

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28\_2839  
Vitry-sur-Seine - Convention de  
Programme Opérationnel de Prévention  
et d'Accompagnement des Copropriétés  
(POPAC)

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	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	Présent		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. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	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	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
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	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		NPPV
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente <sup>(1)</sup>		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

## Exposé des motifs

### Contexte et bilan

Depuis fin des années 1990, la ville de Vitry-sur-Seine mène une politique d'intervention en faveur du parc privé qui représente 60% du parc total de logements et se compose de 60% de propriétaires occupants et 40% de propriétaires bailleurs.

En partie, ce parc assure une fonction de parc social de fait par l'accueil de ménages modestes, vulnérables, qui faute d'accès au logement social, se logent plus particulièrement dans le parc privé collectif (1 demandeur de logement sur 4 du fichier ville).

Aussi, les politiques publiques en faveur de ce parc tendent à prévenir une dégradation trop importante de ce patrimoine plus énergivore globalement que le parc social et éviter une évolution à deux vitesses entre les logements sociaux et les logements privés.

La ville a porté pendant plusieurs années des dispositifs curatifs à l'échelle d'un quartier ou d'une copropriété (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, campagne de ravalement, programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété, plans de sauvegarde, etc.).

En 2014, une étude pré-opérationnelle est réalisée pour redéfinir l'action communale vitriote, caractériser le parc privé et analyser les dynamiques tant d'occupation, de dégradation, d'attractivité de ce parc.

Ainsi au terme de l'étude, les enjeux étaient de :

- Anticiper les problématiques et agir davantage en préventif pour une intervention publique moins coûteuse ;
- Améliorer les conditions de vie des ménages modestes et très modestes présents dans le parc privé par la résorption des désordres observés et notamment certains "points durs" ;
- Limiter les écarts entre parc ancien et parc neuf ;
- Améliorer l'image de la Ville en évitant la dégradation du parc privé ;

La stratégie d'intervention retenue par l'équipe municipale poursuivait les objectifs suivants :

- Prioriser et renforcer l'**action incitative** en direction des adresses les plus fragiles et des adresses dont l'inscription dans les dispositifs ne permettent pas une amélioration notable (OPAH).
  - Développer des **dispositifs de prévention**
  - **Renforcer les mesures coercitives** (travaux d'office, Opération de Restauration Immobilière - ORI)
- ➔ C'est ainsi que 3 dispositifs ont été mis en œuvre sur la ville de Vitry-sur-Seine, pilotés par la ville et transférés à l'EPT à partir de 2019 :
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriétés de mai 2017 à avril 2022 ciblée sur 16 adresses, accompagnée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dispositif coercitif, pour 3 adresses récalcitrantes à s'engager dans un programme de travaux grâce à une Déclaration d'Utilité Publique Tavaux.
  - Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) de juillet 2018 à juillet 2021 sur 3 grandes copropriétés de la ville,
  - Un outil de Veille et Observation des Copropriétés (VOC) sur environ 170 adresses réparties sur toute la ville. Il a pour objectif d'apporter à la Ville une meilleure connaissance du parc privé et d'alimenter la réflexion sur les actions à mettre en œuvre pour l'amélioration de celui-ci. Le VOC, exploité en interne depuis juillet 2021, apporte aujourd'hui à la Ville et à l'EPT une meilleure connaissance du parc privé par un suivi dynamique annuel des adresses, il alimente la réflexion sur les actions à mettre en œuvre. Ainsi, de nouvelles adresses sont à mobiliser.
- ➔ Par ailleurs, le bilan réalisé sur les 3 dispositifs d'accompagnement des copropriétés a permis de conforter certains enjeux et d'en identifier de nouveaux :
- ➔ L'accompagnement ciblé d'adresses permet aux copropriétés une prise de conscience de leurs besoins et des moyens qui peuvent leur être alloués. Cette prise de conscience se traduit dans un premier temps par une amélioration financière, de gestion et de fonctionnement ainsi que la résolution de problèmes techniques courants. Cette amélioration est qualitative et permet aux copropriétés de se projeter dans un projet d'amélioration global de leur immeuble et parfois dans la définition d'un programme de travaux de rénovation énergétique.

- ➔ Cependant, on observe que les objectifs quantitatifs fixés en termes d'amélioration de l'habitat dégradé ne sont pas complètement réalisés du fait d'un temps d'accompagnement des copropriétés lié aux dispositifs globalement trop court pour résoudre les problématiques constatées et souvent ancrées depuis des années dans le fonctionnement de ces adresses.
- ➔ La mobilisation en demi-teinte des copropriétaires (sur chaque dispositif une partie des adresses ciblées ne se saisit pas de l'accompagnement proposé) révèle un enjeu de communication à la fois spécifique et élargie, à l'ensemble des vitriots sur la politique d'amélioration de l'habitat privé, mais aussi ciblée aux seules copropriétés impactées par un dispositif, sur tous les temps de l'accompagnement.

Les actions du type formation ou atelier mises en place ont montré un besoin d'échanges et de mises en réseau des copropriétaires pour partager les expériences et bonnes pratiques. Elles nécessitent donc d'être engagées sur la base d'un nombre pertinent de copropriétés accompagnées pour créer une émulation entre les adresses motivées et celles plus en retrait.

Dans le même temps, un nombre limité de copropriété par dispositif permet de proposer un accompagnement personnalisé et approfondi, ainsi deux approches sont à articuler.

