

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19_2954

Convention d'Opération Programmée
d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés
Dégradées" de Savigny-sur-Orge - Avenant n°1

Suite à l'absence de quorum constatée à l'ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽²⁾	JM. DEFREMONT ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Héléne	Représentée	L. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent ⁽¹⁾		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

Secrétaire de Séance : Madame Marie Chavanon

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

Exposé des motifs

Le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" de Grand Vaux à Savigny-sur-Orge : bilan des 2 années et les évolutions nécessaires

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" (OPAH-CD) concerne 4 copropriétés et l'Association Syndicale Libre (ASL) de Grand Vaux. Ce dispositif, en cours depuis le 23 décembre 2019 s'achèvera en décembre 2024.

Les 2 premières années d'OPAH-CD se sont traduites par des avancées notables pour le fonctionnement des 4 copropriétés qui sont désormais gérées par un syndic professionnel. Le travail réalisé a permis sur le plan financier, d'engager un suivi des impayés et un travail de redressement en cours ; sur le plan social, d'informer chaque habitant sur la possibilité de se faire accompagner individuellement en cas de difficulté financière notamment ; et pour finir sur le plan technique, d'aboutir au vote de travaux conséquents pour l'une des copropriétés et, pour les 3 autres au vote de la mise en œuvre d'études de maîtrise d'œuvre (préalable indispensable en amont d'une proposition au vote d'un projet de travaux).

Ces 2 premières années ont également permis d'affiner les besoins en matière d'évolution de l'Association Syndicat Libre, d'actions de Gestion Urbaine de Proximité et de portage de lots de copropriétés pour une amélioration durable de la gestion des copropriétés.

Pour permettre la poursuite de ces évolutions, un avenant à la convention initiale est rendu nécessaire. Cet engagement est tripartite.

Ce dernier porte sur 4 sujets, à savoir :

- La rectification de l'adresse de la copropriété des Sables
- L'accompagnement à la dissolution de l'Association Syndicale Libre (ASL),
- Les besoins en portage de lots de copropriété,
- La mise en œuvre d'actions de Gestion Urbaine de Proximité

L'avenant porte donc sur 4 évolutions de la convention initiale d'OPAH-CD

- La rectification de l'adresse de la copropriété des Sables

Dans la convention initiale, il est indiqué que l'adresse de la copropriété des Sables correspond aux numéros suivants : 9-11 allée André Derain. Ont été omis le 13 et le 15 allée André Derain. **Le nombre total de logements est inchangé et est de 95 logements. Les adresses des Sables correspondent bien aux 9-11-13-15 allée André Derain**

- L'accompagnement à la dissolution de l'Association Syndicale Libre (ASL)

L'ASL gère actuellement l'ensemble des espaces extérieurs communs à 3 copropriétés incluses dans l'OPAH-CD (Les Roches, Les Sables et l'Yvette). La convention initiale prévoyait que l'opérateur de l'OPAH « étudie le fonctionnement de cette entité et préconise une stratégie d'accompagnement ». L'opérateur a mené cette mission et il en ressort que cette entité complexifie la gestion des espaces extérieurs qui sont, de ce fait, gérés à minima. Même si dans un 1^{er} temps, il avait été envisagé de conserver et de restructurer l'ASL, la dissolution apparaît comme la meilleure solution pour permettre notamment la clarification de la gestion des espaces extérieurs, de faire toute la transparence sur les charges liées au fonctionnement de cette structure et de se rapprocher davantage de la gestion pratiquée actuellement par chaque copropriété. Cela a été confirmé et partagé par et avec les organes de gestion de l'ASL et des copropriétés.

La dissolution permettra à chaque copropriété de gérer ses propres espaces en clarifiant les prérogatives de chacun, participera activement au redressement pérenne des copropriétés concernées et facilitera les négociations nécessaires dans le cadre du projet urbain.

Pour la mettre en œuvre, l'avenant prévoit que l'opérateur de l'OPAH accompagne l'ASL et les syndicats des copropriétaires dans la dissolution. Il devra clarifier les conditions de sortie et de mise en place des servitudes nécessaires avec les membres de l'ASL, accompagner à la prise de décisions du démarrage jusqu'à la clôture du processus de dissolution.

