placés dans les pièces humides,
- Fort tirage en hiver, tirage faible à nul en périodes chaudes.

La présence de moisissures en façades, malgré la présence de grilles de ventilation, indique une ventilation générale peu performante.

### c) Façades et problèmes d'humidité

Les panneaux en béton armé ne présentent pas d'isolation thermique apparente mais incorporait certainement une isolation interne de faible épaisseur (3 cm). L'état actuel de cette isolation n'est pas connu. Les pignons ont été isolés postérieurement (6 cm).

On constate la présence de ponts thermiques dans les panneaux eux-mêmes, occasionnant des condensations internes.

#### **d) Menuiseries extérieures**

Il est à noter une forte proportion de surfaces vitrées sur les façades (43% environ) et notamment de simples vitrages générant des effets de parois froides.

Cela provoque un inconfort, une source de surconsommation et des risques de surchauffe sur les façades sud et ouest en raison de la présence de nombreux volets et rideaux dégradés.

#### **e) Toitures terrasses**

La réfection des étanchéités avec amélioration de l'isolation thermique est nécessaire : l'étanchéité est en fin de vie.

#### **f) Planchers hauts de cave**

Les planchers hauts de cave sont chauffés par des canalisations internes. Les planchers sont isolés en sous face par une couche de fibralith de 4 cm.

La possibilité d'un renforcement de l'isolation thermique de ces sous-faces de planchers (panneaux isolants incombustibles, ou par flocage sur les parties les moins accessibles) est réelle.

Il existe cependant des freins à ce renforcement :

- Encombrement des sous-faces de plancher par les réseaux,
- Efficacité relative de l'intervention du fait de l'isolation déjà en place (les premiers centimètres d'isolants sont les plus efficaces).

#### **g) Niveau de performance thermique du bâti**

La copropriété est classée en étiquette D.

### **5.4 Résultats de l'étude de maîtrise d'œuvre**

La copropriété n'a pas de plan de patrimoine. Les travaux sont engagés au fil de l'eau, en fonction des urgences ou des obligations réglementaires (dont certaines ne sont pas respectées, telles que les revêtements bois dans les halls qui représentent un risque d'incendie, les vide-ordures, des mains courantes dans les cages d'escalier sur lesquelles ont été relevées une discontinuité, ou encore les câbles CFO dans les sous-sols nécessitant des supports ou fixations conformes aux

normes). Les travaux relatifs à la sécurité des occupants doivent être ainsi envisagés à court terme.

Un groupement dirigé par Attea a été désigné lors de l'assemblée générale de 2019 pour réaliser une étude de maîtrise d'œuvre. Cette dernière prévoit trois phases :

- Phase 1 – Études préalables : à partir des audits préalablement effectués et de son diagnostic, le maître d'œuvre propose aux copropriétaires un programme de travaux assorti d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle ;
- Phase 2 – Projet de conception générale : avec le conseil syndical, définition du programme exact de travaux à réaliser, une consultation des entreprises, qui seront mises en concurrence, pour conclure un marché de travaux à valider par la copropriété en Assemblée Générale ;

Ces deux phases font l'objet d'une tranche ferme. Une troisième phase sera consacrée au suivi des travaux.

Le groupement a finalisé les deux phases de sa mission (repérages amiante, définition et chiffrage des travaux prioritaires et des travaux réalisables à plus long terme, étude des phases de travaux permettant de générer des économies d'échelle, appels d'offre et analyse, optimisation du programme et établissement de phases...).

Le maître d'œuvre différencie ainsi trois types de travaux :

- Travaux prioritaires liés à la sécurité et à la santé (sécurité incendie, électricité, plomberie...)
- Travaux d'économies d'énergie (isolation des façades par l'extérieur, menuiseries, isolation de la toiture, du plancher bas...)
- Travaux à réaliser à moyen terme liés au cadre de vie (réaménagement, reprises ponctuelles...)

Le coût total des travaux est de 18 156 072 € millions d'euros hors taxes, honoraires inclus et hors aléas.

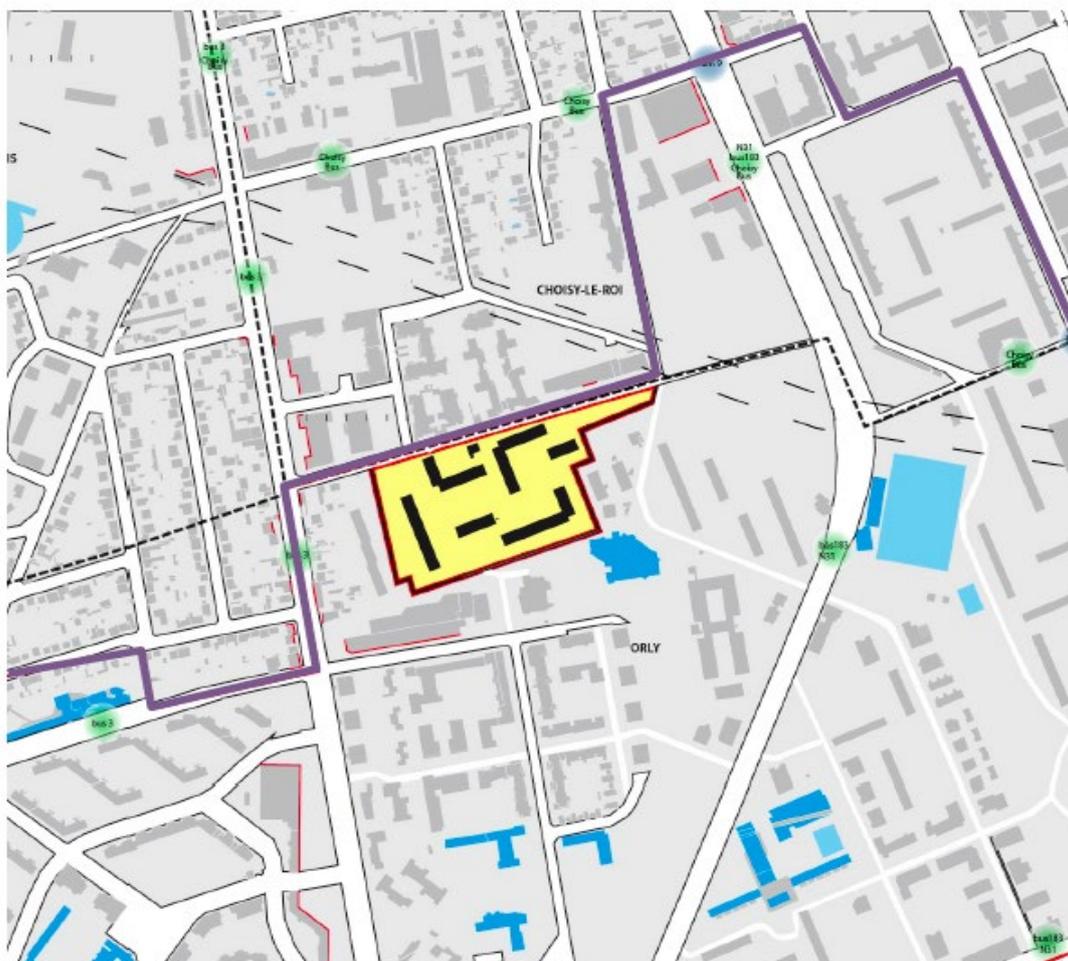
L'objectif est qu'une première phase de travaux, d'un montant de 13 875 761 € hors taxes soit soumise au vote lors d'une assemblée générale à l'automne 2021.

La seconde phase, d'un montant de 3 196 762 € hors taxes sera soumise au vote en 2024 afin de veiller à la cohérence avec le projet urbain et d'étaler les efforts financiers de la copropriété.

## Article 1 : Périmètre

Le présent Plan de Sauvegarde concerne la copropriété dite « Anotéra », située 20 rue de la Remise aux Faisans à Orly, parcelle AD 01 et constituée de six bâtiments d'habitation de R+4 à R+13 (bâtiments A à F) représentant 399 logements et le local du gardien.

La copropriété Anotéra est enregistrée au registre national des copropriétés sous le numéro AA0-579-920.



Source : Urbanis, étude pré-opérationnelle

## Article 2 : Objet

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotéra a pour objet, conformément à l'article L. 615-1 du code de la Construction et de l'Habitation, de restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un immeuble bâti soumis au régime de la copropriété. Il vise à fixer des mesures prises sur la base des engagements souscrits par les parties afin d'améliorer les conditions d'administration de cet immeuble et de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou de réduction des charges de fonctionnement.

En l'espèce, il tend à mettre en place des mesures afin de parvenir au redressement technique, financier et de fonctionnement de la copropriété précitée. Par conséquent, il s'agit de préciser les conditions :

- D'amélioration et de réorganisation du fonctionnement et de la gestion de cette copropriété ;
- De traitement, dans leur globalité, des désordres techniques, avec la mise en œuvre des travaux nécessaires ;
- De la mise en œuvre d'un programme de travaux cohérent afin d'améliorer les performances thermiques des bâtiments dans la perspective d'économie de charges et le confort des logements ;
- D'accompagnement des ménages en difficulté à l'origine d'impayés importants ;
- De l'équilibre entre le fonctionnement propre à la copropriété et son intégration à son environnement urbain, dans le cadre d'un projet d'aménagement à l'échelle du quartier.