Au regard de tous ces éléments, la mise en œuvre d'un dispositif POPAC apparaît pertinente pour :

- Accompagner certaines adresses pour l'amélioration de leur fonctionnement et de leur gestion, pour éviter leur fragilisation.
- Accompagner les adresses de l'OPAH sur les demandes de subventions en attente et la finalisation de leur accompagnement à la gestion et au fonctionnement.
- Approfondir la connaissance des difficultés de certaines copropriétés par la réalisation de diagnostics pré-opérationnels.
- Accompagner certaines adresses sur leur fonctionnement et leur gestion afin de les orienter vers un programme de travaux de rénovation énergétique.

### **Proposition d'un POPAC : principes et modalités de mise en œuvre**

Pour rappel, le POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) est un outil préventif qui vise à accompagner des copropriétés présentant des signes de fragilité ou en voie de fragilisation afin de redresser leur situation et de leur donner des outils pour faciliter leur bon fonctionnement futur.

Ce programme bénéficie d'un financement de l'Agence nationale de l'habitat à hauteur de 50% du montant hors taxe.

Ainsi, 17 adresses à accompagner ont été identifiées à travers l'ensemble de la ville. Toutes ces adresses ont fait l'objet, a minima, d'une première prise de contact lors de la mise en œuvre du dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC), puis d'un contact de la Ville en 2022 pour vérifier leur intérêt pour un accompagnement de la collectivité.

Chaque copropriété de ce POPAC fera l'objet d'un accompagnement à la gestion et au fonctionnement et d'un diagnostic multicritères permettant ainsi de définir un programme d'actions et de confirmer les objectifs d'amélioration adaptés à chaque situation.

Par ailleurs, des actions spécifiques ont été pré-identifiées et seront à mener selon la situation de l'adresse. Ainsi 4 grands types d'accompagnement ont été définis :

- ➔ Aide à la gestion et au fonctionnement des copropriétés "simple" :
  - 10 avenue Anatole France
  - 5 avenue Pierre Brossolette
  - 36-46 rue Clément Perrot
- ➔ Réalisation de diagnostics pré-opérationnels pour définir l'orientation vers un dispositif incitatif des adresses :
  - 72-74 avenue Anatole France
  - 168-170 rue Julian Grimau
  - 25 rue des Ardoines
  - 45 rue de Choisy
  - 28 avenue Guy Moquet / 13 rue Arago
  - 71 rue Pasteur

- ➔ Accompagnement à la définition et à la prise de décision d'un programme de travaux de rénovation énergétique :
  - 26 avenue Youri Gagarine
  - 12-16 avenue de la Commune de Paris
  - 20 rue de la Fraternité / 25-27 Solidarité
  - 172 rue Julian Grimau
  - Résidence du Midi 2-18 rue Louis Marchandise – 25 rue Camille Blanc
- ➔ Accompagnement des copropriétés en post-OPAH (demandes de subventions votées en OPAH et accompagnement à la gestion) :
  - 26 rue Antoine Marie Colin
  - 4 rue Talma
  - 11/13 rue Edouard Tremblay

### **Financement du POPAC de Vitry-sur-Seine**

Après recrutement d'une équipe d'animation selon la procédure en vigueur, le démarrage prévisionnel du POPAC est prévu au dernier trimestre 2022.

Le budget prévisionnel est de 410 000 € TTC pour 3 ans. L'Anah a été sollicitée pour accompagner ce dispositif et son financement par une subvention à l'ingénierie, à hauteur de 50% du montant total hors taxe.

La Caisse des Dépôts et Consignation conditionne son financement à l'accord préalable de l'ANAH, subvention plafonnée à hauteur de 25% du montant total hors taxe, uniquement sur les adresses en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville et les adresses en accompagnement pré-opérationnel. La Caisse des Dépôts et Consignations devra être sollicitée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de la contractualisation des études sur l'habitat privé.

Le reste à charge estimatif pour l'EPT est de 198 400 € pour 3 ans.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil territorial de :

- donner un avis favorable à la mise en œuvre d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC), dispositif proposé par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dont l'objectif est de permettre l'accompagnement de copropriétés vitriotes présentant des signes de fragilité et à la signature des conventions de financement s'y afférentes ;
- autoriser Monsieur le Président à signer la convention de Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

## **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** la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n°2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Vitry-sur-Seine du 1<sup>er</sup> juin 2022 approuvant le lancement d'un POPAC et sa convention de partenariat avec l'Anah ;

**Considérant** la nécessité de prévenir les difficultés financières et la dégradation de copropriétés fragiles sur le territoire de Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Entendu** le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la convention de partenariat avec l'Anah portant sur le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) à Vitry-sur-Seine, annexée 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 2022 afin de conduire cette opération.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 85 – NPPV 1**



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022

Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022  
ayant été publiée le 06 juillet 2022



Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur la commune de **Vitry-sur-Seine**

**POPAC 2022-2025**

La présente convention est établie entre :

**L'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre**, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par M. Michel Leprêtre, président,

et

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Sophie Thibault, Préfète du département du Val-de-Marne et déléguée de l'Anah dans le département, 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 ».

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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 la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage, en date du 28/06/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'agence dans la région rendu le 31/05/2022,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Val-de-Marne, en application de l'article R. 321-10 du CCH, en date du 01/06/2022,

## Table des matières

Préambule .....	4
Article 1er - Dénomination.....	7
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention.....	7
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel.....	12
Article 4 - Volets d'actions.....	13
Article 5 - Financement du programme .....	15
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah .....	16
Article 7 - Conduite de l'opération .....	16
Article 8 – Communication.....	19
Article 9 – Durée de la convention.....	19
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	20
Article 11 - Transmission de la convention .....	20

## Préambule

Depuis la fin des années 90, la ville de Vitry-sur-Seine mène une politique d'intervention en faveur du parc privé qui représente 60% du parc total de logements et se compose de 60% de propriétaires occupants et 40% de propriétaires bailleurs.