➤ **L'objectif serait d'aboutir à la dissolution d'ici la fin de l'OPAH-CD prévue le 23/12/2024.**

- Les besoins en portage de lots de copropriétés

Dans la convention initiale, l'opérateur devait étudier l'opportunité d'avoir recours au portage de lots de copropriétés et, le cas échéant, en préciser les besoins. Cet outil a vocation à permettre le redressement durable des copropriétés par l'acquisition par un copropriétaire solvable (porteur) des lots détenus par des copropriétaires débiteurs. L'acquisition peut se faire à l'amiable, par voie de préemption ou suite à la saisie immobilière.

Pour connaître le volume de lots à porter, l'opérateur a dû mener un travail de recensement dans le cadre du suivi des impayés assuré trimestriellement pour chacune des copropriétés. A ce jour, le volume est fixé à 36 lots.

Une convention de portage va devoir intervenir entre le porteur, la ville et l'EPT. A ce jour, des réunions de travail sont en cours avec Sequens Accession (porteur), l'opérateur de l'OPAH, la ville et l'EPT.

➤ **L'objectif étant de mettre en œuvre le portage à partir de fin 2022.**

- La mise en œuvre des actions de Gestion Urbaine de Proximité

Dans la convention initiale, l'opérateur de l'OPAH, en lien avec la chargée de mission GUP du quartier, devait « recenser et proposer des actions à mener dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants ». Pour ce faire, des enquêtes ont été réalisées auprès des habitants puis plusieurs rencontres et ateliers ont eu lieu avec les habitants et les acteurs locaux.

Suite à cela, un plan d'actions a été établi et priorisé par les habitants. Il s'agira de proposer chaque année l'installation d'un cinéma en plein air, de créer un livret d'accueil à destination des habitants, de mettre en place des temps conviviaux au sein des copropriétés, d'accompagner à la création de jardins partagés et de décorer du mobilier urbain.

➤ **Ces actions seront déployées jusqu'à la fin de l'OPAH.**

L'ensemble des nouvelles missions ou actions définies dans cet avenant ont vocation soit à pérenniser le redressement des copropriétés soit à travailler sur le vivre-ensemble et l'appropriation d'espaces partagés.

Les incidences financières de l'avenant n°1

La dissolution de l'ASL a des conséquences sur le budget de suivi-animation de l'OPAH-CD et, par conséquent, sur le budget de l'EPT.

La mise en œuvre des actions de Gestion Urbaine de Proximité a des conséquences pour la ville dans la mesure où les actions seront pilotées et mises en œuvre par la chargée de mission GUSP de la ville.

Missions	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Total HT	Total TTC
Dissolution ASL – Suivi animation	5 360 €	5 360 €	-	10 720 €	12 864 €
Actions de GUP	4 399 €	9 332 €	7 732 €	21 464 €	25 756 €
Total	9 759 €	14 692 €	7 732 €	32 184 €	38 620 €

L'ensemble des dépenses sont prises en charge par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à hauteur de 50% du montant HT des dépenses engagées. Les demandes de financements seront adressées par l'EPT pour ce qui est du suivi-animation et par la ville pour ce qui renvoie à la GUP.

Ville - EPT (reste-à-charge aides de l'Anah déduites)	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Total
Dissolution ASL – Suivi animation	3 752 €	3 752 €	-	7 504 €
Actions de GUP	3 079 €	6 533 €	5 413 €	15 025 €
Total	6 831 €	10 285 €	5 413 €	22 529 €

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 décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville d'intérêt national ;

Vu le comité d'engagement de l'ANRU du 23 novembre 2015 ;

Vu la délibération n°14/257 du Conseil municipal du 14 décembre 2015 approuvant le protocole de préfiguration du quartier de Grand Vaux / Grand Val à Savigny-sur-Orge ;

