

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 octobre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-10-04_2899

Convention de portage immobilier pour une
intervention ciblée au sein de la copropriété
Anotéra faisant l'objet d'un Plan de
Sauvegarde située à Orly

L'an deux mille vingt-deux, le 04 octobre à 19h30 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 28 septembre 2022 en séance plénière. 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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Représenté	P Bouyssou	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K 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	V Capelo	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		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	Représentée	S Amkimel	P
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	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R Marchand	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		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	A-G Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	D Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		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

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	J-J Grousseau	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	G Lafon	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	R Abdourahamane	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		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	Représentée	M. Mraidi	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	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L Bensarsa Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M Mokrani	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	G Conan	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M Nowak	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M Yavuz	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	F. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	D Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S Rabuel	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2875 à 2936	71	26	97

Exposé des motifs

Contexte

La copropriété Anotéra est située au Nord de la commune d'Orly. 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.

Construite en 1966, la copropriété Anotéra est située en Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV) Quartier Est d'Orly : 65% des propriétaires occupants ont des ressources inférieures aux plafonds « Très modestes » de l'ANAH et 17% des revenus aux plafonds « Modestes ».

En 2016, un diagnostic flash des copropriétés situées sur le territoire communal a été réalisé par SOLIHA. Ces diagnostics ont permis de mobiliser la copropriété et les partenaires, en premier lieu l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), pour l'inscription dans le dispositif de Plan de Sauvegarde.

Par arrêté préfectoral du 30 avril 2018, a été installée la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotéra qui a permis de préfigurer le dispositif d'accompagnement, d'entamer le suivi de la copropriété dans l'amélioration de sa gestion et de son fonctionnement et de débiter l'élaboration d'un programme de travaux par le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre en Assemblée Générale le 27 juin 2019.

Cette élaboration a permis d'aboutir à l'approbation du Plan de Sauvegarde pour la copropriété Anotéra, par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2021. A débuté dans le même temps le suivi-animation du Plan de Sauvegarde pour une durée de 5 ans par URBANIS, qui du fait du transfert de la compétence « Habitat privé » de la Ville d'Orly à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, est sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT, avec une association étroite de la Ville.

La convention de Plan de Sauvegarde a été approuvée par délibérations du Conseil Municipal d'Orly du 14 octobre 2021 et du Conseil Territorial de l'EPT du 9 novembre 2021.

La première phase de travaux, de 18,3 millions d'euros, subventionnée à hauteur de 95% par l'ANAH et la Région Île-de-France (qui a labellisé Anotéra « Copropriété Dégradée Soutenue par la Région » par délibération du Conseil Régional du 4 mars 2020) a été votée en Assemblée Générale du 18 décembre 2021.

Nécessité et objectifs du portage au sein de la copropriété

Au vu des moyens mis en œuvre afin de permettre le redressement de la copropriété Anotéra, restait encore comme levier possible un opérateur en capacité de réaliser un portage immobilier de certains lots ciblés au sein de la copropriété Anotéra. La Ville d'Orly et l'EPT ont donc sollicité Valophis Habitat, bailleur social et partenaire de nombreux projets urbains notamment sur le secteur du Quartier Est, afin qu'il soit opérateur de ce portage. Valophis Habitat, par la voix de son Directeur Général, a répondu favorablement à la demande de la Ville d'Orly le 16 décembre 2020.

Aussi, dans le contexte qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre la Ville d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement de la copropriété susvisée.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités de cette coopération via une intervention immobilière de Valophis Habitat sur un volume prévisionnel de 50 lots de la copropriété susvisée en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement et au redressement de la copropriété en difficulté ;
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants

Le portage permettra d'acquérir des lots de propriétaires en difficulté et ne pouvant pas faire face aux charges. Dans le détail, seront ciblés en priorité les lots suivants :

- des copropriétaires faisant d'ores-et-déjà l'objet d'un suivi social dans le cadre de l'étude-action d'élaboration du Plan de Sauvegarde (2018-2021) et/ou du suivi-animation du Plan de Sauvegarde (2021-2026), informés du portage, et enclins à vendre leur bien,

- des copropriétaires en impayés de charges supérieurs à 5430€ (montant plafond du Fonds de Solidarité Habitat) et pour lesquels un plan d'apurement paraît difficile à mettre en place compte tenu de leur situation personnelle,
- des copropriétaires en incapacité de faire face aux appels de fonds travaux,
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété, ou avant cette mise en adjudication, dont la saisie immobilière a été votée en Assemblée Générale,
- des propriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement afin d'éviter l'arrivée de propriétaires indécis ou insolubles.