En partie, ce parc assure une fonction de parc social de fait par l'accueil de ménages modestes, vulnérables, qui faute d'accès au logement social, se logent plus particulièrement dans le parc privé collectif (1 demandeur de logement sur 4 du fichier ville). Aussi, les politiques publiques en faveur de ce parc tendent à prévenir une dégradation trop importante de ce patrimoine plus énergivore globalement que le parc social et éviter une évolution à deux vitesses entre les logements sociaux et les logements privés.

La ville a porté pendant plusieurs années des dispositifs incitatifs ou curatifs à l'échelle d'un quartier ou d'une copropriété :

- deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur le quartier du Port-à-l'Anglais et aux abords de la Gare (1999-2001 puis 2006-2011) et une campagne de ravalement sur 3 axes principaux de l'OPAH (2006-2011).
- deux plans de sauvegarde successifs (2002-2007 puis 2008-2013) pour permettre le redressement de la troisième plus grande copropriété de la Ville – 185 logements suivis d'un POPAC 2014/2016.
- une convention d'éradication de l'habitat indigne signée entre l'Etat et la ville (2005-2010).
- un programme social thématique pour lutter contre la vacance (2005-2008).

En 2014, une étude pré-opérationnelle sur le parc privé vitriote a permis de caractériser le parc privé sur le territoire communal et d'analyser les dynamiques tant d'occupation, de dégradation, d'attractivité de ce parc.

A l'issue de l'étude, il est fait le constat de la persistance de « points durs » d'habitat dégradé principalement sur des petits collectifs anciens construits avant 1949, malgré des interventions publiques, un habitat vieillissant « après-guerre » à surveiller et des enjeux à relever tels que des besoins d'adaptation des logements, pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap, et de lutte contre la précarité énergétique renforcée par l'augmentation des prix des énergies.

Ainsi, les enjeux relevés étaient de :

- Anticiper les problématiques et agir davantage en préventif pour une intervention publique moins coûteuse
- Améliorer les conditions de vie des ménages modestes et très modestes présents dans le parc privé par la résorption des désordres observés et notamment certains « points durs ».
- Limiter les écarts entre parc ancien et parc neuf
- Améliorer l'image de la Ville en évitant la dégradation du parc privé

La stratégie d'intervention retenue par la ville poursuivait les objectifs suivants :

- Poursuivre les engagements de la Ville sur les thématiques prioritaires de la précarité énergétique et de l'adaptation des logements (notamment à travers la Plateforme Rénovation Énergétique pour Tous expérimentée par le Conseil départemental de 2014 à 2018)

- Prioriser et renforcer **l'action incitative** en direction des adresses les plus fragiles et des adresses dont l'inscription dans les dispositifs ne permettent pas une amélioration notable (OPAH).
- Développer les **dispositifs de prévention** (communication, VOC, POPAC, partenariats)
- **Renforcer les mesures coercitives** (travaux d'office, ORI)

En conséquence, 3 dispositifs ont été mis en œuvre sur la ville de Vitry-sur-Seine :

Une OPAH copropriétés de mai 2017 à avril 2022 ciblée sur 16 adresses, incluant une Opération de Restauration Immobilière, pour 3 adresses récalcitrantes à s'engager dans un programme de travaux  
 Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) de juillet 2018 à juillet 2021 sur 3 grandes copropriétés de la ville,  
 La création d'un outil de veille et observation des copropriétés (VOC) sur environ 170 adresses réparties sur toute la ville.

Le VOC, exploité en interne depuis juillet 2021, apporte aujourd'hui à la Ville une meilleure connaissance du parc privé par un suivi dynamique annuel des adresses, il alimente la réflexion sur les actions à mettre en œuvre. Ainsi, de nouvelles adresses sont à mobiliser.

Par ailleurs, le bilan réalisé sur les 3 dispositifs d'accompagnement des copropriétés a permis de conforter certains enjeux et d'en identifier de nouveaux :

L'accompagnement ciblé d'adresses permet aux copropriétés une prise de conscience de leurs besoins et des moyens qui peuvent leur être alloués. Cette prise de conscience se traduit dans un premier temps par une amélioration financière, de gestion et de fonctionnement ainsi que la résolution de problèmes techniques courants. Cette amélioration est qualitative et permet aux copropriétés de se projeter dans un projet d'amélioration global de leur immeuble et quand cela est possible, dans la définition d'un programme de travaux de rénovation énergétique.

Cependant, on observe que les objectifs quantitatifs fixés en termes d'amélioration de l'habitat dégradé ne sont pas complètement réalisés du fait d'un temps d'accompagnement des copropriétés lié aux dispositifs globalement trop court pour résoudre les problèmes constatés et souvent ancrés depuis des années dans le fonctionnement de ces adresses. La mobilisation en demi-teinte des copropriétaires (sur chaque dispositif une partie des adresses ciblées ne se saisit pas de l'accompagnement proposé) révèle un enjeu de communication à la fois spécifique et élargie, à l'ensemble des vitriots sur la politique d'amélioration de l'habitat privé, mais aussi ciblée aux seules copropriétés impactées par un dispositif, sur tous les temps de l'accompagnement.

Les actions du type formation ou atelier mises en place ont montré un besoin d'échanges et de mises en réseau des copropriétaires pour échanger sur leurs expériences et nécessitent donc de trouver le bon nombre de copropriétés accompagnées pour créer une émulation entre les adresses motivées et celles plus en retrait.