### **Article 3 : Objectifs**

Pour redresser durablement la copropriété, le Plan de Sauvegarde a pour principales orientations :

1. Appui au fonctionnement et à la gestion de la copropriété ;
2. Mobiliser les copropriétaires pour les rendre acteurs de leur cadre de vie ;
3. Appui aux propriétaires occupants les plus fragiles : aider à la solvabilité des ménages et réaliser l'ingénierie financière des travaux (aides individuelles si nécessaires) ;
4. Permettre la réalisation des travaux globaux sur le plan financier : maintien du phasage et des modalités de financement du projet en cours d'élaboration lors de l'étude-action ;
5. Inscription dans la dynamique du projet de renouvellement urbain dans son ensemble : appui à la gestion urbaine de proximité et mise en œuvre d'études complémentaires en lien avec le projet de renouvellement urbain du quartier.

### **Article 4 : Axes du plan de sauvegarde**

#### **1. Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété**

##### **1.1 Renforcer et structurer le conseil syndical**

Le Plan de Sauvegarde doit être l'occasion de renforcer le conseil syndical pour qu'il devienne plus représentatif de la copropriété et à même d'en assurer la gestion.

Il s'agira donc de poursuivre l'accompagnement et l'appui à la structuration en répartissant mieux les tâches entre les membres afin, en particulier, de procéder à une division de la charge de travail pour le contrôle des comptes et la gestion quotidienne (visites avec les fournisseurs, suivi des travaux d'entretien etc.).

L'investissement du conseil syndical devra être croissant durant le Plan de Sauvegarde pour permettre :

- La concertation nécessaire aux décisions relatives aux espaces extérieurs pour leur aménagement futur ;
- La bonne circulation de l'information pendant la durée des travaux ;
- La poursuite des actions de prévention auprès des petits débiteurs propriétaires occupants pour augmenter les démarches amiables ;
- La poursuite des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires débiteurs ;
- La préparation des assemblées générales et l'information, en amont, à destination de l'ensemble des copropriétaires.

Le maintien de la structuration du conseil syndical en quatre commissions (voir ci-dessous) est essentiel à la répartition des tâches. Les commissions ne remplacent pas les réunions régulières du conseil syndical.

L'opérateur assurera la convocation des participants et l'élaboration de l'ordre du jour pour chacune des commissions. Il s'assurera de la rédaction des comptes rendus et en assurera la diffusion à l'ensemble des participants.

### **1.1.1. Commission de contrôle des comptes**

Le suivi des dépenses et le contrôle des comptes est central pour garantir le bon fonctionnement de la copropriété en collaboration avec le syndic.

#### **Objectifs de la commission :**

- Validation des factures, leur imputation et suivi des prestations des fournisseurs ;
- Analyse des dépenses et négociations si nécessaires pour mise en concurrence ;
- Renégociation des contrats en cours si nécessaire ;
- Vérification des décisions d'AG et du conseil syndical ;
- Préparation du budget prévisionnel.

#### **Fréquence :**

- Vérification des factures :

Une fois par mois.

- Commission d'analyse des dépenses, suivi des décisions et préparation du budget (annuel) :

Une fois par trimestre.

#### **Participants :**

- Vérification des factures :

Conseil syndical et syndic.

## **Moyens à mobiliser :**

Le syndic s'engage à transmettre à l'opérateur et au conseil syndical tous les documents nécessaires en amont.

### **1.1.2. Commission impayés**

Le redressement de la copropriété nécessite une poursuite de l'assainissement de sa situation financière, en particulier relative aux impayés.

Le suivi des impayés s'articule autour de deux axes :

- La phase amiable avec les petits débiteurs de bonne foi ;
- Les procédures contentieuses.

Le lancement de procédures contentieuses à l'encontre des gros débiteurs n'est pas une solution suffisante pour prévenir et faire baisser les impayés de charges. Opérateur, conseil syndical et syndic s'engageront conjointement dans la mise en place d'une phase amiable, en partie avec les petits débiteurs et les nouveaux propriétaires.

Le rôle de l'opérateur est de préparer ces commissions en amont de leur tenue pour faire le point sur les situations des propriétaires occupants dont il assure l'accompagnement. Suite à la commission, l'opérateur contacte les nouveaux débiteurs éventuels, les informe, et sous réserve d'acceptation peut les accompagner et chercher des solutions amiables pour le règlement de leurs charges. Les ménages en difficulté sont orientés vers les services compétents. L'opérateur sollicite les aides du conseil départemental (Fonds de solidarité habitat) pour soutenir les propriétaires occupants dans la régularisation de leur dette de charges.

L'opérateur forme également les membres de la commission au suivi des impayés, en particulier sur le volet contentieux.

En raison du volume d'impayés à Anotéra, les montants engagés par la copropriété pour mettre en œuvre les procédures contentieuses sont conséquents au regard de son budget. En concertation avec le syndic et le conseil syndical, l'opérateur poursuivra les demandes d'aide à la gestion initiées durant l'étude-action pour prendre en charge une partie des frais de procédures. La concertation préalable à l'élaboration de cette demande permettra de déterminer également les engagements nécessaires à la mise en place d'une phase amiable.

## **Objectifs :**

- Analyse et suivi des situations individuelles ;
- Recherche de solutions adaptées et suivi des actions décidées ;
- Analyse et suivi des procédures contentieuses.

## **Fréquence :**

Une fois par trimestre.

### **Participants :**

- Conseil syndical ;
- Syndic ;
- Opérateur.

### **Moyens à mobiliser :**

Le syndic s'engage à respecter les décisions prises en commission à l'égard des débiteurs accompagnés par l'opérateur, à communiquer au conseil syndical et à l'opérateur la balance des copropriétaires en amont de chaque réunion, ainsi que les éléments concernant l'évolution des procédures contentieuses et à appliquer l'ensemble des décisions (relances, mise en demeure, échéancier...).

Le conseil syndical s'engage à faire le lien avec les propriétaires.

L'opérateur transmet au Conseil départemental des demandes de FSH qui seront examinées en fonction de leur éligibilité.

Un financement « aide à la gestion » peut être sollicité auprès de l'Anah.

Un financement « aide à la gestion » peut être sollicité auprès de la Région.

L'aide juridictionnelle sera proposée au syndicat des copropriétaires par l'opérateur et mise en œuvre par le syndic.

### **1.1.3 Commission communication**

La taille de la copropriété nécessite une communication renforcée autour du projet et des activités de gestion pour permettre l'adhésion au Plan de Sauvegarde et la mise en œuvre des actions.

Cette communication doit s'adresser à l'ensemble des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

### **Objectifs :**

- Diffuser l'information concernant l'avancée du Plan de Sauvegarde auprès de tous les copropriétaires, notamment via les outils mis en place durant l'étude-action ;
- Diffuser les informations relatives à la vie quotidienne de la copropriété auprès de tous les copropriétaires et les locataires ;
- Faire connaître le travail du conseil syndical et ses membres grâce à la lettre du conseil syndical ;
- Poursuivre la diffusion du livret d'accueil à destination des nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété et les règles de vie au sein d'Anotéra ;

- Poursuivre la mise à jour du site internet de la copropriété ;

**Plus spécifiquement à destination des locataires :**

- Mise en place d'un livret d'accueil (entretien, droits et devoirs, répartition des charges entre propriétaire et locataire, lecture d'une quittance de loyer...);
- Événements (ateliers, formations...);
- Supports sur le respect des règles de vie du logement ;
- Outils spécifiques au cadre de vie et au respect de la vie en communauté.

**Fréquence :**

Une fois par trimestre.

**Participants :**

- Le conseil syndical ;
- L'opérateur.

**1.1.4 Commission travaux**

L'ampleur des travaux à réaliser et des projets à mettre sur pied mobilisera les acteurs de la copropriété en amont et pendant la durée du chantier : le bon déroulement de ce volet du Plan de Sauvegarde réclame la participation active du conseil syndical pour s'assurer de l'adhésion des propriétaires au projet.

**Objectifs :**

- Veiller au recouvrement des restes à charge suite au vote, le cas échéant, des travaux soumis à l'assemblée générale à l'automne 2021 ;
- Dialoguer avec les partenaires sur le projet de renouvellement urbain et, à terme, le projet d'aménagement des espaces extérieurs ;
- Préparer les assemblées générales pour les votes de nouvelles phases de travaux ;
- Suivre le déroulement des travaux jusqu'à leur réception et réaliser une médiation au logement lorsque c'est nécessaire.

**Fréquence :**

A minima 6 fois par an en fonction de l'avancement du projet et du lancement du chantier, ainsi que de l'avancement du projet de renouvellement urbain.

Cette commission se réunira cependant en tant que de besoin.

**Participants :**

- Conseil syndical ;

- Syndic ;
- Opérateur ;
- Maître d'œuvre et bureaux d'études ;
- Établissement public Grand Orly Seine Bièvre et Ville d'Orly ;
- Entreprises en phases travaux.