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 le code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L411-2, L615-1 et R321-12 11° ;

Vu l'instruction Anah du 9 juillet 2019 relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/02526 du 9 juillet 2021 portant approbation du Plan de Sauvegarde ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° D-URB 2021/563 du 14 octobre 2021 approuvant la convention de Plan de Sauvegarde ;

Vu la délibération du Conseil Territorial n°2021-11-09_2536 en date du 9 novembre 2021 approuvant la convention de Plan de Sauvegarde ;

Vu la convention de Plan de Sauvegarde n°094PRO021 de la résidence Anotéra à Orly ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°D-URB 2022/383 du 7 juillet 2022 approuvant la convention de portage ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Considérant que le dispositif de Plan de Sauvegarde, visant au redressement de la copropriété Anotéra sur les aspects techniques, financiers et de gestion, a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2021 ;

Considérant les besoins de redressement de la copropriété Anotéra, notamment l'amélioration du bâti et des espaces extérieurs, la réduction du niveau des impayés de charges collectives, et l'amélioration de sa gestion ;

Considérant que les fragilités de la copropriété Anotéra, notamment le montant des impayés de charges collectives par certains débiteurs, ne pourront être entièrement résorbées sans la mobilisation d'un ensemble de dispositifs dont le portage immobilier ;

Considérant que Valophis Habitat, en tant qu'office public de l'habitat, est apte à être un opérateur de ce portage immobilier ;

Considérant que les objectifs du portage immobilier sont de lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété, de contribuer à l'amélioration du fonctionnement et au redressement de la copropriété en difficulté, et de mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;

Considérant que Valophis Habitat pourra se porter acquéreur par tout moyen de jusqu'à 50 lots de logement au sein de la copropriété Anotéra, afin de participer à son redressement à terme ;

Considérant la convention de portage immobilier pour une intervention ciblée au sein de la copropriété 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 la convention de portage immobilier pour une intervention ciblée au sein de la copropriété Anotéra faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde, annexée à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97



A Vitry-sur-Seine, le 10 octobre 2022

Le Président

Michel LÉPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 11 octobre 2022
ayant été publiée le 11 octobre 2022

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



CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE LA COPROPRIETE ANOTERA FAISANT L'OBJET D'UN
PLAN DE SAUVEGARDE SITUEE A ORLY

Ville d'Orly



Grand
Orly seine
bièvre


GroupeValophis
VALOPHIS HABITAT
OPH DU VAL-DE-MARNE

Sommaire

I.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION.....	8
	Article 1. Définitions	8
	Article 2. Interprétations	8
II.	DISPOSITIONS GENERALES	9
	Article 3. Objet	9
	Article 4. Désignation des lots concernés	9
	Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention.....	9
	Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires	10
	Article 7. Recours contre la Convention	10
III.	ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE	12
	Article 8. Modalités d'acquisition	12
	Article 9. Prix d'acquisition	12
	Article 10. Durée de la période d'acquisition.....	12
	Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots	13
	Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires devenant locataires au sein de la résidence	13
IV.	GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE.....	15
	Article 13. Modalités de gestion technique.....	15
	Article 14. Modalités de gestion locative	15
	Article 15. Modalités de participation au fonctionnement de la copropriété.....	15
V.	REGIME FINANCIER	17
	Article 20. Financement prévisionnel de l'opération.....	17
	Article 21. Garantie d'emprunt de la Commune.....	17
	Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques.....	17
VI.	SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION	18
	Article 23. Reporting	18
	1. Reporting courant.....	18
	2. Rapport annuel.....	18
	Article 24. Comités de pilotage et de suivi	18
	1. Comité de pilotage	18
	2. Comité de suivi.....	19

3. Commission Sociale du suivi-animation du Plan de Sauvegarde..... 19
4. La mobilisation des instances de suivi de relogement propre au NPNRU**Erreur !
Signet non défini.**

VII. DISPOSITIONS DIVERSES 20

Article 25. Prévention et règlement des litiges20

1. Médiation 20

2. Contentieux 20

Article 26. Confidentialité20

ANNEXES..... 21

I. Convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotera22

II. Plafonds PLI applicables à Orly à date d'avril 2021.....23

de la copropriété. Cette dynamique de projet a fortement plaidé en faveur d'une intervention lourde que permet le dispositif Plan de Sauvegarde.

Par arrêté préfectoral du 30 avril 2018, a donc été installée la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotera qui a permis de préfigurer le dispositif d'accompagnement, d'entamer le suivi de la copropriété dans l'amélioration de sa gestion et de son fonctionnement et de débiter l'élaboration d'un programme de travaux par le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre en Assemblée Générale le 27 juin 2019. En parallèle, la mise en place de l'élaboration du Plan de Sauvegarde a permis la réalisation de travaux urgents sur les ascenseurs, financés à 100% par l'ANAH entre octobre 2018 et juin 2019.