Dans le même temps, un nombre limité de copropriété par dispositif permet de proposer un accompagnement personnalisé et approfondi, ainsi deux approches sont à articuler.

Au regard de tous ces éléments, il a été validé par les élus de la ville et l'EPT le souhait de poursuivre une intervention ciblée de certaines adresses du parc privé vitriot par un accompagnement à la gestion et au fonctionnement, pour certaines en post opérationnel, pour d'autres en pré-opérationnel.

Ainsi, la mise en œuvre d'un dispositif POPAC apparaît pertinente, pour :

Accompagner certaines adresses pour l'amélioration de leur fonctionnement et de leur gestion, pour éviter leur fragilisation.

Accompagner les adresses de l'OPAH Copropriétés dégradées achevée, sur les subventions non encore soldées et la finalisation de leur accompagnement à la gestion et au fonctionnement.

Approfondir la connaissance des difficultés de certaines copropriétés par la réalisation de diagnostics

pré-opérationnels.

Accompagner certaines adresses sur leur fonctionnement et leur gestion afin de les orienter vers un programme de travaux de rénovation énergétique.

A l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## Article 1<sup>er</sup> - Dénomination

L'Établissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre (EPT) et la commune de Vitry-sur-Seine décident de mettre en œuvre, avec le soutien de l'Anah, un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC).

## Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

Dans le cadre des bilans réalisés sur les derniers dispositifs mis en œuvre sur la ville de Vitry-sur-Seine, des orientations ont été définies pour une liste d'adresses présentant un certain nombre de besoins :

Adresse(s) de la copropriété	référence cadastrale	Nombre de logements	numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés	Indice global de fragilité *
71 rue Pasteur	D0133	4	AD0930701	9
10 avenue Anatole France	E0062	6	pas inscrite	10
5 avenue Pierre Brossolette	D0023	6	AF8336653	9
28 avenue Guy Moquet 13 rue Arago	CS0230	8	pas inscrite	11
4 rue Talma	CK0059	8	AC3052842	-
72-74 avenue Anatole France	B0057	11	AD7830193	11
25 rue des Ardoines	CK0219	13	AE6290977	11
11/13 rue Edouard Tremblay	BP0004	14	AD7245004	-
168-170 rue Julian Grimau	BI0097	15	AD6415558	11
26 rue Antoine Marie Colin	CU0043	22	AA6965347	-
45 rue de Choisy	CM0098	45	AF1020387	11
20 rue de la Fraternité 25-27 rue de la Solidarité	AD0039	52	AA2050136	7
26 avenue Youri Gagarine	BP0027	111	AA1428283	10
172 rue Julian Grimau	BI0119	111	AB5655642	6
36-46 rue Clément Perrot	CU0119	114	AC2537991	9
12-16 avenue de la Commune de Paris	BQ0173	115	AD3944451	10
25 rue Camille Blanc 2-18 rue Louis Marchandise	CO0176	339	AA0084822	11
Total logements		994		

\* L'indice global de fragilité est calculé via l'outil de Veille et d'Observation en Copropriété (VOC) mis en œuvre sur la ville de Vitry-sur-Seine. Il est défini par l'application de notes et de pondération sur des critères liés à la gestion des copropriétés, à leur fonctionnement, à leurs caractéristiques globales et techniques. L'indice est compris entre 0 et 20, 20 représentant la copropriété la plus dégradée. Sur Vitry-sur-Seine, l'indice est compris entre 4 et 13. Les notes le plus élevées étant principalement attribuées aux adresses intégrées à l'OPAH copropriétés dégradées.

Toutes ces adresses ont fait l'objet, à minima, d'une première prise de contact lors de la mise en œuvre du VOC, puis d'un deuxième contact par le service habitat de la Ville en 2022 pour s'assurer de leur adhésion à un accompagnement par la collectivité.

De manière synthétique, les fragilités et/ou priorités identifiées à ce stade pour chacune de ces copropriétés sont les suivantes :

- 71 rue Pasteur
  - 4 logements
  - Indice global de fragilité = 9
  - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
  - Passage récent d'un syndic professionnel à un syndic bénévole
  - Part de ménages à bas revenus = 25%
  - Entre 50 et 75% de propriétaires occupants
  - Etat global mauvais. Risque de chute de matériaux en façade.
  
- 10 avenue Anatole France
  - 6 logements
  - Indice global de fragilité = 10
  - Pas d'inscription sur le registre d'immatriculation des copropriétés
  - Part de ménages à bas revenus = 20%
  - Etat global mauvais, peinture en façade dégradée, création anarchique de ventilations dans le mur de façade, menuiseries très dégradées traitées au bout de plusieurs années. Immeuble très sécurisé.
  
- 5 avenue Pierre Brossolette
  - 6 logements
  - Indice global de fragilité = 9
  - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
  - Syndic bénévole (propriétaire occupant)
  - Part de ménages à bas revenus = 20%
  - 3 propriétaires occupants / 3 propriétaires bailleurs
  - Etat global bon mais des problèmes techniques signalés par le syndic : humidité cave, fenêtres parties communes à changer.
  