Vu la délibération n°10/691 du Conseil municipal tirant le bilan de la concertation préalable et émettant un avis favorable au projet de renouvellement urbain de Grand Vaux ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Savigny-sur-Orge n°6/778 du 28 novembre 2019 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" sur le quartier Grand Vaux ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'EPT n°2019-12-218_1676 du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat "Copropriétés Dégradées" sur le quartier Grand Vaux ;

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de Savigny-sur-Orge du 20 octobre 2022 relatif à cet avenant ;

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

Considérant la signature de la convention d'OPAH-CD au 23 décembre 2019 entre l'Etat et l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de Savigny-sur-Orge ;

Considérant la nécessité de corriger l'omission de la totalité des adresses de la copropriété des Sables dans la convention, de définir les besoins en portage de lots de copropriété, la nécessité d'accompagner l'ASL à sa dissolution et la mise en œuvre d'actions de Gestion Urbaine de Proximité ;

Considérant l'avis du Comité de Pilotage de la 2^{ème} année de l'OPAH-CD tenu le 9 avril 2022 ;

Considérant le présent avenant annexé ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Présidente et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet d'avenant n°1 de la convention de l'OPAH-CD de Grand Vaux annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit avenant tout document afférant.
3. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 31



A Vitry-sur-Seine, le 21 novembre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 21 novembre 2022
ayant été publiée le 21 novembre 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.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés
Dégradées » de Savigny-sur-Orge

2019-2024

Convention d'OPAH-CD n°XXX

Avenant n°1

Entre

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Copropriété du secteur Val de Bièvre, représenté par M. Michel LEPRETRE, Président de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,

la commune de Savigny-sur-Orge, représentée par M. Alexis TEILLET, Maire de Savigny-sur-Orge,

l'État, représenté par le préfet du département de l'Essonne, M. Bertrand GAUME,

et **l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Bertrand GAUME, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants ;

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

Vu la convention d'OPAH-CD tripartite signée le 23 décembre 2019,

Vu la délibération du conseil municipal de Savigny-sur-Orge, en date du xxx, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre, maître d'ouvrage de l'opération, en date du xxx, autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du xxx,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du xxx,

Considérant, les diagnostics, réalisés en 2020 et 2021, par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD et qui concernent les 4 copropriétés, l'Association Syndicale Libre et la Gestion Urbaine de Proximité,

Considérant les échanges avec les habitants et avec les organes de gestion des copropriétés et de l'ASL

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	4
Article 1. Objet de l'avenant	4
Article 2. Modification de l'article 3 « Volet d'actions »	5
Dissolution de l'Association Syndicale Libre.....	5
Besoins en portage de lots de copropriétés.....	5
Actions de Gestion Urbaine de Proximité	6
Article 3. Modification de l'article 5 « Financements et partenaires de l'opération »	7
Financements Anah	8
Financements ville – EPT	8
Article 4. Prise d'effet de l'avenant	8
Article 5. Autres dispositions	8
Article 6. Transmission de l'avenant.....	8

Préambule

La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » de Savigny-sur-Orge signée le 23 décembre 2019 prévoyait entre autres, de :

- Mettre à jour les diagnostics multicritères et proposer des stratégies opérationnelles pour les 4 copropriétés de Grand Vaux à savoir : Grand Val, Les Roches, L'Yvette et Les Sables,
- Réaliser un diagnostic et proposer une stratégie opérationnelle pour l'Association Syndicale Libre de Grand Vaux,
- Réaliser un diagnostic sur le cadre de vie en concertation avec les habitants dans le but de définir un plan d'actions liées à la Gestion Urbaine de proximité,
- Engager le travail de redressement des copropriétés sur les plans juridique, financier et technique.

Les 2 premières années du dispositif ont permis aux copropriétés de se mettre en ordre de marche pour bénéficier de l'accompagnement de l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD. En effet, à ce jour, toutes les copropriétés ont retrouvé une gestion « normalisée », les assemblées générales sont plus mobilisatrices, le travail de redressement financier est amorcé grâce à la tenue des commissions impayés tous les trimestres, les études de maîtrise d'œuvre sont en cours dans 3 copropriétés et la 4^{ème} a voté une première tranche de travaux d'urgence.