### **Moyens à mobiliser :**

Le syndic s'engage à appliquer les décisions de la commission.

## **1.2 Renforcer et structurer le conseil syndical**

### **1.2.1 Renforcer la participation en assemblée générale**

L'ensemble des actions doit intégrer de façon transversale la sensibilisation des copropriétaires à l'importance de leur participation en assemblée générale. Les actions d'information, de formation, la structuration du conseil syndical, les réunions en amont des assemblées générales ainsi que les actions de gestion urbaine de proximité intégreront cette problématique.

En amont des assemblées générales, l'opérateur accompagnera le conseil syndical dans la diffusion des informations relatives à l'ordre du jour autant sur la forme que sur le contenu. Au moins deux réunions seront organisées en amont de chaque assemblée générale pour la rédaction de l'ordre du jour et des points d'information.

L'accent sera particulièrement mis sur les documents préparatoires à l'assemblée générale qui pourront être joints aux convocations, dont le bilan du conseil syndical.

L'opérateur pourra également réaliser des réunions d'information et des sessions d'information en extérieur en amont des assemblées générales. Au moins une réunion d'information destinée à l'ensemble des copropriétaires sera organisée en amont de chaque assemblée générale ordinaire.

### **1.2.2 Informer les copropriétaires et les locataires**

L'opérateur tiendra une permanence une demi-journée par semaine afin de recevoir les propriétaires occupants et les occupants pour répondre à leurs questions et attentes.

Un plan de communication plus soutenu sera établi avec la commission communication du conseil syndical. Il portera sur les différents médias, le rythme des publications et les innovations à entreprendre.

Les efforts de communication auprès de l'ensemble des copropriétaires se poursuivront, à travers la lettre du conseil syndical, la mise à jour du site internet, l'affichage, l'envoi

d'informations par courrier, mais également des sessions d'information en extérieur et la tenue de permanences d'information pour toucher un nombre suffisant de copropriétaires. L'opérateur assistera le conseil syndical et le syndic dans la réalisation des documents d'information et leur diffusion.

Les canaux d'information de la Ville (journal municipal, site internet...) pourront être utilisés pour diffuser les informations en veillant à ne pas nuire à l'image de la copropriété.

Une attention particulière sera portée aux locataires concernant le cadre de vie, le respect des travaux mais aussi sur leurs droits et les partenaires mobilisables (Maison du Droit, CAF...).

### **1.2.3 Former le conseil syndical et les copropriétaires**

L'opérateur poursuivra les formations spécifiques à destination du conseil syndical. Ces formations seront définies en concertation avec ses membres et pourront s'intégrer aux réunions du conseil. Elles s'appuieront sur les documents de la copropriété.

Des formations à destination de l'ensemble des copropriétaires seront organisées deux fois par an par l'opérateur. Elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, l'importance de la présence en AG, la connaissance des instances de gestion de la copropriété, les modes d'habiter : ventilation, économies d'eau... ainsi que les usages des parties communes.

En raison des difficultés de mobilisation des copropriétaires, l'opérateur et les partenaires chercheront des solutions innovantes à mettre en place pour toucher le plus grand nombre.

Les formations se dérouleront dans le local du conseil syndical si le nombre de participants le permet ou dans des locaux que la Ville s'engage à mettre à disposition de la copropriété et de l'opérateur.

### **1.2.4 Informer les nouveaux propriétaires**

L'opérateur sera informé des mutations via les DIA qui lui seront transmises par la Ville, voire si possible par des informations reçues du syndic.

L'opérateur entrera en contact avec les nouveaux acquéreurs pour les informer sur le dispositif de Plan de Sauvegarde. Un courrier sera adressé par la Ville à chaque nouvel acquéreur comprenant des informations sur la copropriété et une proposition de rendez-vous avec l'opérateur.

Le livret d'accueil sera diffusé à chacun des nouveaux propriétaires.

#### **a. Accompagner les copropriétaires occupants les plus fragiles**

Le Plan de Sauvegarde a pour objectif d'accompagner les résidents d'Anotéra pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale.

Les axes de travail sont les suivants :

- Repérage et mise en place d'un accompagnement social global des copropriétaires précaires, pouvant ou non se maintenir dans ce statut ;
- Réduction des impayés de charges ;
- Réduction de l'endettement des ménages par la mobilisation d'aides.

## **b. Accompagner les ménages les plus fragiles**

Dans le cadre des commissions impayés ou suite au porte-à-porte d'information, l'opérateur propose un accompagnement social aux ménages repérés comme fragiles.

Cet accompagnement doit permettre de mettre en œuvre les actions suivantes :

- Élaboration d'un diagnostic social pour chaque ménage accompagné permettant de définir les actions à effectuer ;
- Vérification de l'ouverture de droits, orientation vers les institutions compétentes le cas échéant ;
- Proposition d'un accompagnement social sur les problématiques liées au logement et/ou à la gestion budgétaire notamment concernant les impayés de charges ;
- Identification des ménages ne pouvant pas se maintenir à moyen terme ;
- Médiation entre le syndic et les ménages, en particulier pour l'échelonnement du règlement des charges courantes et des restes à charge des quotes-parts travaux ;
- Recherche de solutions durables pour les familles en difficulté ne pouvant pas se maintenir à moyen terme (portage, relogement, renégociation de crédit...).
- Mobilisation des aides financières pour les ménages ayant une dette de charges courantes et pouvant se maintenir à moyen terme à travers la mise en place d'un protocole d'accord avec le syndic et/ou le montage d'un dossier FSH et/ou l'aide à l'apurement des dettes de charges du « CIL PASS ASSISTANCE » d'Action logement ;  
Au 31 décembre 2020, les possibilités de mobilisation du FSH sont les suivantes :

<b>Tableau récapitulatif du nombre de propriétaires occupants de la copropriété Anotéra (Orly) qui pourraient bénéficier d'une aide FSH maintien (avec les montants associés) au 31/12/2020</b>		
Tranche montant dettes de charges	Nombre de ménages repérés	Montant total aide potentielle FSH par tranche
Inférieur à 1999€	13	18 313,31 €
Entre 2000€ et 2999€	13	31 825,70
Entre 3000€ et 3999€	9	32 381,93 €
Entre 4000€ et 5340€	0	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>82 520,94 €</b>

Moyens à mobiliser :

L'opérateur transmet au Conseil départemental des demandes de FSH et au service social d'Action logement des demandes de prises en charge. Les dossiers seront examinés en fonction de leur éligibilité.

### **c. Coordonner l'accompagnement social avec les partenaires du territoire**

L'opérateur poursuivra sa mobilisation des partenaires du territoire pour coordonner le travail d'accompagnement social auprès des ménages grâce à des réunions régulières au sein de la « Commission sociale ».

Objectifs :

- Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions ;
- Information sur les actions du Plan de Sauvegarde.

Fréquence :

Une fois par trimestre.

Participants :

- EPT (Chargé de mission renouvellement urbain-habitat privé)
- Ville d'Orly (service habitat-logement / Centre communal d'action sociale) ;

- Service social départemental ;
- Caisse d'allocations familiales ;
- Le « service d'accompagnement social » d'Action logement ;
- L'opérateur.

L'opérateur sera en charge d'organiser les rencontres et d'en rédiger les comptes rendus.

### **1.3 Chercher des solutions de relogement pour les familles les plus en difficulté**

L'opérateur, la Ville et l'EPT travailleront conjointement à la recherche de solutions de relogement pour les ménages qui ne peuvent se maintenir dans le statut de propriétaire de leur logement.

Les besoins identifiés concernent environ dix ménages dont l'endettement est trop important et/ou les moyens financiers trop faibles pour s'acquitter de quotes-parts travaux. L'accompagnement de l'opérateur ne sera pas suffisant pour permettre de mettre sur pied des plans de financement afin d'aider ces ménages à financer la réhabilitation de leur immeuble.

Le relogement des ménages sera piloté par le service habitat-logement de la Ville et l'opérateur en lien avec les bailleurs et les réservataires. En lien avec la Conférence Intercommunale du Logement, l'EPT mobilisera l'inter-bailleurs afin de faciliter les relogements à l'échelle du Territoire.

### **1.4 Rechercher des solutions de portage pour les familles les plus en difficulté**

Les indicateurs mis en place durant l'étude-action permettent de suivre l'arrivée de propriétaires indécis. Il apparaît, grâce à l'étude trimestrielle des impayés, que les nouveaux acquéreurs règlent leurs charges avec régularité. Cela est de bon augure pour la poursuite du recouvrement.

Le développement d'une stratégie de portage pourrait également intégrer les besoins en accompagnement des ménages fragiles et d'interventions publiques pour redresser la copropriété.

Cependant, en fonction des stratégies d'aménagement à l'échelle du quartier à moyen et long terme, les besoins en portage devront faire l'objet de réflexions plus conséquentes (voir plus bas : 5. Veiller à l'insertion urbaine de la copropriété) par les partenaires pour permettre éventuellement le rachat des logements des ménages qui ne peuvent se maintenir. Une cinquantaine de logements pourraient faire l'objet d'un portage à moyen/long termes. Les réflexions sur le portage intégreront tous les bâtiments, en tenant compte des ménages qui ne pourront pas se maintenir dans leur logement et du programme de travaux de réhabilitation complète (phase 2).