- 28 avenue Guy Moquet / 13 rue Arago
  - 8 logements
  - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
  - Indice global de fragilité = 11
  - Pas d'inscription sur le registre d'immatriculation des copropriétés
  - Syndic : non connu
  - Part de ménages à bas revenus = 18%
  - Majorité de petits logements
  - Etat global mauvais, présence de peintures au plomb
  
- 4 rue Talma
  - 8 logements
  - Sortie d'OPAH
  - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
  - Administration provisoire

- La copropriété était anciennement gérée par un syndic bénévole qui a laissé sa place à une administration provisoire (demandée par la Ville sur accord de la copropriété), faute de réussir à mener un programme de travaux conséquent sur un bâti très dégradé (péril). Les copropriétaires sont aujourd'hui conscients de la nécessité d'attendre la fin des travaux pour arrêter l'administration provisoire. Un accompagnement à la sortie d'administration provisoire est donc nécessaire.
  - DTG et audit énergétique réalisés.
  - Travaux votés et non réalisés pendant l'OPAH :
    - remise aux normes de l'immeuble (évacuations EP/EU/EV, sécurité incendie de la cage d'escalier, remise en sécurité de l'électricité en cage d'escalier, garde-corps en façade)
    - travaux de rénovation énergétique (ravalement ITE, isolation des combles et réfection toiture, ventilation, menuiserie).
- 72-74 avenue Anatole France
    - 11 logements
    - Indice global de fragilité = 11
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 33%
    - Majorité de petits logements
    - Etat global bon
  - 25 rue des Ardoines
    - 13 logements
    - Indice global de fragilité = 11
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic : non connu
    - Part de ménages à bas revenus = 20%
    - T1/T2 uniquement
    - Etat global moyen, problème de sécurité des parties communes (absence de garde-corps)
  - 11/13 rue Edouard Tremblay
    - 14 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Sortie d'OPAH
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - DTG réalisé.
    - Travaux votés et non réalisés pendant l'OPAH : remise en état de la peinture de la cage d'escalier y compris suppression de l'accessibilité au plomb, remplacement du collecteur extérieur et des chutes eaux usées et eaux pluviales dans les appartements, remplacement du réseau eau froide dans la cour jusqu'aux caves, réfection du réseau électrique en parties communes
    - La copropriété rencontre de nombreuses difficultés de gestion. Malgré un conseil syndical très motivé et qui a su impulser une dynamique auprès des copropriétaires, le syndic est encore réfractaire à l'accompagnement par la Ville et est peu collaboratif avec le conseil syndical.

- Le bâti est très dégradé et la réfection du logement incendié n'est toujours pas réalisée.
- 168-170 rue Julian Grimau
    - 15 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 11
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 24%
    - Entre 50 et 75% de propriétaires occupants
    - Instances de gestion à remobiliser
    - Une majorité de petits logements
    - Etat global très mauvais. Forte présence d'amiante, réseaux et couverture partiellement fuyarde, fissuration partielle du béton.
  
  - 26 rue Antoine Marie Colin
    - 22 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Sortie d'OPAH
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - DTG réalisé.
    - Travaux votés et réalisés pendant l'OPAH : travaux d'urgence sur la façade rue et un escalier extérieur.
    - La copropriété, sur la fin du dispositif d'OPAH, souhaitait faire voter et réaliser des travaux de rénovation énergétique, le reste à charge de ces travaux a fait reculer la majorité des copropriétaires malgré une forte mobilisation. De même pour la réalisation de travaux de réfection de la 2<sup>e</sup> cage d'escalier.
    - Le fonctionnement de la copropriété est à consolider :
      - la copropriété comptait quelques membres de son conseil syndical très actifs et motivés, l'un de ses membres quitte la copropriété et une remobilisation des copropriétaires est nécessaire.
      - Le contrat de syndic est à retravailler avec les instances de la copropriété car il ne correspond plus aux besoins actuels de la copropriété
      - Accompagnement à la mise à jour du règlement de copropriété qui complexifie les prises de décision et engendre des blocages
      - contrôle des contrats d'entretien nécessaire
  
  - 45 rue de Choisy
    - 11 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 11
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 30%
    - Majorité de petits logements

- Etat global mauvais. Risque électrique dans les parties communes, risque ponctuel de chute de matériaux.
- 20 rue de la Fraternité / 25-27 Solidarité
    - 52 logements
    - Indice global de fragilité = 7 (dégradation de l'indice)
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 21%
    - Les membres du conseil syndical sont très actifs
    - Présence d'un gros débiteur
    - Grands logements (pas de T1/T2)
    - Etat global bon mais des besoins en travaux rapidement (toiture en zinc, ravalement).
    - La copropriété souhaite réaliser des travaux de rénovation énergétique mais considère ne pas pouvoir les financer.
- 26 avenue Youri Gagarine
    - 111 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 10
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménage à bas revenus = 32%
    - Majorité de grands logements
    - Etat global bon
- 172 rue Julian Grimau
    - 111 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 6 (stable)
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Une majorité de grands logements (T3/T4 principalement)
    - Proportion de propriétaires occupants = entre 50 et 75%
    - Participation aux assemblées générales faible (1/3 de présents ou représentés)
    - Fonctionnement global compliqué : les copropriétaires trainent au paiement des charges, beaucoup de débiteurs même si tendance à la baisse, pas de cohésion au sein du conseil syndical
    - Etat global bon mais beaucoup de besoins en travaux
- 36-46 rue Clément Perrot
    - 114 logements
    - Immeuble dans un périmètre de 300m d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 9
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 30%