Cette élaboration a permis d'aboutir à l'approbation du Plan de Sauvegarde pour la copropriété Anotera, par un arrêté préfectoral du 9 juillet 2021. A débuté dans le même temps le suivi-animation du Plan de Sauvegarde pour une durée de 5 ans par URBANIS, qui du fait du transfert de la compétence « Habitat privé » de la Commune d'Orly à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, est sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT, avec une association étroite de la Commune.

La convention de Plan de Sauvegarde a été approuvée par délibérations du Conseil Municipal d'Orly du 14 octobre 2021 et du Conseil Territorial de l'EPT du 9 novembre 2021.

La première phase de travaux, de 18,3 millions d'euros, subventionnée à hauteur de 95% par l'ANAH et la Région Île-de-France (qui a labellisé Anotera « Copropriété Dégradée Soutenue par la Région » par délibération du Conseil Régional du 4 mars 2020) a été votée en Assemblée Générale du 18 décembre 2021.

Par ailleurs, la convention du NPRU signée le 18 septembre 2019 prévoyait également un échange foncier entre la Commune et la copropriété afin de rationaliser la trame foncière de la copropriété et permettre sa meilleure insertion urbaine par le prolongement au sud d'une voie publique en Est-Ouest, 20 km/h, à sens unique. Cet échange foncier a également été voté en Assemblée Générale du 18 décembre 2021.

Au vu des moyens mis en œuvre afin de permettre le redressement de la copropriété Anotera, restait encore comme levier possible la mobilisation d'un opérateur en capacité de réaliser un portage immobilier de certains lots ciblés au sein de la copropriété Anotera. La Commune d'Orly a donc sollicité Valophis Habitat, bailleur social et partenaire de nombreux projets urbains notamment sur le secteur du Quartier Est, afin qu'il soit opérateur de ce portage. Valophis Habitat, par la voix de son Directeur Général, a répondu favorablement à la demande de la Ville d'Orly le 16 décembre 2020.

Aussi, dans le contexte qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre la Commune d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement de la copropriété susvisée.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités de cette coopération via une intervention immobilière de Valophis Habitat sur un volume prévisionnel de lots de la copropriété en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement et au redressement de la copropriété en difficulté ;
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Ceci étant rappelé, il a été conclu le présent contrat entre :

La Commune d'Orly, représentée par son Maire en exercice, Madame Christine JANODET, domiciliée, en cette qualité, 1 Place François Mitterrand, 94310 ORLY, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2022.

Ci-après dénommée « La Commune »

Et

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRÊTRE, domicilié, en cette qualité, 11 Avenue Henri Farman BP 748, 94398 Orly Aéroport, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Territorial en date du 4 octobre 2022.

Ci-après dénommée « L'EPT »

D'une part,

ET

Valophis Habitat, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL-DE-MARNE, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, représenté par son Directeur Général – Monsieur Farid BOUALI, domicilié, en cette qualité, 9 Route de Choisy, 94000 Créteil, dûment habilité à cet effet par une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2022

Ci-après dénommée « Valophis Habitat »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

I. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

Article 1. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans la présente convention (également intitulée « **Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

- « **Année** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1^{er} janvier et s'achevant le 31 décembre.
- « **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention. Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention sauf mention contraire expresse.
- « **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.
- « **Commune** » désigne la Commune d'Orly
- « **EPT** » désigne l'établissement public territorial de Grand-Orly Seine Bièvre
- « **Convention** » désigne le présent contrat et ses annexes.
- « **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention telle que définie à l'**Article 3 du Titre II**.
- « **Partenaires** » désignent les signataires de la présente Convention.
- « **PLI** » désigne le Prêt Locatif Intermédiaire
- « **Propriétaires Non-occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui n'occupent pas le logement, qu'il soit loué, vacant, utilisé comme résidence secondaire...
- « **Propriétaires Occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui occupent le logement au jour de son acquisition.

Article 2. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans la présente Convention :

- (a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'**Article 1** sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;
- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Convention et ses Annexes, la présente Convention prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Convention.

II. DISPOSITIONS GENERALES

Article 3. Objet

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la Ville d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat pour la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière incluant des actions d'acquisition et de portage des lots de copropriété visés à l'**Article 4**.

Cette opération de portage vise à accompagner le redressement de la copropriété susvisée et en particulier à permettre la réalisation des travaux nécessaires à la pérennisation du bâti.

