



Nombre de conseillers.....43
 En exercice..... 43
 Présents à la séance..... 35
 Pouvoirs.....07
 Excusé..... 00
 Absent..... 01

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 13 FÉVRIER 2025**

N°2025-02-12 : APPROBATION ET SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OPAH-CD (OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - COPROPRIETES DEGRADEES) ENTRE LA VILLE DE LIVRY-GARGAN, L'EPT GRAND PARIS GRAND EST, L'ÉTAT ET L'ANAH POUR LA PÉRIODE 2025-2029

Le jeudi 13 février 2025 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 31 janvier 2025.

Présents :

MARTIN Pierre-Yves	ATTARD Gérard	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	MOULINAT-KERGOAT Hélène	BORDES Roselyne
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	JOLY Nathalie
MONIER Annick	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	BERNARD Anne	DI IORIO Rina
MICONNET Olivier	AÏDOUDI Salem	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	FOURNIER Marine	HODÉ Laurence
COLLET Marie-Madeleine	ARNAUD Philippe	RENAULT Bernadette
BERTHE Éloïse	BARATTA Jean-Pierre	ROSSINI Christel
CHASSAIN Clément	HAMZA Ali	CARCRESS Corinne
GUIMARAES Odette	LEROUX Pierre-Olivier	

Pouvoirs :

MILOTI Donni	à MANTEL Serge
LE COZ Lucie	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
MARKARIAN Olivier	à MARTIN Pierre-Yves
ADLANI Myriam	à MOULINAT-KERGOAT Hélène
CRALIS Christophe	à ARNAUD Philippe
BITATSI-TRACHET Françoise	à TRILLAUD Laurent
BONINI Bruno	à JOLY Nathalie

Absente :

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'un Secrétaire de séance. Mme HERRMANN a été désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil municipal,

Sur proposition de M. BEREZIN rapporteur ;

HÔTEL DE VILLE

3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit-être adressée à Monsieur Le Maire

Accusé de réception en préfecture
 093-219300464-20250225-2025-02-12-DE
 Date de télétransmission : 25/02/2025
 Date de réception préfecture : 25/02/2025

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29, donnant compétence au Conseil Municipal pour régler les affaires de la Commune,

Vu le décret n°2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand-Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Noisy-le-Grand,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et suivants,

Vu le code 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 (ANAH),

Vu l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2019 portant approbation du Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Seine-Saint-Denis (PDALHPD),

Vu l'axe 5 du PDALHPD susvisé, en vigueur pour la période 2018-2025, visant à renforcer les actions concourant à la lutte contre la précarité énergétique et de réduction des charges des ménages les plus précaires,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère de Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu les délibérations n° 2023-48 et 2023-51 du Conseil d'Administration de l'ANAH du 6 décembre 2023 relatives aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires pour les copropriétés en difficulté,

Vu l'avis favorable pour la mise en œuvre d'une OPAH-CD pour quatre copropriétés lors du Comité de pilotage du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Livry-Gargan du 6 octobre 2023,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région et l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'ANAH en date du 12 décembre 2024,

Vu le projet de convention de l'OPAH-CD annexé à la présente délibération,

Vu la délibération du Conseil de Territoire n° CT2024-12-17-13 en date du 17 décembre 2024, portant approbation de la convention d'OPAH-CD de Livry-Gargan,

Vu la délibération du Conseil métropolitain n° CM2018/12/07-01 portant définition de l'intérêt métropolitain pour la compétence « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre », ne reconnaissant pas l'OPAH-CD de Livry-Gargan comme étant d'intérêt métropolitain,

Accusé de réception en préfecture 093-219300464-20250225-2025-02-12-DE Date de télétransmission : 25/02/2025 Date de réception préfecture : 25/02/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Vu le projet de convention de l'OPAH-CD annexé à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission permanente Service à la population en date du mercredi 5 février 2025 ;

Considérant que l'EPT Grand Paris Grand Est exerce depuis le 1^{er} janvier 2019, les compétences relatives à l'amélioration du parc immobilier bâti et à la réduction des consommations d'énergie, dans le cadre de la compétence « habitat » (volet « amélioration du parc immobilier bâti, et réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre »), soumise à la définition d'un intérêt métropolitain et non reconnue comme tel,

Considérant que les diagnostics multicritères (DMC) menés dans le cadre du POPAC ont permis de mettre en exergue la nécessité de réaliser des travaux d'ampleur et urgents pour quatre des cinq copropriétés inscrites en POPAC (ITE, ventilation, menuiserie, étanchéité des toitures, balcons et garde-corps, chauffage, réseaux d'eaux),