- Entre 25 et 49% de propriétaires occupants
  - Faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale
  - Mobilisation des copropriétaires nécessaire pour mettre en place un nouveau conseil syndical et former les nouveaux membres
  - Evolution en hausse des impayés mais procédures votées
  - Majorité de grands logements
  - Etat global moyen
  - Audits technique et énergétique réalisés en 2018
  - Sensibilisation et réflexion à engager sur un programme de travaux global
- 12-16 avenue de la Commune de Paris
    - 115 logements
    - Immeuble dans un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 10
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic bénévole
    - Part de ménages à bas revenus = 35 %
    - Problématique relationnelle entre le syndic et certains copropriétaires.
    - Problèmes de trésorerie, plusieurs copropriétaires débiteurs mais les procédures sont systématiquement engagées.
    - Rejet des travaux pour des raisons financières.
  - 25 rue Camille Blanc – 2/18 rue Louis Marchandise
    - 339 logements
    - Immeuble dans un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
    - Indice global de fragilité = 11
    - Inscrite au registre d'immatriculation des copropriétés
    - Syndic professionnel
    - Part de ménages à bas revenus = 35 %
    - Plus de la moitié de propriétaires bailleurs.
    - Conseil syndical actif, baisse des impayés, 40% de présents ou représentés lors de la dernière assemblée générale.
    - Une majorité de petits logements
    - Etat global bon. Vote de travaux réguliers et selon les besoins identifiés (étanchéité toiture terrasse, chaudières, parking). Doivent voter un DTG et engager la réflexion sur la réfection électrique.

### **Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel**

La Ville étant intervenue à plusieurs reprises par le passé sur les copropriétés, via des plans de sauvegarde, plusieurs OPAH et autres dispositifs incitatifs, il existe un enjeu fort sur le territoire d'accompagnement en amont des copropriétés présentant des premiers signes de fragilité afin d'éviter que la situation ne se dégrade et qu'elle ne nécessite une intervention plus lourde par la suite.

Les bilans des différents dispositifs mis en œuvre sur la ville ces dernières années mettent en évidence des difficultés rencontrées par bon nombre de copropriétés et permettent de définir les orientations de ce POPAC :

- Fragilité en termes de gestion courante et de fonctionnement
- Besoin d'accompagnement à la prise de décision pour la réalisation de travaux notamment de rénovation énergétique

- Fragilité de gestion toujours sensible de certaines copropriétés en post-OPAH et besoin d'accompagnement à la mise en œuvre des travaux votés
- Persistance de fragilités repérées sur la gestion, le fonctionnement mais aussi la dégradation du bâti de certaines adresses
- Les besoins exprimés de copropriétaire pour une mise en réseau et un accompagnement à la formation adapté (primoaccédants, membres de conseil syndical « débutant » ou « confirmé », entre autres)
- Soutenir et maintenir les propriétaires occupants les plus modestes, les primoaccédants

Ainsi, les objectifs visés pour l'ensemble des adresses de ce POPAC sont les suivants :

1. Sensibiliser, impliquer et former les copropriétaires.
2. Professionnaliser les instances de gestion des copropriétés, les mobiliser et les former : syndic et conseil syndical.
3. Accompagner les copropriétés dans le redressement de leur situation financière.
4. Accompagner les familles en difficulté.
5. Accompagner les copropriétés dans la définition d'un programme de travaux adapté et pertinent et dans la recherche des financements permettant de les effectuer.
6. Evaluer l'évolution de la situation des copropriétés via le suivi d'indicateurs clés.

La connaissance actuelle des difficultés rencontrées par les copropriétés doit être approfondie pour permettre la mise en place d'objectifs et d'actions adaptés à la situation précise de chaque immeuble.

## **Article 4 - Volets d'actions**

Toutes les copropriétés de ce POPAC feront l'objet d'un accompagnement à la gestion et au fonctionnement et d'un diagnostic multicritères pour chaque ensemble immobilier permettant ainsi de définir un programme d'actions et confirmer les objectifs d'amélioration adaptés à chaque situation.

Aussi pour chaque situation, un volet d'actions spécifique est défini :

### **1. Réaliser les diagnostics multicritères**

Réaliser un diagnostic multicritères pour les copropriétés.

Compléter le diagnostic multicritères des 6 adresses ciblées par la définition d'une stratégie de redressement incluant un programme de travaux, pour valoir étude préopérationnelle.

Actualiser les diagnostics multicritères des copropriétés post-OPAH. Les diagnostics disponibles ayant été réalisés en 2017 et l'accompagnement de l'OPAH ayant permis de résoudre certains problèmes, il sera donc nécessaire de réévaluer les besoins en début d'opération.

Mettre en place un programme d'actions spécifique adapté aux besoins de chaque adresse en fonction des difficultés identifiées au cours du diagnostic multicritères.

### **2. Mobiliser, former et accompagner les copropriétaires pour les rendre acteurs du redressement de leur copropriété**

Sensibiliser les primo-acquéreurs au fonctionnement d'une copropriété (définition des parties privatives et communes, calculs des charges, mode de fonctionnement des AG...).

Former les syndicats de copropriétaires sur les grands enjeux liés à la copropriété (ateliers d'information, groupes d'échanges d'expériences... sur des thèmes définis à l'issue de la phase de repérage). Ces formations sont à définir en fonction des formations déjà proposées sur le territoire (formations de l'EPT, de Coachcopro, etc.). Elles doivent aussi permettre de créer une émulation au sein des acteurs du parc privé et ainsi faciliter la création d'un club des copropriétaires.

Réaliser des balades thermographiques pour accompagner les copropriétés dans la compréhension de leur patrimoine et la définition de travaux de rénovation énergétique

Repérer et impliquer les copropriétaires les plus mobilisés.

Elaborer le cas échéant des outils de communication pertinents (livret du copropriétaire...) et/ou formaliser des procédures (étapes pour réaliser des travaux, recouvrer les impayés...) en collaboration avec les syndicats et les conseils syndicaux.