Article 4. Désignation des lots concernés

Les lots faisant l'objet de la Convention sont situés au sein de la copropriété Anotera sur la parcelle cadastrée section AD n°30 sur le territoire de la commune d'Orly.

Ces lots correspondent à des logements. Valophis Habitat se portera acquéreur, le cas échéant, des autres lots attachés auxdits logements (caves, celliers et/ou garage). A titre exceptionnel, en accord avec le comité de pilotage décrit à l'article 2.1 du titre VII, Valophis Habitat pourra se porter acquéreur de locaux à destination autre que l'habitation si cette acquisition constitue un enjeu particulier pour la requalification de la copropriété visée.

Afin d'accompagner le redressement de la copropriété susvisée, le volume de lots maximal à acquérir est de 50 logements pour la durée de la convention.

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires faisant d'ores-et-déjà l'objet d'un suivi social dans le cadre de l'étude-action d'élaboration du Plan de Sauvegarde (2018-2021) et/ou du suivi-animation du Plan de Sauvegarde (2021-2026), informés du portage, et enclins à vendre leur bien
- des copropriétaires en impayés de charges supérieurs à 5430€ (montant plafond du Fonds de Solidarité Habitat) et pour lesquels un plan d'apurement paraît difficile à mettre en place compte tenu de leur situation personnelle
- des copropriétaires en incapacité de faire face aux appels de fonds travaux
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété, ou avant cette mise en adjudication, dont la saisie immobilière a été votée en Assemblée Générale,
- des propriétaires ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement afin d'éviter l'arrivée de propriétaires indécis ou insolvable

Toute acquisition de lots ne relevant pas des critères listés ci-dessus devra être validée en comité de suivi (cf. article 24-2).

Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention

La durée de la Convention est équivalente à celle du dispositif public d'accompagnement mis en place pour la copropriété Anotera, soit le Plan de Sauvegarde approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2021.

Elle se décompose en deux temps :

- Période d'acquisition des lots de copropriétés (intervenant à la suite de la mise en place du Plan de Sauvegarde) ;
- Période de gestion technique et locative des lots acquis ;

Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires

En vue de la réussite du projet commun de redressement de la copropriété faisant l'objet de la présente Convention, les Partenaires prennent les engagements de coopération réciproques définis ci-dessous.

- Les Partenaires définiront ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété. Toute modification de la stratégie devra être validée en comité de pilotage. En cas de modification substantielle de la stratégie, un avenant à la convention sera conclu.
- Valophis Habitat assurera la gestion technique et locative des lots acquis et accompagnera les opérations de relogement définies avec la Commune d'Orly et l'EPT.
- Valophis Habitat réalisera des travaux de mise en sécurité si nécessaires dans les parties privatives des logements afin d'assurer leur mise en location dans de bonnes conditions. Valophis Habitat en accord avec le comité de pilotage pourra décider de ne réaliser des travaux en parties privatives qu'après réalisation des travaux en parties communes. Des logements pourront ainsi être neutralisés et maintenus vacants le temps de la mise en œuvre des travaux.
- La Commune d'Orly inscrira, par l'intermédiaire de sa maire, l'octroi d'une garantie d'emprunt à l'ordre du jour du conseil de territoire en cas de mobilisation par Valophis Habitat d'un emprunt issu des fonds d'épargne sur livret A.
- La Commune d'Orly et l'EPT définiront, avec Valophis Habitat les orientations des opérations de relogement.
- La Commune et l'EPT s'engagent à continuer l'accompagnement du syndicat de copropriété et copropriétaires de la copropriété visée par la présente convention au travers du financement de la mission de suivi-animation du Plan de Sauvegarde de la copropriété Aotera, le temps de la durée du dispositif. Ce dispositif conditionne la capacité de Valophis Habitat à réaliser l'opération de portage, conformément à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (cf. article 17).
- La Commune d'Orly s'engage à exercer son droit de préemption sur DIA, avec une clause de substitution au bénéfice de Valophis Habitat, si nécessaire dans l'objectif de permettre le redressement et la réhabilitation de la copropriété.
- La Commune et l'EPT s'engagent à assurer toute communication sur le projet en lien avec Valophis Habitat.

Article 7. Recours contre la Convention

Dans l'hypothèse d'un recours, de quelque nature que ce soit, contre la Convention, le Partenaire qui a connaissance le premier de ce recours en informe l'autre partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours.

A compter de cette communication, l'exécution des engagements prévus à la présente Convention est suspendue pendant une période d'un (1) mois.

Les Partenaires se rencontrent dans les plus brefs délais pour :

- examiner le caractère sérieux du recours ;
- envisager les mesures de régularisation susceptibles de permettre la poursuite du projet.