Un portage ciblé de redressement est à privilégier : ce portage aura vocation à répondre aux besoins, bâtiment par bâtiment, de rachat de logements suivant plusieurs objectifs, à savoir permettre aux occupants de se maintenir, faire entrer au sein de la copropriété un opérateur qui

participe à la vie de la copropriété et s'acquitte de ses charges régulièrement, empêcher l'arrivée de propriétaires indécents ou encore rénover des parties privatives.

Le portage sera également étudié pour des propriétaires bailleurs qui auront manifesté le souhait de ne pas se maintenir dans la copropriété.

Les solutions de portage précisées ci-dessus font suite à une analyse détaillée, bâtiment par bâtiment, des besoins suite – entre autres – aux diagnostics sociaux, aux analyses de gestion et de fonctionnement réalisés lors de l'étude-action. Cette analyse a livré des résultats chiffrés étayant les solutions proposées pour un portage ciblé.

Les propositions de portage incluent à la fois les besoins des ménages et les scénarios d'évolution des bâtiments de la copropriété.

La mise en relation par l'opérateur en charge du suivi-animation s'appuiera sur des supports de communication établis par Valophis comprenant les informations nécessaires à l'information dont notamment :

- coordonnées des référents Valophis
- étapes du portage
- méthode d'estimation du prix du rachat du bien au m<sup>2</sup>
- prix du loyer au m<sup>2</sup>
- les lieux possibles de relogement pour les ménages qui ne resteront pas locataires de l'appartement
- la possibilité d'une prise en charge, par Valophis, du paiement des travaux qui seraient nécessaires en parties privatives pour la sécurité ou la pérennisation du bien le cas échéant
- la possibilité d'une prise en charge, par Valophis, des diagnostics immobiliers nécessaires à la vente le cas échéant

Lorsque la vente du lot sera intervenue, le suivi du ménage sera alors assuré par l'opérateur Valophis. Dans le cas où le maintien dans le logement ne serait pas possible, des solutions de relogement seraient proposées par Valophis et la Ville, en lien avec la CIL, pour proposer un logement adapté aux ménages.

#### Moyens à mobiliser :

Les dossiers de demandes de relogements seront suivis par l'opérateur Valophis, en charge du portage, en lien avec le service habitat-logement de la Ville dans le cadre de l'accompagnement social.

Les partenaires s'engagent à étudier les besoins de portage et la mise en place d'un outil de portage mis en place par Valophis.

#### Calendrier prévisionnel :

Les trois premières années de Plan de Sauvegarde seront consacrées au portage des lots de propriétaires bailleurs et occupants concentrant les dettes les plus importantes. Ces dettes compromettant fortement la réhabilitation de la copropriété, et rendant impossible le maintien de ces copropriétaires, il est prévu de prioriser ainsi le portage pendant trois ans.

Les deux dernières années pourront ainsi être consacrées au portage des lots de propriétaires occupants avec de plus faibles dettes mais dont le maintien est compromis (impossibilité de mobiliser le FSH, ressources insuffisantes...).

Le nombre de lots portés par l'opérateur est de cinquante (50) au maximum sur les cinq années du Plan de Sauvegarde.

Le portage de redressement supposera de surcroît la signature d'une convention de portage entre la collectivité et l'organisme porteur choisi, Valophis, détaillant le nombre et les lots faisant l'objet d'un portage.

Un avenant à la convention de PDS devra être signé ultérieurement précisant le financement de ce portage de redressement,

## **1.5 Accompagner la solvabilité des propriétaires occupants pour la réalisation des travaux**

Outre l'accompagnement social auprès des ménages les plus en difficulté, l'opérateur sera en appui aux ménages fragiles pour leur permettre de monter des plans de financement individuels suffisants pour le financement des travaux.

En plus des aides qui seront sollicitées auprès de l'Anah et de la Région Île-de-France, l'opérateur accompagnera les copropriétaires pour :

- Des demandes d'aides individuelles auprès de la CAF, des caisses de retraites, des mutuelles ou organismes particuliers (adaptation au handicap) ;
- Des demandes de prêts (CAF, Action Logement etc.) ;
- Lorsqu'un projet de travaux existe en parties privatives, des aides auprès de l'Anah et la Région Île-de-France, et des subventions auprès d'autres organismes financeurs.

À la suite de l'inscription de cette copropriété dans le Plan Initiative Copropriété Francilien le 7 janvier 2021, l'opérateur accompagnera les copropriétaires pour la sollicitation d'aides auprès d'Action Logement au titre de la directive du 5 novembre 2019.

La mobilisation de ces aides permettra aux propriétaires modestes de financer leur quote-part de travaux et de se maintenir dans leur logement.

### **1.5.1 Réhabiliter les parties communes et les parties privatives**

A l'issue d'un diagnostic technique réalisé par l'équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (Architecte et bureaux d'études techniques), le programme de travaux a été défini et exposé au conseil syndical.

Les besoins de travaux ont été identifiés et mis en exergue les travaux de sécurité des bâtiments au regard des risques d'incendie et des risques sanitaires ainsi que l'amélioration de leur performance énergétique.

Compte tenu de l'importance des coûts estimés et de la nécessité de réaliser dans des délais courts des travaux de sécurité, le projet global se décompose en un programme pluriannuel

comprenant trois bouquets de travaux répartis en deux tranches pour permettre des économies liées, notamment, à la pose des échafaudages :

Tranche 1 (travaux prioritaires et travaux d'économie d'énergie) :

- Sécurité et prévention incendie ; sécurité et santé (électricité et plomberie) ; mise en sécurité de certains éléments structurels
- Travaux d'amélioration énergétique :
  1. Ravalement de l'ensemble des façades intégrant une Isolation thermique par l'extérieure et réfection des étanchéités des balcons (+travaux induits)
  2. Réfection des étanchéités des toitures- terrasses incorporant une isolation thermique et pose de garde-corps périphériques
  3. Protection solaire des menuiseries privatives et remplacement des menuiseries privatives
  4. Renforcement de l'isolation en sous face des planchers hauts des sous-sols, des planchers bas sur l'extérieur
  5. Réfection des cages d'escalier (marches et revêtements muraux et des sols) et création de systèmes de désenfumage
  6. Installation d'une ventilation mécanique naturelle hybride hygro B
  7. Remise aux normes des tableaux de protection et remplacement de l'éclairage par ampoules LED
  8. Amélioration du système de chauffage et reprise des calorifugeages

Tranche 2 (travaux d'amélioration):

- Reprises et réfections ponctuelles des maçonneries dégradées en sous-sol, des clôtures, édicules et portillons,
- Autres travaux ponctuels d'électricité (mise en place de fibre dans les cages d'escalier avec opérateur de téléphonie) et de plomberie (remplacement de la pompe de bouclage, remplacement de la pompe de puisard dans la chaufferie, installation d'un séparateur d'hydrocarbure pour les eaux usées du parking en sous-sol dans un des bâtiment etc..)

La réfection des réseaux de plomberie sera réalisée en deux temps afin de répondre aux priorités (la copropriété rencontre des dégâts des eaux réguliers) tout en étalant les dépenses pour les copropriétaires.

## **1.5.2 Veiller à l'insertion urbaine de la copropriété**

### **1.5.2.1 Un remembrement foncier rationalisant l'emprise de la copropriété grâce au projet de renouvellement urbain**

La copropriété Anotera est une partie essentielle du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU), sa réhabilitation et sa reconstitution foncière sont une pièce déterminante dans le puzzle du projet urbain. Un des objectifs phares du NPRU est ainsi de renforcer le maillage entre les quartiers enclavés, héritiers de la composition du grand ensemble.

Anotera, situé à la limite communale entre Orly et Choisy-le-Roi est aujourd'hui une « barrière » entre les deux villes. Demain, au cœur des quartiers recomposés suite aux opérations de démolition-reconstructions, il sera nécessaire d'intégrer au mieux la copropriété.

La réhabilitation d'ampleur que le Plan de Sauvegarde permet d'engager sur le bâti doit être complétée d'une intervention permettant la recomposition de ses espaces extérieurs afin de garantir l'intégration pérenne dans son quartier transformé.

Ainsi, dans le cadre du NPRU, un travail de remembrement foncier est engagé avec la copropriété. Le projet vient travailler l'ensemble des aménagements d'espaces publics autour de la copropriété :

- Au nord, la rue de la Remise aux Faisans sera réaménagée en partenariat avec la ville de Choisy-le-Roi ;
- Au sud, la rue du Dr. Calmette prolongée se poursuivra sur son axe Est-Ouest entre l'avenue des Martyrs de Châteaubriant et l'avenue Marcel Cachin, ce prolongement ne pourra se faire que par un échange foncier préalable avec la copropriété ;
- A l'est, une nouvelle voie circulée sera créée, permise par la démolition de l'Institut-Médico-Educatif reconstruit plus au sud.