Considérant que les enquêtes sociales menées pour ces quatre copropriétés, Briand-Quesnay, César Collavéri, Jean-Baptiste Clément et La Fontaine, ont pointé l'inadéquation entre les quotes-parts travaux et les capacités financières des copropriétaires (environ 55 % des propriétaires occupants sont modestes ou très modestes au sein de ces quatre copropriétés),

Après en avoir délibéré ;

À l'unanimité,

- Article 1 : Approuve la convention d'OPAH-CD entre la Ville de Livry-Gargan, l'EPT Grand Paris Grand Est, l'État et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour les copropriétés Briand-Quesnay, César Collavéri, Jean-Baptiste Clément et La Fontaine situées sur le territoire lyvien ;
- Article 2 : Approuve le plan de financement prévisionnel de cette opération ;
- Article 3 : Autorise le Maire à signer ladite convention et à accomplir toutes les formalités et diligences y afférentes.

Annexe 1 : Convention d'OPAH-CD de Livry-Gargan pour la période 2025-2029.

Ainsi fait et délibéré en séance le jeudi 13 février 2025.

Pierre-Yves MARTIN
Maire de Livry-Gargan
Conseiller départemental



Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250225-2025-02-12-DE
Date de télétransmission : 25/02/2025
Date de réception en préfecture : 25/02/2025

Délib' 2025-02-12 A / Ex 1



OPERATION PROGRAMMEE d'AMELIORATION de l'HABITAT –
COPOPRIETES DEGRADEES (OPAH-CD)

LIVRY-GARGAN

2024-2029 N° de l'opération

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250225-2025-02-12-DE
Date de télétransmission : 25/02/2025
Date de réception préfecture : 25/02/2025

La présente convention est établie :

Entre **L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, maître d'ouvrage de l'opération programmée**, représenté par Monsieur Xavier LEMOINE, Président de l'Etablissement Public Territorial,

La Commune de Livry-Gargan, représentée par Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire de la Ville

L'Etat, représenté par le préfet du Département de la Seine-Saint-Denis, Monsieur Julien CHARLES,

Et **l'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Julien CHARLES, délégué local de l'ANAH dans le Département ou son adjoint, 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, 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 circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

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

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Livry-Gargan, en date du 13 février 2025, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETES DEGRADEES du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Sommaire

Préambule	5
Article 1 – Objet de la convention et périmètre	7
1.1 Dénomination de l'opération.....	7
1.2 Périmètre et champs d'intervention	7
1.3 Nature, état et instance des copropriétés	8
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	23
Article 3 – Descriptions et objectifs du dispositif – Volets d'action.....	24
3.1 Volet juridique et intervention foncière.....	24
3.1.1 Volet juridique	24
3.1.2 Volet portage ciblé	24
3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	25
3.2.1 Animation et mobilisation	25
3.2.2 Gestion et fonctionnement	27
3.3 Volet social	28
3.4 Volet réhabilitation technique	29
3.4.1 Programme de travaux en parties communes	29
3.4.2 Volet énergie et précarité énergétique.....	30
3.4.3 Travaux en parties privatives.....	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	31
Article 5 – Financements de l'opération et engagements complémentaires	32
5.1 Financements de l'Anah.....	32
5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage	35
5.3 Financement des autres partenaires	35
Article 6 – Engagements complémentaires des partenaires de l'opération	36
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation.....	38
7.1 Pilotage de l'opération.....	38
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage	38
7.1.2 Instances de pilotage	38
7.2 Suivi-animation de l'opération	40
7.2.1 Équipe de suivi-animation	40
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation	40
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle	40
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....	41
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	41
7.3.2 Bilans et évaluation finale	41

Article 8 – Communication	42
Article 9 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	43
9.1 Durée de la convention	43
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
9.3 Transmission de la convention	43

Préambule

La ville de Livry-Gargan se situe à l'est de l'agglomération parisienne, dans le Département de la Seine-Saint-Denis. Elle est positionnée à une quinzaine de kilomètres de Paris, Roissy et Marne-la-Vallée.

Au dernier recensement, la ville de Livry-Gargan compte environ 45 000 habitants.