Sauf accord exprès entre les Partenaires pour (i) constater le caractère non sérieux du recours ou (ii) définir les modalités de la poursuite de l'exécution de la Convention, l'exécution des engagements de réalisation de celle-ci demeure suspendue.

La période de suspension ne peut excéder douze (12) mois à compter de l'expiration de la première période de concertation fixée au deuxième alinéa du présent Article.

À tout moment pendant la période de suspension, notamment s'il apparaît que la situation ne peut raisonnablement faire l'objet d'une quelconque régularisation, les Partenaires peuvent décider de résilier la Convention d'un commun accord.

A l'issue de la période de suspension, la Convention est, sauf accord contraire des Partenaires, résiliée de plein droit.

III. ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE

Article 8. Modalités d'acquisition

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le comité de suivi feront l'objet d'une visite par les représentants de Valophis Habitat afin d'établir un premier diagnostic technique (état du logement notamment).

Pour les Propriétaires Occupants, l'acquisition amiable est privilégiée. Par exception, Valophis Habitat pourra acquérir le bien en cas de ventes par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété (montant d'impayés récupérables), du coût de revient de l'opération, de l'état du logement ainsi que de son occupation.

Pour les Propriétaires Bailleurs, l'acquisition pourra être menée par voie amiable ou par adjudication par Valophis Habitat en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété et de la capacité des locataires à se maintenir dans les lieux.

Valophis Habitat pourra également se rendre propriétaire des lots acquis ou en cours d'acquisition par voie de préemption par la Commune d'Orly ou de toute personne bénéficiaire du droit de préemption au cours de l'opération via le recours au Droit de Préemption Urbain Renforcé.

Les lots appartenant aux syndicats de copropriétaires concernés peuvent faire l'objet d'une acquisition après décision des copropriétaires en assemblée générale.

L'information des copropriétaires relative au portage pourra se faire par les biais suivants :

- Courriers co-signés de la Ville et de Valophis Habitat adressés à l'ensemble des copropriétaires
- Plaquette d'information adressée à l'ensemble des copropriétaires et mise à disposition
- Orientation par l'intermédiaire de l'opérateur du suivi-animation ou de la Ville à l'occasion de permanences et par téléphone
- Renseignements auprès d'une plateforme téléphonique de Valophis Habitat

Article 9. Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété et des prix du quartier. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation du service des domaines et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix. En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

Valophis Habitat devra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés de la copropriété, dans la perspective de son redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

Le prix d'acquisition moyen est fixé entre mille sept cents euros (1700 €) et deux mille trois cents euros (2300 €) par m², en tenant compte de la valeur de marché, la valeur locative en cas d'occupation, des travaux déjà réalisés ou à réaliser, et de la qualité du logement (étage, exposition, surface, état).

Article 10. Durée de la période d'acquisition

La période d'acquisition des lots s'étend sur l'ensemble de la durée de la présente convention.

Les actes notariés de vente de ces lots doivent donc être signés entre les vendeurs et Valophis Habitat pendant cette période.

Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots

Lors de l'acquisition des lots, les modalités de relogement suivantes trouvent à s'appliquer.

Pour les Propriétaires Occupants, les modalités de relogement sont négociées dans le cadre de l'acquisition amiable et peuvent correspondre à l'une des solutions suivantes :

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire. Le principe et les modalités de la location, notamment la détermination du loyer, égal au plus un plafond PLI, sont discutés lors de la négociation en vue de l'acquisition amiable du logement ;
- Soit le relogement dans le parc social détenu par Valophis Habitat ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire d'Orly (ICF La Sablière, RATP Habitat, I3F, RLF et ERIGERE principalement), l'Etat au titre du dispositif de Plan de Sauvegarde, et Action Logement au titre du Plan Initiative Copropriété, que la Commune et l'EPT s'engage(nt) à mobiliser à travers les instances de pilotage prévues au titre du NPRU dans lequel s'inscrit ce PDS pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage, qui pourra faire l'objet d'un accompagnement dans sa demande par la Commune, soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;

Les dispositions relatives au relogement seront complétées par la création d'une instance interbailleurs à l'échelle de la CIL, portée par l'EPT. Cette instance mettra en œuvre la solidarité partenariale entre les réservataires et les bailleurs pour faciliter le relogement des situations bloquées à l'échelle locale.

Le Propriétaire Occupant peut également décider de se reloger par ses propres moyens.

Pour les Propriétaires Bailleurs, le locataire est maintenu dans les lieux à condition :

- Que le logement n'ait pas à faire l'objet de travaux en milieu « vide » ;
- Que le logement corresponde aux besoins du ménage occupant (sans situation de sur occupation notamment).

Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions avec Valophis Habitat. Toutefois, d'un commun accord entre Valophis Habitat et le locataire, un nouveau bail peut être signé si ce dernier engendre une diminution de loyer, égal au plus un plafond PLI.

A défaut de possibilité de maintien du locataire dans le logement, ce dernier est relogé dans le parc social détenu par Valophis Habitat ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire d'Orly (ICF LA SABLIERE, RATPHABITAT, I3F, RLF et ERIGERE principalement), l'Etat au titre du dispositif de Plan de Sauvegarde, et Action Logement au titre du Plan Initiative Copropriété, que la Commune et/ou l'EPT s'engage(nt) à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, selon les possibilités ouvertes selon les cas, et sous réserve que le ménage, qui pourra faire l'objet d'un accompagnement dans sa demande par la Commune, soit éligible au logement social au moment de l'acquisition .

Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires devenant locataires au sein de la résidence

Valophis Habitat, la commune d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et leurs partenaires s'engagent mutuellement à mettre en œuvre un accompagnement social des anciens propriétaires ou locataires le nécessitant.

Cette mission pourra être confiée notamment au service local de gestion locative de Valophis Habitat assurant d'ores et déjà un suivi des locataires le nécessitant.

IV. GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE

Article 13. Modalités de gestion technique

Valophis Habitat assure la gestion technique des logements.

Au titre de la gestion technique, dès qu'il a acquis les lots de copropriété Valophis Habitat s'engage à faire réaliser les travaux de mise en sécurité nécessaires. Durant la période de portage, Valophis Habitat fera également réaliser les travaux de remise en état et d'amélioration dans les parties privatives des lots.

Valophis Habitat fera son affaire de la sollicitation de l'octroi des subventions susceptibles d'être sollicitées auprès de l'ANAH ou de tout autre partenaire financier pour la réalisation des travaux dans les parties privatives et pour la mobilisation des acomptes associés aux subventions obtenues.

Article 14. Modalités de gestion locative

La gestion des logements acquis s'effectue conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Les logements ne seront pas conventionnés. Le loyer d'objectif est fixé à 12€/m² et égal au plus aux plafonds « Prêt Locatif Intermédiaire » (PLI) évoluant selon la réglementation.

Valophis Habitat fera ses meilleurs efforts pour minimiser les périodes de vacance, afin de maîtriser les dépenses de l'opération. Toutefois, à la demande de la Commune et sous réserve d'accord des parties, certains lots d'habitation ou certaines annexes (caves, stationnements...) pourront être maintenus vacants notamment dans l'attente de la réalisation des travaux de parties communes créant des désordres en parties privatives

Pour les logements devant être occupés, le comité de pilotage visé à l'article 24 déterminera les modalités d'attribution des biens qui pourront être loués :

- À des demandeurs de logement social (jusqu'aux plafonds PLS) ou intermédiaire vivant sur le territoire de la Commune d'Orly et/ou de l'EPT.
- En cas de publication d'annonces sur des sites de location Internet, à des ménages ayant des revenus et une composition familiale cohérents avec les caractéristiques du logement à louer que ces ménages figurent ou pas sur le fichier des demandeurs de logement social.
- A des associations d'intermédiation locative,

Au titre de la gestion locative des locataires en place, Valophis Habitat s'engage à :

- rédiger et à signer les baux d'habitation,
- recouvrer la quittance des logements auprès des locataires,
- ouvrir les droits aux allocations logement, pouvant être versées soit au locataire soit au bailleur,
- traiter les impayés éventuels des locataires et dans ce cadre, à engager et à suivre les procédures judiciaires de libération des logements,
- assurer la gestion des réclamations techniques et administratives des locataires,
- entretenir les logements acquis au titre de ses responsabilités de propriétaire,
- étendre aux logements acquis l'ensemble des contrats et services mis en œuvre dans les parties privatives du parc que la société gère

Article 15. Modalités de participation au fonctionnement de la copropriété

Dans le cadre de la présente convention de portage, Valophis Habitat s'engage à honorer ses obligations et à participer aux instances de gestion.

En tant que copropriétaire, Valophis Habitat s'engage à :

- Assurer le paiement des charges de copropriété, qu'il s'agisse des charges courantes de copropriété ou bien des appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux sur les parties communes...
- S'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété pour faciliter son redressement, en participant activement aux assemblées générales en particulier, lors du vote des procédures de recouvrement, et en soutenant activement tout programme de travaux sur les parties communes de nature à améliorer l'état des bâtiments,
- Présenter une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical une fois l'acquisition d'au moins dix lots réalisée.