L'ensemble de ces aménagements impacte fortement les espaces extérieurs, dont 46 places de stationnement aérien de la copropriété. Par conséquent, la reconstitution de ces 46 places de stationnement sur le foncier de l'IME cédé à la copropriété, condition *sine qua non* de la bonne réalisation de ce projet urbain, sera réalisée par l'aménageur de la ZAC du NPRU.

Les conditions de réalisation du projet sont les suivantes :

- Echange des 46 lots de stationnement privatifs contre 46 nouveaux lots de stationnement reconstitués sur la nouvelle emprise, leurs propriétaires ayant été identifiés ;
- Echange d'une assiette foncière de 1476 m<sup>2</sup> de parties communes de la copropriété contre une assiette foncière de 1181 m<sup>2</sup> (foncier de l'ex-IME) qui devra être intégrée à la copropriété comme nouvelles parties communes.

Le premier estimatif du coût d'aménagement de ces nouvelles places sur l'ancien foncier de l'IME est de 252 450€ HT, avec une participation de la Ville.

Les modalités de réalisation de ces échanges seront précisées en concertation avec le conseil syndical, le syndic et l'opérateur du Plan de Sauvegarde.

Le conseil syndical et le syndic sont d'ores et déjà invités à procéder au vote sur la réalisation de l'échange des parties communes (unanimité requise) lors de l'Assemblée Générale de 2021.

### **1.5.2.2 La reprise des parties communes extérieures**

La recomposition foncière engagée par le projet urbain à l'est et au sud-est de la copropriété permet également d'interroger, en lien avec le conseil syndical, le syndic et l'opérateur du Plan de Sauvegarde, les parties communes extérieures non concernées par le NPRU.

La réfection des clôtures, des voiries et du stationnement hors secteur d'échange foncier, ainsi que le réaménagement paysager du cœur d'îlot, permettant la requalification des parties communes extérieures, devront être travaillés avec les instances de la copropriété Anotera et les partenaires du Plan de Sauvegarde afin de pouvoir être engagées.

Une première estimation porte à 2 737 820€ HT la reprise complète des parties communes extérieures, à charge de la copropriété. Cet estimatif devra faire l'objet d'affinages ultérieurs selon le programme de travaux retenu, ainsi qu'avec les partenaires.

### **1.5.2.3 La nécessité d'une gestion urbaine renforcée**

Les besoins en gestion urbaine de proximité renforcée se posent pour la copropriété, en particulier pour la communication au sein de la résidence, la signalétique, la prise en main des questions relatives aux voitures épaves sur les parkings et la gestion des ordures ménagères et des encombrants. Des questions de délinquance et d'incivilités se posent également régulièrement.

L'enjeu, pour parvenir à mettre en œuvre les actions nécessaires à une gestion urbaine efficace, est de structurer son action pour cibler les besoins et les moyens afférents. Une assistance à la maîtrise d'ouvrage paraît nécessaire. Cette gestion urbaine à l'échelle d'Anotera s'articulera avec le travail mené à l'échelle du quartier par le service renouvellement urbain et gestion urbaine de la Ville.

Pendant la première année du Plan de Sauvegarde, l'opérateur aura la charge de définir, en concertation avec les copropriétaires et les usagers, ainsi que les partenaires, un plan d'action de GUP. Ce plan d'action se traduira par un calendrier et un plan prévisionnel de financement. A l'issue de ce travail, un point d'étape réunissant l'ensemble des partenaires du Plan de Sauvegarde sera organisé afin de statuer sur les modalités de mise en œuvre de ce plan d'action. Dans ce cadre l'opérateur pourrait être désigné comme AMO de la copropriété pour la mise en œuvre des actions GUP. Cette option devra être validée par la copropriété et en Comité de Pilotage.

Les actions de concertation, d'information et d'amélioration concrète du cadre de vie qui pourraient être menées sont :

- Un plan du quartier répondant aux besoins d'orientation des visiteurs, comme des habitants ;
- Des événements ludiques, co-animés par la Ville, dans un objectif de concertation, de sensibilisation et d'information ;
- Des documents de communication proposant des solutions aux problèmes recensés avec les habitants, transmis lors d'événements type fête de quartier ;

- Des aménagements des espaces extérieurs pour créer des locaux pour les vélos et les poussettes, mais également à terme des locaux ordures ménagères et/ou encombrants pour permettre de libérer les caves de la copropriété, voire des installations pour limiter la présence de pigeons dans la copropriété ; ces travaux seront en partie financés par l'Anah uniquement s'ils sont compris dans le cadre du projet de résidentialisation.
- Une concertation sur les moyens à mettre en œuvre pour améliorer la gestion quotidienne des parkings et en particulier limiter, voire faire disparaître, la mécanique sauvage et la présence de voitures ventouses.

Parallèlement, une commission cadre de vie du conseil syndical sera animée par l'opérateur pour informer des réalisations et projets, faire remonter les besoins, chercher des solutions adéquates, assurer une bonne coordination des actions entre les intervenants. Cette commission pourra créer des documents de communication à destination des copropriétaires. Cette commission sera ouverte aux acteurs de la GUP.

#### Fréquence de la commission cadre de vie :

Quatre à douze réunions par an, en fonction des besoins et des projets en cours.

#### Participants à la commission cadre de vie :

- Conseil syndical ;
- Syndic ;
- Gardien de la copropriété et prestataire ;
- Opérateur ;
- Équipe de gestion urbaine de proximité ;
- Services de gestion des déchets et encombrants de l'EPT (Agent EPT référent d'Orly) et leurs prestataires ;
- Conseil de quartier ;
- Tout autre partenaire amené à s'impliquer dans un événement ponctuel ou la gestion continue.

#### Moyens à mobiliser

Les moyens nécessaires au renforcement de la GUP seront recherchés par les partenaires. Les travaux de GUP seront en partie financés par l'Anah conformément à la doctrine régionale définie par la DRIHL.

La mise en place d'une GUP sur la copropriété nécessitera la signature d'une convention entre l'Anah et la collectivité (EPT), maître d'ouvrage de la GUP. Celle-ci devra être finement articulée avec la GUP mise en œuvre dans le cadre du NPNRU.

## **Article 5 : Les aides mobilisables**

### **1. Objectifs**

L'objectif des travaux à réaliser pendant la durée du Plan de Sauvegarde est de rénover les parties communes de six bâtiments et 399 logements, soit 399 lots principaux.

**Tableau récapitulatif global des objectifs phasés sur la durée de la convention :**

	Objectifs en nombre de logements					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Parties Communes			399			
Parties Privatives			9	6	3	2

**Tableau récapitulatif du montant des travaux phase 1 et phase 2 et des restes à charge moyens :**

Phase 1 2022									
Travaux + Honoraires	Travaux + Honoraires + Aléas	Subvention Anah	Prime MPR	CRIF	Subvention Anah au titre du (x+x)	Total d'aides	% de subvention sur le TTC	Reste à charge	Reste à charge par lot principal d'habitation
HT	TTC	50%		25 ou 50%					
14,959,310 €	17,186,475 €	7,340,898 €	1,197,000 €	3,999,000 €	3,999,000 €	16,535,898 €	96%	650,577 €	1,631 €

Phase 2 2022 ou 2024									
Travaux + Honoraires	Travaux + Honoraires + Aléas	Subvention Anah	Prime MPR	CRIF	Subvention Anah au titre du (x+x)	Total d'aides	% de subvention sur le TTC	Reste à charge	Reste à charge par lot principal d'habitation
HT	TTC	50%		25 ou 50%					
3,196,762 €	3,516,439 €	1,598,381 €				1,598,381 €	45%	1,918,058 €	4,807 €

## 2. Aides de l'Anah

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

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

## **2.1. Aides au syndicat des copropriétaires**

L'Anah financera son intervention à hauteur de 50% du montant HT des travaux, et une prime « MaPrimeRénov' Copropriété » attribuée au SDC de 3000 € par lot d'habitation (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah), plus pour les propriétaires occupants modestes et très modestes une prime individuelle de 750 € ou 1500 € puisque les travaux envisagés permettent un gain de performances énergétiques d'au moins 35%.

Les aides de l'Anah pourront être bonifiées selon la règle du « +x », sous réserve des modalités en vigueur à l'engagement du dossier.

## **2.2. Aides pour travaux en partie privative**

Les parties privatives pourront être financées dans le cadre de travaux pour le maintien des personnes âgées et handicapées par l'Anah à hauteur de 50% pour les propriétaires occupants très modestes et 35% pour les propriétaires occupants modestes, dans la limite de 20 000 € HT de travaux.

Les travaux de sécurité ou de salubrité pourront être financés à hauteur de 50% pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Les travaux d'amélioration des performances énergétiques pour des appartements détenus par des propriétaires bailleurs pourront être financés à hauteur de 25%, avec un gain attendu de plus de 35% et un plafond de 750 €/m<sup>2</sup>, dans la limite de 80m<sup>2</sup> par logement.