Ces années ont permis aussi de :

- Entériner les besoins d'évolution de l'Association Syndicale Libre,
- Définir les besoins en portage de lots de copropriétés,
- Proposer un plan d'actions de Gestion Urbaine de Proximité coconstruit avec les habitants.

Compte tenu de ces éléments, le présent avenant vise à modifier l'article 3 de la convention dédiée, entre autres, à l'ASL, au portage de lots de copropriété et à la GUP et, par conséquent, à mettre à jour l'article 5 concernant les prévisions et engagements de dépenses et subventions notamment liées au suivi-animation.

Article 1. Objet de l'avenant

L'objet du présent avenant vise à modifier partiellement les articles 1, 3 et 5 de la convention.

Article 2. Modification de l'article 1 « Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou les copropriétés »

Le point 1.2 de la convention initiale intitulé « Périmètre et champs d'intervention » est modifié concernant les adresses de la copropriété des Sables.

Suite à une erreur d'écriture, l'ensemble des adresses de la copropriété n'est pas cité. Il s'agit de préciser que la copropriété est bien composée des adresses suivantes : 9, 11, 13 et 15 allée André Derain et compte au total 95 logements.

Copropriété	Adresse	N° d'immatriculation au registre	Nombre de logements
Les Sables	9-11-13-15 allée André Derain	AA0280685	95

Article 3. Modification de l'article 3 « Volet d'actions »

Dissolution de l'Association Syndicale Libre

Le point 3.1 « Volet juridique et foncier » est modifié en son sous-point « La gestion des espaces extérieurs par une Association Syndicale Libre »

Conformément aux attendus de la mission, l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD a réalisé un diagnostic de l'Association Syndicale Libre (ASL). Cette entité, mal connue des copropriétaires, est sensée gérer les espaces extérieurs communs à 3 copropriétés (Les Sables, Les Roches et l'Yvette).

Selon les dispositions de l'article 4.1.2 des statuts de l'ASL, son principal objet est d'assurer la gestion et l'entretien de tous les ouvrages concernant les voiries, les parkings, les espaces verts, les terrains de jeux, les canalisations, les branchements et d'une manière générale tous les aménagements de l'ensemble.

En pratique, actuellement, l'ASL ne s'occupe que de l'entretien des espaces verts. Les autres compétences de l'ASL sont assumées directement par chacune des copropriétés.

Par ailleurs, malgré l'actualisation des statuts intervenue en 2019, l'ASL fonctionne en dehors du cadre juridique de l'ordonnance du 1er juillet 2004 et certaines améliorations aux règles de fonctionnement sont nécessaires.

Dès lors, plusieurs alternatives d'évolution de cette entité ont été étudiées par l'opérateur de l'OPAH-CD et discutées avec les présidents et gestionnaires de l'ASL.

Afin de lever les dysfonctionnements juridiques, de gouvernance et pour permettre de se rapprocher de la gestion pratiquée actuellement, il a été convenu de dissoudre l'ASL et de transférer les compétences actuelles et supposées aux 3 syndicats des copropriétaires.

Pour la rendre effective, il convient de :

- D'acter de la dissolution de l'ASL en assemblée générale (2 AG de l'ASL),
- Préparer le transfert des contrats de l'ASL aux syndicats des copropriétaires,
- Mettre en place une convention de gestion entre les copropriétés des Sables et des Roches pour permettre l'entretien de la voirie (servitude de passage),
- Faire évoluer les règlements de copropriétés des 3 copropriétés concernées.

L'ASL et les 3 copropriétés concernées seront accompagnées par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH qui se verra confier les missions supplémentaires suivantes :

- Clarification avec les membres de l'ASL des conditions de sortie : date, répartition des créances et des dettes (et donc de la trésorerie) de l'ASL, mise en place d'une servitude (réunions avec les copropriétés et les syndicats),
- Préparation de la décision de chaque copropriété de sortir de l'ASL (AG),
- Préparation de l'AG de l'ASL pour acter la dissolution,
- Préparation de la clôture de l'ASL : arrêt de tous les contrats, clôture définitive des comptes, répartition de la trésorerie et une dernière AG pour approuver la clôture financière.