V. REGIME FINANCIER

Article 20. Financement prévisionnel de l'opération

Pour le financement de l'acquisition des lots, Valophis Habitat pourra souscrire auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires, pour tout ou partie du montant des acquisitions et travaux associés, un ou plusieurs emprunts. Ce ou ces emprunts pourront bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Commune d'Orly.

L'opération bénéficiera également des subventions collectives au titre du Plan de Sauvegarde versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés en parties communes ou la gestion urbaine de proximité du site.

Les Partenaires s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente à même de réduire le coût « net » de l'opération.

Article 21. Garantie d'emprunt de la Commune

La Commune d'Orly s'engage à ce que la maire inscrive à l'ordre du jour d'un prochain conseil municipal une délibération relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% du prêt visé à l'Article précédent.

Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques

Les Partenaires agissant dans le cadre de leur mission d'intérêt public afin de satisfaire des objectifs communs ne perçoivent aucune rémunération au titre de l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention.

VI. SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Article 23. Reporting

1. Reporting courant

Chacune des Parties informe l'autre de tout évènement notable survenu dans l'exécution de la Convention.

2. Rapport annuel

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, Valophis Habitat produit chaque année à la Commune et à l'EPT un rapport détaillé retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

A *minima*, le rapport comporte :

- Une note de synthèse des principales actions effectuées par Valophis Habitat ;
- Les acquisitions et cessions effectuées et celles restant à effectuer ;

Le rapport annuel de l'année est remis à la Commune et l'EPT au plus tard le 30 septembre de l'année n+1.

Il est présenté par Valophis Habitat dans le cadre du prochain comité de suivi suivant la date de remise du rapport.

Article 24. Comités de pilotage et de suivi

1. Comité de pilotage

L'opération de portage fait l'objet d'un pilotage commun entre Valophis Habitat, la Commune d'Orly et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* 1 fois par an. Les sujets de ce comité de pilotage pourront notamment être intégrés aux comités de pilotage du dispositif de Plan de Sauvegarde de la copropriété Anotera.

Sont ainsi membres de ce Comité de Pilotage, la Commune d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, Valophis Habitat, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, l'ANAH, la Région Île-de-France, ainsi que tout autre partenaire du projet qui peut être invité par l'un des membres du comité de pilotage à assister aux réunions de ce dernier en fonction notamment de leur ordre du jour.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif de redressement de la copropriété.

Le comité de pilotage est notamment chargé de valider :

- La stratégie d'acquisition des lots ;
- Le montant moyen cible des acquisitions s'il diffère de celui visé à l'article 9 ;
- Le principe d'un éventuel prolongement de la durée de la convention.

Chaque réunion du comité de pilotage du portage, s'il se tient en même temps que le comité de pilotage du Plan de Sauvegarde, fait l'objet d'un compte-rendu établi par l'opérateur du suivi-animation. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes-rendus sont adressés à la Commune d'Orly, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et Valophis Habitat par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Commune, l'EPT et Valophis Habitat disposent d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre leurs observations à compter de la réception.

2. Comité de suivi

L'opération de portage fait l'objet d'un suivi par les Partenaires.

Ainsi, il est constitué un comité de suivi composé de représentants de Valophis Habitat et de représentants de la Commune d'Orly et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Ce comité de suivi pourra se tenir en même temps que le comité de suivi du Plan de Sauvegarde organisé en présence de la Commune et de l'EPT par l'opérateur du suivi-animation du Plan de Sauvegarde.

L'objectif du comité de suivi est de débattre de toutes les questions concernant l'exécution de la présente Convention.

Le comité de suivi a notamment pour objet de valider :

- Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un Propriétaire endetté ;
- Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;
- Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ;

Le comité de suivi aura également pour objectif de suivre les autres engagements de la convention. Il pourra se faire dans le cadre de réunions de suivi de la future OPAH (réunions mensuelles, comités techniques...).

Le comité de suivi se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et au maximum une fois par mois.

Chaque réunion du comité de suivi, s'il se tient en même temps que le comité de suivi du Plan de Sauvegarde, fait l'objet d'un compte-rendu établi par l'opérateur du suivi-animation. Le secrétariat est assuré par un représentant de ce dernier. Les comptes-rendus sont adressés à la Commune d'Orly, l'EPT et Valophis Habitat par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Commune, l'EPT et Valophis Habitat disposent d'un délai de quinze (15) Jours pour émettre leurs observations à compter de la réception.

3. Commission Sociale du suivi-animation du Plan de Sauvegarde

L'opération de portage s'inscrivant dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde, un opérateur dédié au suivi-animation a été missionné par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec la Ville d'Orly.