Les travaux pour remédier à une dégradation moyenne dans un appartement détenu par un propriétaire bailleur pourront être subventionnés à hauteur de 25% dans la limite de 750 € HT/m<sup>2</sup> et de 80m<sup>2</sup> par logement

Les travaux pour remédier à une situation d'habitat indigne ou très dégradé dans un appartement détenu par un propriétaire bailleur pourront être subventionnés à hauteur de 35% dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup> et de 80m<sup>2</sup> par logement.

Le financement par l'Anah des travaux en parties privatives pour les propriétaires bailleurs est conditionné, quel que soit le type de travaux, à un conventionnement des logements.

## **2.3 Aides pour les travaux de résidentialisation**

Suite à l'élaboration d'un projet partagé, les aides des financeurs pourront être mobilisées dans le cadre du Plan de Sauvegarde pour ce qui concerne les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, des circulations, de sécurisation, de reprise des réseaux et de clôture de la copropriété, sous réserve de la réalisation du programme de réhabilitation des bâtiments.

Il s'agira de déterminer les travaux subventionnables pour la copropriété par l'Anah et les travaux subventionnables dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

L'Anah, conformément à sa délibération n°2012 – 09, s'engage à financer cette intervention à hauteur de 50% maximum sur la base de la dépense subventionnable.

## 2.4. Aide à la gestion

L'opérateur sollicitera l'Anah pour la mise en place d'une aide à la gestion que l'Anah pourra subventionner à une hauteur maximum de 5 000 € HT par bâtiment + 150 € par lot et par an.

L'aide à la gestion devra être votée annuellement en assemblée générale par le syndicat des copropriétaires.

## 2.5 Aide à l'ingénierie (mission de l'opérateur)

### Suivi animation

L'Anah financera le suivi animation dans la limite de 50% du montant de la dépense avec pour plafond annuel de dépenses subventionnables 150 000 € HT plus 500€ HT par lot principal.

La mission de l'opérateur est évaluée sur 5 ans à 1 047 942 € HT au maximum.

### Gestion Urbaine de proximité

L'Anah financera la GUP pilotée par la collectivité dans la limite de 50% du montant de la dépense subventionnable avec pour plafond de dépense subventionnable annuel 900 € HT/lot principal dans le cadre des prestations en gestion urbaine de proximité.

La mission de l'opérateur est évaluée sur 5 ans à 285 000 € HT au maximum.

## 2.6 Aide au portage

Le portage de redressement, dans son montage opérationnel, ne nécessite pas la mobilisation d'aides supplémentaires de l'Anah au titre de l'ingénierie et des travaux.

## 3. Aides de la collectivité

La collectivité financera le suivi-animation du Plan de Sauvegarde. Elle mettra un local à disposition de l'opérateur.

La collectivité coordonnera le Plan de Sauvegarde avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle mettra en place et financera une équipe de suivi-animation pendant toute la durée du Plan de Sauvegarde. Elle mobilisera également les services concernés autour des enjeux de l'hygiène, de la GUP et des actions sociales.

La collectivité missionnera également un opérateur spécialisé pour intervenir dans des opérations de portage.

### **3.1. Aides de la Région Île-de-France**

#### **a. Aides au syndicat pour travaux**

La Région financera les travaux :

- A hauteur de 50% dans la limite de 10.000 €/lot pour les travaux prioritaires ;
- A hauteur de 50% dans la limite de 10.000 €/lot pour les travaux de réhabilitation globale (phase 2) ;
- A hauteur de 25% dans la limite de 4.000 €/lot pour les travaux de performance thermique (PES).

#### **b. Aides au syndicat pour ingénierie liée aux travaux**

La Région Île-de-France financera également les études, diagnostics et autres missions d'ingénierie liées aux travaux à hauteur de 50% du montant TTC dans la limite de 500€/lot.

#### **c. Aides pour travaux en parties privatives**

La Région pourra subventionner les travaux en parties privatives à hauteur de 40% dans la limite de 5 000 € de subvention/lot et en fonction des plafonds de ressources.

#### **d. Aide à la gestion**

La Région pourrait subventionner à hauteur de 30% maximum des honoraires de gestion (dans la limite de 150 €HT/logement/an) pour financer le surcoût de gestion lié aux difficultés de la copropriété.

#### **e. Aide aux procédures**

La Région pourra financer les dépenses liées à des procédures ou prestations permettant d'améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété procédures pour recouvrement d'impayés de charges par exemple et prestations permettant d'améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété 50 % maximum d'un coût plafonné à 1.500 € par lot d'habitation.

### 3.2 Aide juridictionnelle

L'opérateur apportera son aide au syndic de la copropriété pour mobiliser l'aide juridictionnelle au syndicat des copropriétaires.

### 3.3 Aides du conseil départemental

Le Conseil Départemental du Val de Marne pourra apporter son soutien financier aux ménages qui relèvent des critères du FSH.

### 3.4 Aides de la Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des dépôts et consignations pourra financer le volet ingénierie du suivi animation du Plan de Sauvegarde à hauteur de 150 000 €\* maximum.

**Pourcentage d'intervention des partenaires financiers : Aides mobilisables pour la mission de suivi-animation et la mission GUP**

		Anah	CRIF	CDC	Reste à charge EPT
<b>Coût estimé maximal suivi-animation HT</b>	<b>Coût estimé maximal suivi-animation TTC</b>	50% HT	5% HT	16% HT	41% du montant total dépense (TTC)
<b>965 931 €</b>	<b>1 159 117 €</b>	482 966,50€	48 296,55€	150 000 €	477 853,95€
<b>Coût estimé maximal GUP HT</b>	<b>Coût estimé maximal GUP TTC</b>	50% HT	5% HT	-	54% du montant total de la dépense (TTC)
<b>155 400 €</b>	<b>186 480 €</b>	77 700€	7 770€	-	101 010 €

*\*Ce montant est susceptible d'être revu*

### 3.5 Action Logement

À la suite de l'inscription de cette copropriété dans le Plan Initiative Copropriété Francilien le 7 janvier 2021, des aides seront mobilisées par Action Logement au titre de la directive du 5 novembre 2019.

#### Article 6 : Mission de l'opérateur

En sa qualité d'autorité compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 suite au transfert de la compétence habitat privé aux EPT (loi MAPTAM), l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre engagera le lancement de la consultation permettant de désigner l'opérateur pour la mission de suivi-animation du Plan de Sauvegarde. Le dispositif sera piloté par un agent EPT du service renouvellement urbain pour le suivi de cette opération relevant de la compétence territoriale.

L'opérateur sera en charge de l'accompagnement de la copropriété et de la mise en œuvre des actions du Plan de Sauvegarde.

L'ensemble des travaux devra être réalisé durant le suivi-animation du dispositif. Les financements (subvention et préfinancement), devront également être soldés à l'issue de la mission.

Un marché à tranche ferme et deux marchés subséquents permettront ainsi d'assurer le suivi-animation pendant cinq ans et de maintenir l'accompagnement en cas d'allongement des délais de réalisation des travaux et/ou clôture des financements.

#### 1. Contenu de la mission de l'opérateur

La mission de l'opérateur se décomposera comme suit :

	Actions	Moyens	Acteurs
<b>Appui au fonctionnement et à la gestion de la copropriété</b>			

Conforter le rôle du conseil syndical et informer les copropriétaires	Analyse et suivi des charges et des contrats Préparation des AG Communication vers les copropriétaires	Formation du conseil syndical Formation des copropriétaires Séances de travail régulières avec le syndic Création de supports de communication auprès des copropriétaires et des occupants	Conseil syndical Syndic
Repérage et accompagnement des situations d'impayés et des ménages fragiles	Assistance à la résorption des impayés de charges Accompagnement social individualisé lié au logement	Commissions impayés Commissions sociales Orientation des ménages Formation des ménages Aide à la gestion Aide juridictionnelle	Conseil syndical Syndic Services sociaux, CAF
Recherche de solutions de relogement	Appui à la mise en place d'un outil de portage Coordination avec les partenaires pour les demandes de logement	Commission sociale Indicateurs Enquêtes sociales Etude urbaine Suivi des DIA Entretiens avec les opérateurs potentiels	Services sociaux Service Logement de la Ville Partenaires
Repérer et informer les nouveaux acquéreurs	Accompagner l'arrivée de nouveaux copropriétaires	Suivi des DIA Prise de contact avec les nouveaux copropriétaires Formation et informations individualisées ou en groupe Réalisation d'enquêtes sociales	Ville Nouveaux acquéreurs
Définition du volet GUP	Accompagner la définition d'un programme d'action et sa mise en œuvre opérationnelle	Concertation sur les besoins Analyse de la documentation existante	Ville EPT Conseil syndical Syndic
Coordination du volet GU	Articuler les actions à l'échelle du quartier et à l'échelle de la copropriété	Commission cadre de vie Intervention des compagnons bâtisseurs ?	Ville Conseil syndical Syndic Compagnons bâtisseurs ?