### **3. Accompagner les instances de gestion dans leurs missions**

Accompagner les syndicats et les conseils syndicaux dans la gestion quotidienne de leur copropriété, dans une logique d'assistance. Ces actions devront porter notamment sur la préparation de l'assemblée générale annuelle et la fourniture des outils d'aide à la préparation, sur la proposition des ordres du jour, sur l'appui aux missions de contrôle de gestion (contrôle de comptes, préparation budgétaire...).

Accompagner le cas échéant les conseils syndicaux dans la rédaction et la mise à jour des documents cadre (règlement de copropriété...) et mettre à leur disposition les outils adaptés à leur situation

Accompagner les instances de gestion dans l'élaboration de plans de patrimoine pour anticiper et planifier financièrement les travaux à moyen/long terme.

### **4. Accompagner les copropriétés dans le redressement de leur situation financière**

Suivre et analyser l'évolution financière globale de la copropriété.

Analyser systématiquement les nouveaux débits (rencontre des nouveaux débiteurs).

Assister le conseil syndical et le syndic dans la mise en œuvre de l'ensemble des actions nécessaires au recouvrement des impayés (outil de suivi des impayés, plans d'apurement, suivi contentieux, etc.).

Rechercher les économies de charges envisageables en concertation avec le syndic et le conseil syndical, en partenariat avec les acteurs du FSH (Eau Solidaire entre autres).

### **5. Accompagner les familles en difficulté**

Accompagner les ménages solvables (montage de dossiers de demandes d'aides sociales et coordination de l'action des partenaires sociaux, accompagnement dans la gestion du budget, conseil dans la renégociation de prêts auprès des banques, orientation vers les services sociaux de droit commun le cas échéant).

Accompagner les familles en difficulté vers de possibles changements de statut en concertation avec les partenaires locaux.

### **6. Accompagner les copropriétés dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la recherche des financements permettant de les effectuer.**

Réalisation d'un plan de travaux pluri-annuel avec priorisation du plus au moins urgent.

Mise en place d'un fonds de travaux en adéquation avec les ressources des ménages et le programme des travaux à réaliser.

Recherche de financements en fonction de la situation des ménages (Anah, Caisses de retraite, CAF, prêts...)

Accompagnement de la copropriété dans la préparation, le vote et le suivi des travaux.

Accompagner les syndicats dans les demandes de paiement des subventions réservées lors de l'OPAH pour les 3 adresses concernées

### **7. Evaluer l'évolution de la situation des copropriétés via le suivi d'indicateurs clés**

Alimenter le dispositif de veille et d'observation des copropriétés et analyser l'évolution de la situation des copropriétés du POPAC.

Réaliser un bilan annuel et un bilan final de la situation des copropriétés notamment à partir de l'évolution d'indicateurs clés.

Par ailleurs, des actions spécifiques ont été pré identifiées et seront à mener selon la situation de l'adresse. Ainsi 4 grands types d'accompagnement ont été définis.

Aide à la gestion et au fonctionnement des copropriétés « simple » :

- 10 avenue Anatole France
- 5 avenue Pierre Brossolette
- 36-46 rue Clément Perrot

La réalisation de diagnostics pré-opérationnels pour définir l'orientation vers un dispositif incitatif des adresses :

- 72-74 avenue Anatole France
- 168-170 rue Julian Grimau
- 25 rue des Ardoines
- 45 rue de Choisy
- 28 avenue Guy Moquet / 13 rue Arago
- 71 rue Pasteur

Accompagnement à la définition et à la prise de décision d'un programme de travaux de rénovation énergétique :

- 26 avenue Youri Gagarine
- 12-16 avenue de la Commune de Paris
- 20 rue de la Fraternité / 25-27 Solidarité
- 172 rue Julian Grimau
- 25 rue Camille Blanc – 2/18 rue Louis Marchandise

Accompagnement des copropriétés en post-OPAH (demandes de subventions votées en OPAH et accompagnement à la gestion):

- 26 rue Antoine Marie Colin
- 4 rue Talma
- 11/13 rue Edouard Tremblay

Enfin, l'expérience montre que certaines adresses, malgré les prises de contact et la communication réalisée, peuvent ne pas être réceptives à l'accompagnement proposé. Ou inversement, certaines copropriétés non identifiées pourraient signaler leur intérêt pour un tel accompagnement. En s'appuyant sur les connaissances de la Ville et les données de son VOC, des adresses pourraient être intégrées ou sorties du POPAC en cours de dispositif, par voie d'avenant à la convention.

## Article 5 - Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage, pour chaque année, s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût total HT des prestations de suivi-animation	212 500 €	62 500 €	66 600 €	341 600 €
Coût total TTC des prestations de suivi-animation	255 000 €	75 000 €	79 920 €	409 920 €
Dont Anah HT	106 250 €	31 250 €	33 300 €	170 800 €
Dont EPT TTC	148 750 €	43 750 €	46 620 €	239 120 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € H.T. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. La Caisse des Dépôts peut octroyer également des financements à la maîtrise d'ouvrage sur des adresses situées uniquement en Quartier Politique de la Ville : elle cofinance à hauteur de la moitié du financement de l'Anah au maximum et sa quote-part ne peut pas dépasser celle de la collectivité.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

## **Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah**

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;
- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : *pole-coproprietes@anah.gouv.fr*), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

## **Article 7 - Conduite de l'opération**

### **1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :**

L'Etablissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec la Ville de Vitry, fera appel à un prestataire externe pour réaliser cette mission.

Les instances de pilotage ont pour objectifs la coordination et l'animation des partenariats.