Ainsi, il est constitué une commission sociale du suivi-animation du Plan de Sauvegarde composé du travailleur social de l'opérateur, de la Ville d'Orly (services du CCAS, logement, hygiène), de l'Espace Départemental des Solidarités, et de la Caisse d'Allocations Familiales notamment.

L'objectif de cette commission sociale est d'accompagner au mieux les ménages en difficulté repérés dans le cadre du suivi-animation par la mobilisation et l'échange d'informations partenariales.

Un représentant du service de gestion locative de Valophis Habitat pourra participer à ces commissions sociales si un ou plusieurs ménages locataires d'un lot porté font l'objet d'un accompagnement social.

La commission sociale se réunit selon les besoins, *a minima* deux fois par an, au plus trois fois.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25. Prévention et règlement des litiges

1. Médiation

Les différends qui résultent de l'interprétation ou de l'application de la Convention font l'objet d'une tentative de médiation conformément aux dispositions des articles L.213-1 et suivants du Code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Parties.

A défaut de la désignation d'un médiateur dans un délai de deux (2) mois à compter de la constatation du litige par lettre recommandée avec accusé de réception, la Partie la plus diligente peut soumettre le litige directement à la juridiction administrative compétente.

2. Contentieux

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Melun.

Article 26. Confidentialité

Valophis Habitat, la Commune d'Orly et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre qui, à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment aux moyens à mettre en œuvre pour l'exécution du présent contrat, au fonctionnement des services de Valophis Habitat ou de la Commune d'Orly et de l'EPT sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître. Une partie ne peut demander la confidentialité d'informations, de documents ou d'éléments qu'elle a elle-même rendus publics.

ANNEXES

Seront annexés à la présente Convention, les documents suivants :

- I. **Convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété Aotera**
- II. **Plafonds PLI applicables à Orly à la date d'avril 2021**

Les Annexes ont valeur contractuelle.

Fait à....., le.....

Pour la Commune d'Orly	Pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre	Pour Valophis Habitat
Christine JANODET, Maire	Michel LEPRÊTRE, Président	Farid BOUALI, Directeur Général

I. Convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété Aotera

II. Plafonds PLI applicables à Orly à date d'avril 2021

Loyers plafonds par commune et produit

Commune	Zonage		Loyer plafond réglementaire (€/m ²) ¹⁴				Loyer médian OLAP ¹⁵ (€/m ²) <i>*absence de données OLAP</i>		Loyer OLAP – 20%
	1/2/3 PLUS PLAI	A/B/C PLS, LLI	PLAI	PLUS	PLS	LLI	Ensemble	T1	T1
Ablon-sur-Seine	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	13,5	*	*
Alfortville	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Arcueil	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Boissy-Saint-Léger	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15
Bonneuil-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Bry-sur-Marne	1	A bis	5,85	6,58	13,63	14,90	14,9	18,8	15,04
Cachan	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	14,9	18,8	15,04
Champigny-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Charenton-le-Pont	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Chennevières-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Chevilly-Larue	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Choisy-le-Roi	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Créteil	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Fontenay-sous-Bois	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	14,90	16,5	20,2	16,16
Fresnes	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Gentilly	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
L'Hay-les-Roses	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Ivry-sur-Seine	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Joinville-le-Pont	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	16,5	20,2	16,16
Le Kremlin-Bicêtre	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Limell-Brevannes	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Maisons-Alfort	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Mandres-les-Roses	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Marolles-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Nogent-sur-Marne	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Noisieu	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Orly	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Ormesson-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Périgny-sur-Yerres	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Le Perreux-sur-Marne	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Le Plessis-Tréville	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
La Queue-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Rungis	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Saint-Mandé	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	24,3	27,1	21,68
Saint-Maur-des-Fossés	1	A bis	5,85	6,58	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Saint-Maurice	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	18,8	21,4	17,12
Santeny	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Sucy-en-Brie	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Thiais	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Valenton	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Villecresnes	1	A	5,85	6,58	10,51	11,72	13,5	*	*
Villejuif	1	A bis	5,85	6,58	13,63	14,90	16,5	20,2	16,16
Villeneuve-le-Roi	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	14,9	18,8	15,04
Villeneuve-St-Georges	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Villiers-sur-Marne	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16
Vincennes	1 bis	A bis	6,22	6,99	13,63	17,54	24,3	27,1	21,68
Vitry-sur-Seine	1	A	5,85	6,58	10,51	13,03	16,5	20,2	16,16

Pour le LLI, certaines communes ont un loyer plafond rabaissé par rapport au plafond de zone¹⁶