Actions de GUP	Réaliser des actions mettant en œuvre le programme de GUP	Evènements sensibilisation etc	Ville Conseil syndical Syndic
<b>Suivi des travaux urgents et finalisation du projet global</b>			
Suivi des travaux prioritaires	Accompagnement du syndicat dans le suivi des travaux	Réunions de chantier Suivi du préfinancement	Conseil syndical Syndic Maître d'œuvre
Finalisation du projet global	Accompagnement du syndicat dans le phasage du projet de réhabilitation Concertation avec les partenaires sur le phasage des travaux	Appui et conseil technique au syndicat Réunions de travail avec les partenaires	Partenaires Conseil syndical Syndic Maître d'œuvre
Participation et vote en assemblée générale	Information des copropriétaires Simulations financières	Assistance au conseil syndical et au syndic pour l'information sur le programme de travaux Information des copropriétaires sur les financements disponibles pour le syndicat et au niveau individuel	Conseil syndical Syndic Maître d'œuvre Copropriétaires Partenaires financiers
<b>Intégration au projet urbain</b>			
Intégration de la copropriété dans le projet urbain	Expertise sur les scissions foncières	Concertation avec les partenaires Analyses juridiques	Conseil syndical Syndic Partenaires
Définition d'un programme de résidentialisation	Analyse des besoins Définition d'un programme unitaire de résidentialisation	Concertation avec les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic Mission de l'architecte	Conseil syndical Syndic Architectes de la copropriété Partenaires
<b>Suivi de la mission</b>			
Comité de suivi et de pilotage	Préparation des ordres du jour et diffusion des comptes-rendus	Transmission aux partenaires de l'ensemble des informations	Signataires du PDS Services associés Autres partenaires

Suivi de la mission	Suivi et analyse des principaux indicateurs	Elaboration et suivi du tableau de bord Production de rapports d'étapes et d'activité	Coordinateur du PDS Commission de suivi du PDS
---------------------	---	--	---

## 2. Composition de l'équipe de suivi-animation de l'opérateur

La composition de l'équipe de l'opérateur se déclinera comme suit :

- Directeur de projet en charge de l'appui méthodologique et stratégique ;
- Chef de Projet en charge du pilotage, de la coordination de l'équipe, du suivi planning et de la coordination avec les partenaires et le projet urbain ;
- Personne(s) compétente(s) en droit de la copropriété, comptabilité, maîtrise du financement public, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété ;
- Personne(s) compétente(s) pour le montage des dossiers de subvention et de l'information des occupants, accueil public ;
- Un architecte/technicien en charge du suivi technique du projet de la copropriété et du lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété ;
- Un travailleur social en charge de l'approfondissement du diagnostic social, du partenariat social et du travail social auprès des propriétaires et locataires ;
- Une personne compétente sur les questions juridiques et de réorganisation foncière ;
- Une personne compétente en matière de gestion urbaine de proximité.

## 3. Modalités de coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation, en lien avec l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la Ville d'Orly, sera l'interlocuteur privilégié :

- Du conseil syndical ;
- Du syndic ;
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;
- Des services en charge des procédures coercitives ;
- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

La coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation sera assurée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre par le biais d'un agent de la ville transféré, en lien étroit avec la Ville d'Orly. La maîtrise d'ouvrage du Plan de Sauvegarde relève de la compétence de l'EPT.

Partie intégrante du Projet de Rénovation Urbaine (ANRU) et du Plan Initiative Copropriété, les rendus du suivi du Plan de Sauvegarde seront aussi suivis au niveau des comités de pilotage ANRU et Plan Initiative Copropriété qui auront une vision globale sur l'articulation des volets

Habitat et aménagement du projet urbain.

Par ailleurs, des réunions techniques de suivi seront organisées par le maître d'ouvrage.

*Les comités de pilotage ANRU et Initiative Copropriété*

Les orientations validées en Commissions de suivi du Plan de Sauvegarde seront présentées lors des comités des pilotages ANRU et Initiative Copropriété.

L'objectif est de garantir l'articulation entre les dispositifs et de favoriser la bonne information des instances : les comités des pilotages ANRU et Initiative Copropriété n'auront pas vocation à valider des éléments relatifs au Plan de Sauvegarde.

L'opérateur sera informé de la stratégie globale du Projet de Rénovation Urbaine et du Plan Initiative Copropriétés.

**Rendu :**

**L'opérateur retenu devra fournir un point d'étape au moins 1 fois par an sur l'avancée du Plan de Sauvegarde.**

**Ce document sera transmis au moins 10 jours avant la date du comité à la maîtrise d'ouvrage pour validation**

Selon les besoins, le prestataire pourra être amené à participer aux comités techniques ou réunions de travail relatives au Projet de Rénovation Urbaine et au Projet Initiative Copropriété.

## Article 7 : Suivi de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde

### 1. Pilotage

Afin de suivre le redressement et la réhabilitation de la copropriété, un pilotage renforcé sera mis en place.

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde sera le garant du respect de la convention et de sa mise en œuvre. L'EPT Grand Orly Seine Bièvre sera le coordonnateur du Plan de Sauvegarde. Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de coordonner les actions des différents partenaires et de veiller au respect de la présente convention. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire des missions de suivi-animation.

Le suivi et le contrôle de l'activité de l'opérateur seront assurés par l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, par le biais d'un agent transféré de la Ville à l'EPT, cela en étroite collaboration avec la Ville d'Orly.

L'agent transféré pour suivre l'opérateur sera désigné au sein du service renouvellement urbain de la ville d'Orly et sera coordinateur du Plan de Sauvegarde.

Il sera accompagné d'un référent au sein du Pôle habitat et solidarités de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

#### 1.1 Commission de Plan de Sauvegarde

La commission de Plan de Sauvegarde se réunira au minimum une fois par an et dès que la mission le nécessite, à l'initiative du coordonnateur.

Elle a pour rôle de contrôler l'avancement du Plan de Sauvegarde et de valider les éventuelles réorientations ou modifications de planning.

La commission est composée des personnalités suivantes ainsi que de tout partenaire associé systématiquement (l'opérateur) ou ponctuellement, selon l'actualité de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde :

- M. Le Préfet (ou son représentant) ;
- M. Le Délégué de l'Anah dans le département (ou son représentant) ;
- M. Le Président du Conseil régional (ou son représentant) ;
- M. Le Président du Conseil départemental (ou son représentant) ;
- La Maire d'Orly (ou son représentant) ;
- Le Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (ou son représentant) ;
- Le Directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la Caisse des dépôts et Consignations (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la société Veolia Eau (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la délégation territoriale de l'Agence régionale de la santé (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la Caisse d'Allocation Familiale ;
- Le Directeur d'Action Logement ;
- Le syndic de la copropriété (ou son représentant) ;
- Le Président du conseil syndical (ou son représentant) ;
- Le conseil syndical ;

La commission pourra se faire assister par toute personne dont les compétences seront jugées utiles à l'exécution de sa mission.

## 1.2 Comité technique

Le comité technique se tiendra au minimum deux fois par an, dont une fois avant la commission du Plan de Sauvegarde. Il réunira le coordonnateur du Plan de Sauvegarde, les financeurs, les services de la Ville et de l'EPT concernés ainsi que l'opérateur.

Le comité technique a pour rôle de proposer des axes d'orientation aux membres de la commission et de résoudre les éventuelles difficultés relatives à la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

## 1.3 Comité de pilotage

Une fois par an, en année 1 et 2, le coordonnateur du Plan de Sauvegarde aura la charge d'organiser une réunion de suivi de la convention de Plan de Sauvegarde. Cette réunion interrogera la stratégie d'intervention au regard de l'évolution du site.

Les personnalités suivantes seront invitées aux réunions annuelles de revoyure, ainsi que toute institution dont la présence pourrait être pertinente au vu des évolutions du contexte du Plan de Sauvegarde :

- M. Le Préfet (ou son représentant) ;
- M. Le Délégué de l'Anah dans le département (ou son représentant) ;
- M. Le Président du Conseil régional (ou son représentant) ;
- M. Le Président du Conseil départemental (ou son représentant) ;
- La Maire d'Orly (ou son représentant) ;
- Le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (ou son représentant) ;
- Le Directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la Caisse des dépôts et Consignations (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la société Veolia Eau (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la Caisse d'Allocation Familiale (ou son représentant) ;
- Le Directeur de la délégation territoriale de l'Agence régionale de la santé (ou son représentant) ;
- Le syndic de la copropriété (ou son représentant) ;
- Le Président du conseil syndical (ou son représentant) ;
- Le conseil syndical ;
- Le Directeur d'Action Logement ;

## 1.4 Comité de suivi

Le comité de suivi se réunira une à deux fois par trimestre et sera composé de :

- l'opérateur
- du ou des référents au sein de la Direction Générale Adjointe Aménagement-Développement de la Ville d'Orly
- du référent au sein du Pôle habitat et solidarités de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Il visera à suivre l'évolution au quotidien de l'opération, et à préparer les comités techniques et de pilotage.

### a. Indicateurs de suivi

Le suivi des indicateurs sera assuré par l'opérateur.

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'assurera de leur suivi.

Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.