Elles seront organisées autour de 3 instances :

- Comité de pilotage
- Comité technique
- Comité de suivi

#### **Le comité de pilotage :**

C'est une instance décisionnelle, relais de la volonté politique. Il est chargé de valider l'ensemble des choix stratégiques tout au long de l'opération : calendrier, coordination générale, communication, validation des choix et des étapes essentielles... C'est dans le cadre de cette instance que le bilan

annuel de l'opération sera présenté aux élus. L'analyse des résultats et le suivi des indicateurs devront permettre aux élus de valider la poursuite en l'état ou d'éventuelles réorientations à apporter au dispositif. Un bilan final sera présenté à l'issue des trois années de mise en œuvre du dispositif.

Il se réunit pour la validation des diagnostics et orientations par adresse ainsi qu'à chaque fin d'année du dispositif.

Il regroupe :

- Le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ou son représentant,
- Le Maire de Vitry ou son représentant,
- Le service habitat de l'EPT,
- Le service Habitat de la Ville,
- Le secteur Hygiène de la Ville,
- Les financeurs du dispositif (délégation locale de l'Anah et de la DRIHL, CDC),
- Les partenaires (ARS, ANRU, ADIL, ARC, ALE, CD 94... et tout autre organisme dont la présence serait rendue nécessaire par les actions présentées),
- L'opérateur.

**Le comité technique :**

Il est en charge de la conduite opérationnelle et de la mutualisation des outils.

Il se réunit a minima au lancement du dispositif et en préparation des comités de pilotage listés ci-dessus.

Il regroupe :

- Le service habitat de l'EPT,
- Le service Habitat de la Ville,
- Le secteur Hygiène de la Ville,
- Les financeurs du dispositif (délégation locale de l'Anah et de la DRIHL, CDC),
- Les partenaires (ARS, ANRU, ADIL, ARC, ALE, CD 94... et tout autre organisme dont la présence serait rendue nécessaire par les actions présentées),
- L'opérateur.

Il prend en charge l'élaboration d'un plan d'action sur la base des propositions de l'opérateur et le suivi des actions menées dans le cadre du dispositif. Il propose les actions correctives nécessaires au respect du plan d'action.

**Le comité de suivi :**

Ce comité réunit l'opérateur et le maître d'ouvrage à minima mensuellement.

Il permet un suivi en continu du dispositif et d'aborder les questionnements et les situations de blocage.

Il prépare les instances techniques et de pilotage.

En fonction de l'ordre du jour, d'autres participants parmi les partenaires pourraient être invités, en tant que de besoin.

## **2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridiques, techniques, sociales) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.**

Le pilotage de l'opération sera assuré par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics.

Le caractère pluridisciplinaire de la mission nécessite la présence de compétences multiples au sein de l'équipe retenue afin de répondre à l'ensemble des missions.

Au-delà des compétences classiques d'opérateurs pour l'élaboration d'un programme de travaux et la recherche de financements, des opérations de communication et de formation en copropriété, le suivi des indicateurs clés, l'équipe devra comprendre notamment des compétences :

- En pilotage de projet avec un(e) chef(fe) de projet, interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage, assurant la coordination de l'équipe,
- Techniques avec un(e) architecte ou un(e) technicien(ne) en bâtiment afin d'accompagner le syndic et le conseil syndical dans l'élaboration des programmes de travaux, de rénovation énergétique,
- En matière de gestion des copropriétés pour l'information auprès des copropriétaires et pour l'assistance au syndic et au conseil syndical en matière d'assainissement financier, de sécurisation juridique, de suivi des procédures contentieuses,
- Sociales avec un(e) chargé(e) de mission sociale diplômé(e) (assistant(e) social(e), CESF) pour accompagner les ménages en difficulté et animer la commission impayés.

## **3. Articulation avec les dispositifs existants**

L'accompagnement des copropriétés est un enjeu fort sur la Ville de Vitry-sur-Seine et plus globalement sur le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. Plusieurs partenariats et dispositifs existent et doivent faire l'objet d'une articulation avec les actions du POPAC.

Il est ainsi nécessaire de prendre en compte :

Le VOC de Vitry-sur-Seine, dont la mise à jour annuelle doit permettre d'alimenter l'ensemble des actions sur la ville à destination des copropriétés.

Coachcopro : l'Agence locale de l'énergie a engagé un accompagnement auprès de copropriétés souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il sera nécessaire de vérifier au lancement du POPAC que les adresses identifiées n'ont pas intégré Coachcopro récemment et d'en informer l'ALE pour qu'ils suspendent leur accompagnement. De même, il sera nécessaire de prendre en compte les formations proposées pour éviter les doublons.

Les formations de l'EPT : l'EPT propose tout au long de l'année des formations et ateliers à destination des copropriétaires. Il sera nécessaire de ne pas faire doublon avec ces formations et d'orienter les copropriétaires du POPAC vers ces formations selon les besoins identifiés au sein des copropriétés.

D'autres dispositifs pourraient être mis en œuvre sur la ville, il sera nécessaire de les lister au lancement du POPAC et ainsi définir le maillage réalisé sur la ville afin que les dispositifs ne se fassent pas de concurrence et qu'aucune copropriété identifiée en difficulté ne soit mise de côté.

## **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est 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 programme.

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.

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec les services instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'ingénierie de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

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'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le maître d'ouvrage ou tout autre signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs au programme, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe d'ingénierie 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 communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de signature par le délégué de l'Anah dans le département.

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

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

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

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

## **Article 11 - Transmission de la convention**

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

Fait en trois exemplaires à Vitry-sur-Seine, le

Pour l'Etablissement public territorial  
Grand-Orly Seine Bièvre

Le Président

Michel LEPRÊTRE

Pour l'Etat et l'Anah,

La Préfète du Val-de-Marne,

Sophie THIBAUT