Un avenant au marché de suivi-animation est nécessaire et sera rédigé en ce sens.

Besoins en portage de lots de copropriétés

Le point 3.1 « Volet juridique et foncier » est modifié en son sous-point « Le portage immobilier »

Conformément à la convention de programme, l'opérateur a pu définir les besoins en portage de lots de copropriétés. En effet, à ce jour, toutes les copropriétés font face à la présence de débiteurs chroniques dont

la présence porte préjudice aux syndicats des copropriétaires ; ce d'autant qu'ils s'approprient ou ont voté des travaux d'envergure. Leur présence pourrait remettre en cause la faisabilité des réhabilitations et le redressement pérenne des copropriétés.

Le recensement des besoins est le suivant :

Nom de la copropriété	Plus de 10 trimestres de retard	Plus de 4 trimestres de retard	Total
Les Sables	1 PO*	1 PO 1 PB	3
Yvette	1 PO	8 PO 3 PB	12
Grand Val	3 PO 2 PB**	3 PO 2 PB	10
Les Roches	3 PO 6 PB	1 PO 1 PB	11
Total	16	20	36

*PO : propriétaire occupant
**PB : propriétaire bailleur

Le recours au portage de lots de copropriétés apparait comme un outil adapté dans la mesure où :

- 58% des copropriétaires débiteurs sont des copropriétaires occupants dont la capacité financière questionne leur maintien dans ce statut et nécessite d'être étudiée,
- Le niveau des dettes atteint par certains copropriétaires et pour lesquels les mesures de recouvrement engagées jusqu'à maintenant n'ont pas pu être résorbées,
- Des procédures de saisie immobilière en préparation ou en cours dans les 3 copropriétés, peuvent constituer des opportunités financières pour des bailleurs indécis voire des marchands de sommeil.

Il s'agira, pour le porteur, d'acquiescer provisoirement des logements appartenant à des propriétaires privés en impayés de charges en visant l'acquisition des lots dont les propriétaires ne peuvent se maintenir dans ce statut et de prévenir l'apparition de marchands de sommeil.

Ces acquisitions seront conduites à l'amiable, par voie de préemption, ou en saisie immobilière. A l'issue du portage, le bien devra être revendu dans un objectif de mixité sociale appréciée localement en fonction du marché immobilier et des caractéristiques d'occupation de chaque copropriété, à un prix permettant d'assurer si possible un équilibre financier.

Les objectifs en termes de portage de lots seront précisés dans la convention ad hoc entre la ville de Savigny-sur-Orge, l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre et l'opérateur de portage.

Actions de Gestion Urbaine de Proximité

Le point 3.6 « Volet Gestion Urbaine de Proximité » est modifié

L'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD, en lien avec la chargée de mission GUSP de la ville de Savigny-sur-Orge, a recensé et proposé des actions dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Le recensement des besoins a été rendu possible au travers d'échanges avec les habitants et acteurs locaux notamment grâce à la réalisation de :

- 177 enquêtes « environnement » auprès d'habitants des 4 copropriétés (été 2020),
- 6 itinéraires ont été réalisés avec un copropriétaire pour chacune des copropriétés, un élu et une technicienne de la ville (septembre – octobre 2020),

- 7 sessions d'Ateliers Cartographie (janvier – février 2021) réunissant 47 habitants. Ces ateliers ont été réalisés en comité restreint pour respecter les restrictions sanitaires liées au Covid. Plusieurs thématiques ont été abordées, à savoir : propreté, espaces verts, voirie, éclairages extérieurs, sécurité, tranquillité, comportement et usages, vivre ensemble et la gouvernance,
- 4 ateliers en pied d'immeubles, réunissant une centaine d'habitants ont permis de restituer les conclusions des phases amont aux habitants, de proposer des actions cohérentes avec les problématiques relevées et de les prioriser collectivement (septembre – octobre 2021)

Par ailleurs, il est à noter que les diagnostics en marchant organisés par la chargée de mission GUSP, tous les semestres, avec un parcours dédié aux copropriétés de Grand Vaux, ont permis d'alimenter les réflexions autour des actions à proposer.