La ville bénéficie d'une offre en transports en commun diversifiée ; elle est desservie par le RER B à la gare de Sevan-Livry (à environ 2,5 km du centre-ville) et le tramway T4 permet de la relier, d'une part à la gare d'Aulnay-sous-Bois (RER B, Transilien K), et de l'autre à la gare de Bondy (RER E). La commune s'inscrit également dans la dynamique de développement francilien avec la mise en service d'une nouvelle branche du T4 jusqu'au pôle de Clichy-sous-Bois/Montfermeil depuis le mois d'août 2020. De plus, la ligne 16 du Grand Paris Express, prévue à l'horizon 2030, assurera une liaison vers Saint-Denis Pleyel à l'ouest et Noisy-Champs au sud-est en une quinzaine de minutes.

Livry-Gargan a engagé une mutation importante de son tissu urbain avec de grands projets de requalification sur les secteurs Hôtel de Ville, Place Jacob et Boulevard de Chanzy. L'implantation de deux éco-quartiers et la protection de l'habitat pavillonnaire au cours des prochaines années participent également à cette évolution.

Par ailleurs, la Ville a développé depuis plusieurs années une réflexion sur le traitement de l'habitat privé vieillissant et dégradé. Ainsi, une étude réalisée en 2019 a permis d'identifier que 48% des copropriétés du territoire communal ont été construites avant 1974. Cette étude a également permis de recenser une trentaine de copropriétés présentant des signes de fragilité nécessitant une attention particulière. En outre, les données recueillies dans le cadre du Diagnostic Habitat privé mené sur l'ensemble du territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est ont confirmé des besoins en réhabilitation importants.

Cependant, pour les copropriétés du territoire communal recensant des fragilités en termes financiers et de gestion, il semblait indispensable de mettre un en œuvre un dispositif relais permettant un redressement pérenne en amont des travaux. A cet égard, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) apparaissait comme l'outil adéquat pour ce redressement préventif. C'est dans cette optique que l'EPT Grand Paris Grand Est – compétent en matière d'habitat depuis 2019 – et la Ville de Livry-Gargan ont sélectionné 5 copropriétés n'ayant jamais fait l'objet de dispositifs auparavant et présentant les caractéristiques communes suivantes :

- Un taux d'impayés modéré à important obérant les capacités financières du syndicat des copropriétaires ;
- Une date de construction antérieure à 1974 et un état technique vieillissant nécessitant la réalisation de travaux à moyen terme ;
- Une gestion professionnelle assurée par un syndic.

<i>Nom de la copropriété</i>	<i>Adresse de référence</i>	<i>Nombre de lots à usage d'habitation</i>
Jean-Baptiste Clément	81 chemin des Postes	149
César Collaveri	38 avenue Albert Camus	291
Livry-Rénovation	17 rue de l'Eglise	375
La Fontaine	29 avenue du Consul Général Nordling	51
Briand Quesnay	45 avenue Aristide Briand	129

Le POPAC Livry-Gargan a été lancé le 1^{er} avril 2022 pour une durée de 3 ans. La première année du dispositif a été dédiée à la création d'une dynamique partenariale avec les instances de gouvernance des 5 copropriétés et à l'amélioration de leur connaissance. C'est dans ce cadre que des Diagnostics Multicritères ont été produits pour chacune des copropriétés accompagnées. Comportant des volets d'études en termes juridique, financier, technique et de gestion, ces diagnostics avaient pour objectif de :

- Définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité et identifier les risques d'aggravation ;
- Etablir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété ;
- Proposer une stratégie d'intervention dans le cadre du POPAC.

Les données récoltées dans le cadre des diagnostics ont indiqué que l'ensemble des copropriétés devaient mener des travaux d'ampleur d'un point de vue énergétique : ravalements avec Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), changements des systèmes de ventilation et remplacement des menuiseries extérieures ne répondant plus aux normes et critères actuels. Par ailleurs, 4 des 5 copropriétés doivent entreprendre des travaux relativement urgents : réfection de l'étanchéité des toitures, reprise de maçonneries de balcons et de garde-corps, changement du système de chauffage (chaudière au fuel en fin de vie) ou encore réfection de réseaux d'eau fuyards.

Ces travaux combinés aux réhabilitations énergétiques des quatre copropriétés concernées par des travaux urgents impliquent des quotes-parts moyennes situées entre 23 000€ et 32 000€ par logement. Afin de déterminer les capacités financières des copropriétaires, il a donc été décidé de réaliser des enquêtes sociales. Ces dernières ont montré l'inadéquation entre les quotes-parts et les capacités financières d'une part importante des copropriétaires ; en effet, on relève entre 53% et 55% de propriétaires occupants modestes ou très modestes au sein des quatre copropriétés.