Indicateurs :		
Indicateurs de base		
Nombre de logements	Feuille de présence	Annuelle
Taux de PO	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle
Données socio-économiques		
A définir lors de la mise à jour	Enquêtes, suivi social, montage de dossiers	Selon enquêtes et dossiers de subvention
Données marché immobilier		
% de mutations annuelles par statut d'occupation	DIA et base Bien	Annuelle
Evolution des prix moyens de mise en vente	DIA et base Bien	Annuelle
Evolution des prix médians des ventes et des fourchettes		
Analyse du fonctionnement de la copropriété		
Taux de tantièmes détenus par les PO	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par les PB	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle

Taux de participation des présents et des représentés	PV d'AG	Annuelle
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuelle
Nb de résolutions à l'ordre du jour	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions adoptées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions rejetées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions reportées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Représentativité du conseil syndical par bâtiment, statut, âge et profil	PV d'AG + Appréciation qualitative	Annuelle
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuelle
Appréciation du fonctionnement du CS : groupes de travail réguliers, répartition des tâches, personnes formées, etc	Qualitatif	Suivi continu
Analyse de la gestion		
Ancienneté du syndic	PV d'AG + Qualitatif	Annuelle
Écart entre budget prévisionnel et dépenses réalisées	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Progression des dépenses réelles	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution du nombre de ventes judiciaires portées à l'ordre du jour et nombre de ventes judiciaires votées	PV d'AG	Annuelle
Evolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution des impayés sur les dépenses réelles	Convocations d'AG dont annexes comptables	Trimestrielle
Evolution des impayés sur les dépenses réelles par nombre de trimestres d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestrielle

Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestrielle
Evolution du montant des charges courantes par lot	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution de la répartition par poste de charges	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution de la répartition des charges par lot et par poste	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Indicateurs de suivi des travaux		
Nombre de réunion des commissions techniques	CR des réunions	Annuelle
Nombre de réunion du CS et du maître d'œuvre	CR des réunions	Annuelle
Montant des travaux votés	PV d'AG	Annuelle
Indicateurs de suivi des dossiers d'aides		
Montant des travaux préfinancés	Conventions de préfinancement	Annuelle
Nombre de logements aidés PO et PB	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
PO : montant des travaux et des subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de logements aidés PO en parties privatives	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
PB : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de réunion des commissions techniques	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de logements aidés PB en parties privatives	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle

## 2. Bilans annuels et finaux

L'opérateur soumettra aux membres de la commission de Plan de Sauvegarde au moins dix jours avant chaque réunion de ladite commission un bilan annuel des actions menées, reprenant les indicateurs précités, une évaluation qualitative des actions engagées, les améliorations à apporter aux modalités opérationnelles de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, les financements engagés ou restant à engager, les avancées sur le volet technique ainsi que les actions réalisées sur le volet de l'accompagnement social.

A l'issue des cinq années du Plan de Sauvegarde, l'opérateur soumettra aux membres de la commission de Plan de Sauvegarde un bilan final de la mission.

### **3. Évaluation du Plan de sauvegarde**

A l'issue du Plan de sauvegarde, il sera procédé à une évaluation, au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, de la pertinence, l'efficacité, l'efficience et les impacts du Plan de sauvegarde.

Cette évaluation comprendra notamment l'analyse des indicateurs et des documents réalisés dans le cadre du dispositif et la consultation élargie des acteurs (maîtrise d'ouvrage, membres de la commission, opérateur...) et des instances de gestion.

La nature de cette évaluation sera affinée au cours du Plan de Sauvegarde pour tenir compte de l'avancée du dispositif.

## Article 8 : Engagements des partenaires

L'Anah, l'Etat, la Ville d'Orly, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Caisse d'Allocations Familiales, Action Logement, s'engagent à mobiliser leurs financements conformément à leur réglementation en vigueur.

La Ville s'engage également à :

- Assurer le portage politique de l'opération ;
- Mettre en place et financer une équipe de suivi-animation pendant toute la durée du Plan de Sauvegarde en lien avec l'EPT ;
- Missionner un opérateur spécialisé pour intervenir dans des opérations de portage ;
- Opérer une veille des mutations via les DIA qu'elle transmettra à l'opérateur en charge du Plan de Sauvegarde ;
- Etudier les demandes de logements qui pourraient être nécessaires pour la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde ;
- Mobiliser les services concernés autour des enjeux de l'hygiène, de la GUSP et des actions sociales ;
- Participer à la commission sociale.

L'EPT (par le biais de l'agent ville mis à disposition accompagné par le référent EPT du pôle Habitat et solidarité) s'engage également à :

- Conduire le pilotage politique de l'opération
- Assurer le pilotage technique de l'opération en coordonnant le Plan de Sauvegarde avec l'ensemble des partenaires concernés et en assurant la maîtrise d'ouvrage de la mission de suivi-animation ;
- Mobiliser l'inter-bailleurs pour faciliter les relogements.

L'Etat s'engage également à :

- Mobiliser en tant que de besoin l'ensemble des services pouvant concourir à la bonne exécution et réussite du Plan de Sauvegarde ;
- Faciliter tous les contacts nécessaires avec les instances administratives qui pourraient intervenir dans la résolution du syndicat des copropriétaires et notamment avec les services de la Justice ;
- S'assurer de l'accès de la copropriété à l'aide juridictionnelle conformément à l'article 2 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 dès lors que celle-ci en aura fait la demande ;
- Etudier les demandes de logements qui pourraient être nécessaires pour la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde ;

L'Anah s'engage également à :

- Participer au financement du dispositif opérationnel (travaux, gestion, et suivi-animation du Plan de Sauvegarde) selon la délibération du conseil d'administration en application de l'article 321-5 du CCH) ;

Le Conseil départemental du Val-de-Marne sera sollicité pour s'engager à :

- Participer à la Commission sociale ;
- Examiner les demandes pour tout copropriétaire occupant remplissant les conditions d'aide au titre du FSH ;

- Attribuer des subventions aux copropriétaires occupants éligibles.

La Caisse d'Allocation Familiale sera sollicitée pour s'engager à :

- Désigner un référent au sein de la circonscription territoriale pour participer aux travaux de la commission sociale ;
- Étudier avec attention les demandes de réactualisation et d'ouverture des droits des allocataires à titre familial ou percevant une aide pour le logement ;
- Intervenir financièrement pour les copropriétaires occupants allocataires à titre familial sous forme de prêt et/ou de subvention.

Action Logement sera sollicité pour s'engager à :

- Participer aux commissions sociales
- Attribuer des subventions et prêts aux copropriétaires occupants et bailleurs éligibles.

Véolia sera sollicité pour s'engager à :

- Fournir les éléments nécessaires à l'étude des impayés de consommation d'eau
- Participer aux commissions sociales et aux ateliers de sensibilisation sur la gestion de l'eau en tant que de besoin

Les instances de gestion auront également un rôle décisif dans la réussite du Plan de Sauvegarde.

Le syndic s'engage ainsi à :

- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de Sauvegarde, 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 et de demandes de préfinancement des aides ;
- Informer l'opérateur de Plan de Sauvegarde de tout élément qui pourrait influencer sur la réalisation des orientations ;
- Informer l'opérateur de Plan de Sauvegarde de tout copropriétaire débiteur de plus d'un trimestre et de tout projet de vente dont il aurait connaissance en lui donnant la copie de l'état daté transmis au notaire chargé de la vente ;
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur du Plan de Sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires au bon déroulement de celui-ci et des travaux ;
- Participer aux instances de suivi et de pilotage du Plan de Sauvegarde et à toute réunion utile proposée par l'opérateur du Plan de Sauvegarde ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du Plan de Sauvegarde à la copropriété ;
- Préparer les assemblées générales en étroite relation avec le conseil syndical et l'opérateur du Plan de Sauvegarde, en veillant à obtenir leur validation de l'ordre du jour préalablement à son envoi aux copropriétaires ;
- Soumettre au vote en assemblée générale toutes décisions nécessaires au bon déroulé du Plan de Sauvegarde (programme de travaux adapté aux capacités financières des

ménages, sous réserve d'obtention des subventions, mise à jour du règlement de copropriété, etc.) ;

- Mettre en œuvre de manière rigoureuse le protocole de recouvrement des charges votées par l'Assemblée Générale et donner les suites utiles aux orientations procédurales de la commission de suivi des impayés ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides ;
- Solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde pour la prise en charge des surcoûts de gestion et se conformer aux conditions requises pour pouvoir en bénéficier ;
- 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.

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de Sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de Sauvegarde ;
- Correspondre avec le coordinateur du Plan de Sauvegarde.

## Article 9 : 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 les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, 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.

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 DRIHL 94 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre d'une politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 au Plan de Sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation du Plan de Sauvegarde s'engagent à informer la direction de la communication 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

### **Article 10 : Durée du Plan de Sauvegarde**

La durée du Plan de Sauvegarde est de cinq ans.  
La présente convention pourra être prolongée de deux années.

### **Article 11 : 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 six 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 12 : Transmission de la convention**

La convention de Plan de Sauvegarde 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.

A , le 2021

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Ville d'Orly,  
La Maire,

Pour l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre,  
Le Président,

Le Conseil départemental,  
Le Président,

Pour le syndicat des copropriétaires d'Anotéra  
Le représentant du syndic Giec Foncia Nation ,  
La Directrice d'agence

Pour le conseil syndical,  
Le Président,