Aussi, en vue de concrétiser les actions, un travail de recensement des aides mobilisables a été effectué auprès de la DDT, de la ville, de l'EPT et du département.

A ce jour, il ressort que les objectifs généraux poursuivis dans le cadre des actions de Gestion Urbaine de Proximité adossées à l'OPAH-CD sont les suivants :

- Amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes (propreté, sécurité, embellissement etc.)
- Contribution à la stratégie de redressement des copropriétés
- Anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés
- Favorisation le vivre ensemble et le lien social

Pour permettre la cohérence des actions engagées sur le parc privé et sur le parc social dans le quartier, le pilotage de ces actions est assuré par la chargée de mission GUSP de la ville en lien avec la cheffe de mission de l'EPT qui pilote l'OPAH-CD et l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-CD. Les financements seront sollicités par la ville.

Ainsi, sans que cette liste ne soit exhaustive, le plan pluri annuel d'actions est le suivant :

Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024
Cinéma en plein air Création d'un livret d'accueil à destination des habitants	Mise en place de temps conviviaux Cinéma en plein air Paroles d'habitants	Cinéma en plein air Jardins partagés Customisations de mobiliers urbains de la copropriété

Article 4. Modification de l'article 5 « Financements et partenaires de l'opération »

Les ajouts et compléments indiqués ci-dessus ont des conséquences sur le montant de l'ingénierie liée au suivi-animation, l'aide à la gestion, le portage et la GUP.

A noter que les actions de GUP et les financements seront sollicités par la chargée de mission GUSP de la ville de Savigny-sur-Orge.

Missions	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Total HT	Total TTC
Dissolution ASL – Suivi animation	5 360 €	5 360 €	- €	10 720 €	12 864 €
Dissolution ASL – Aide à la gestion***	A définir				
Portage immobilier	A définir				
Actions de GUP	4 399 €	9 332 €	7 732 €	21 464 €	25 756 €
Total	9 759 €	14 692 €	7 732 €	32 184 €	38 620 €

***Bien que non-inscrits dans la convention initiale, les financements liés à l'aide à la gestion seront mobilisés conformément à la réglementation Anah.

Financements Anah

Le point 5.1 « Financements de l'Anah » est modifié en son sous-point « Montants prévisionnels »

Anah	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Total
Dissolution ASL – Suivi animation	2 680 €	2 680 €	- €	5 360 €
Dissolution ASL – Aide à la gestion	A définir			
Portage immobilier	- €	- €	- €	- €
Actions de GUP	2 200 €	4 666 €	3 866 €	10 732 €
Total	4 879 €	7 346 €	3 866 €	16 092 €

Financements ville – EPT

Le point 5.3 « Financements de la collectivité maître d'ouvrage, ville de Savigny-sur-Orge via l'Etablissement Public Territorial » est modifié en son sous-point « Montants prévisionnels »

Ville - EPT (reste-à-charge aides de l'Anah dé- duites)	Année 3 2022	Année 4 2023	Année 5 2024	Total
Dissolution ASL – Suivi animation	3 752 €	3 752 €	- €	7 504 €
Actions de GUP	3 079 €	6 533 €	5 413 €	15 025 €
Total	6 831 €	10 285 €	5 413 €	22 529 €

Article 5. Prise d'effet de l'avenant

L'avenant prendra effet dès sa signature.

Article 6. Autres dispositions

Les autres articles de la convention initiale demeurent inchangés.

Article 7. Transmission de l'avenant

Le présent avenant signé et ses annexes sont transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale par parapheur ou voie postale.

Fait en 3 exemplaires à xxxx, le xxxx

Pour la Ville de Savigny-sur-Orge, le Maire,

Alexis TEILLET

Pour l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre, le Président

Michel LEPRETRE

Pour l'Etat et pour l'Anah, le Préfet du Département de l'Essonne

Bertrand GAUME