Par conséquent, au vu des difficultés auxquelles sont confrontées les 4 copropriétés et de la fragilité d'une partie importante des copropriétaires, l'EPT Grand Paris Grand Est et la Ville de Livry-Gargan ont sollicité auprès de l'ANAH la mise en œuvre anticipée d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) pour les copropriétés Jean-Baptiste Clément, César Collaveri, La Fontaine et Briand-Quesnay.

Par le biais du Comité de Pilotage tenu le 6 octobre 2023, l'ANAH a confirmé l'opportunité d'une OPAH-CD pour les quatre copropriétés, le principe du dispositif et son calendrier estimatif ayant été validé au préalable.

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

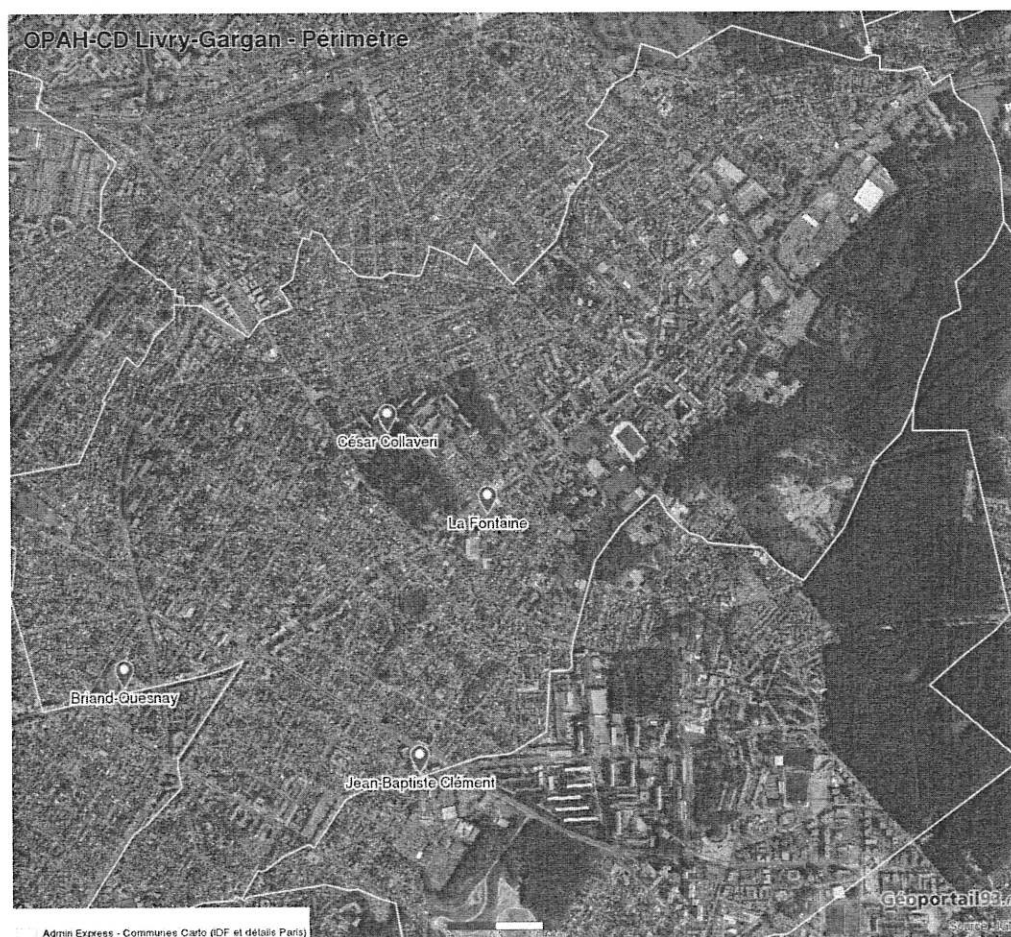
1.1 Dénomination de l'opération

L'EPT Grand Paris Grand Est, la Commune de Livry-Gargan, l'Etat et l'ANAH décident de mettre en place une OPAH-CD sur 4 copropriétés : Briand-Quesnay, César Collaveri, Jean-Baptiste Clément et La Fontaine.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit par le périmètre exclusif des 4 copropriétés :

- Briand-Quesnay : 3-7 avenue Quesnay – 45-51 avenue Aristide Briand. Ensemble de 3 bâtiments construit en 1968 comptant 129 logements, auxquels viennent s'ajouter 124 lots de stationnements souterrains et 5 lots commerciaux.
La copropriété est immatriculée au Registre National des Copropriété, numéro AA7518186
- César Collaveri : 4-38 avenue Albert Camus – 103-129 avenue César Collaveri. Ensemble de 7 bâtiments construit entre 1961 et 1974 comptant 291 logements, auxquels viennent s'ajouter 8 lots commerciaux.
La copropriété est immatriculée au Registre National des Copropriétés, numéro AA0360610



- Jean-Baptiste Clément : 81-95 chemin des Postes – 20-28 avenue Léon Blum. Ensemble de 6 bâtiments construit en 1972 comptant 149 logements, auxquels viennent s'ajouter 149 lots de stationnement et 54 garages.
La copropriété est immatriculée au Registre National des Copropriétés, numéro AB8910028
- La Fontaine : 29-31 avenue du Consul Général Nordling. Copropriété composée d'un bâtiment construit en 1966 comptant 51 logements, auxquels viennent s'ajouter 3 lots commerciaux.
La copropriété est immatriculée au Registre National des Copropriétés, numéro AB2141893

1.3 Nature, état et instance des copropriétés

Briand-Quesnay

Présentation générale

La copropriété Briand Quesnay est située à l'angle de l'avenue Quesnay (3-5-7) et de la rue Aristide Briand (45-51). Elle est gérée depuis 2003 par un syndic professionnel, la société de gérance Richelieu, localisée au Raincy (10, Boulevard de l'Ouest). Le gestionnaire est M. Escafre. La copropriété emploie un gardien, M. Tolic, qui est également propriétaire occupant d'un logement sur la résidence.

La copropriété est située à la lisière de la commune des Pavillons-sous-Bois face à une station-service à proximité de plusieurs locaux commerciaux comprenant entre autres, un supermarché. La résidence est bien desservie par les transports en commun grâce à la proximité du tramway T4 arrêt Gargan et plusieurs arrêts de bus. Elle est également à proximité immédiate d'un collège. Néanmoins, elle se situe au bord de l'avenue Aristide Briand qui est très passante ce qui peut nuire à son attractivité.

Elle dispose de places de stationnement privées en sous-sol surveillé ce qui constitue un atout mais induit des charges de copropriété élevées.

La copropriété, dont le règlement date de 1968, est composée de 3 bâtiments comprenant en moyenne 25 logements. Les bâtiments avenue Quesnay (3-5-7) et le bâtiment 51 rue Aristide Briand sont de type R+8, le bâtiment 45 rue Aristide Briand est de type R+2 avec 2 commerces en rez-de-chaussée (RDC).

Typologie des logements				
	T1	T2	T4	Total
51 av. Aristide Briand	8	10	8	26
45 av. Aristide Briand	0	0	4	4
3 av. Quesnay	17	9	8	34
5 av. Quesnay	18	10	8	36
7 av. Quesnay	11	18	0	29
TOTAL	54	47	28	129

Au total, la copropriété est composée de 134 lots principaux répartis comme suit :

- 129 appartements (T1, T2 ou T4) soit 7 779 tantièmes ;
- 2 lots commerciaux au 45 av. A. Briand représentant 143 tantièmes ;
- 3 lots occupés par une station-service (dont locaux de stockage essence) représentant 152 tantièmes.
- Ainsi que de 254 lots secondaires qui regroupent 1 926 tantièmes :
- 124 parkings représentant 1 456 tantièmes ;
- 129 caves représentant 387 tantièmes.

Sur les 129 logements de la copropriété, les statuts d'occupation se répartissent comme suit :

- 43 propriétaires occupants ;
- 86 logements locatifs détenus par des propriétaires bailleurs.

Fonctionnement et gestion de la copropriété

La faible fréquentation et la participation irrégulière en assemblées générales est une problématique récurrente de la copropriété Briand Quesnay qui ne permet pas de mener à bien l'ensemble des projets de la copropriété. En effet, en moyenne, sur les quatre dernières assemblées générales tenues, seuls 25% de copropriétaires sont représentés, soit 2 612 / 9 917 tantièmes. Cependant, grâce au POPAC, un réel sursaut apparaît en 2023 avec une participation de 50%.

Par ailleurs, le Conseil Syndical de la copropriété, composé de 6 membres, est mobilisé et a montré de très fortes attentes pour les actions menées dans le cadre du POPAC. Le gardien de la résidence, qui fait souvent le lien avec le Conseil Syndical, lui permet d'avoir une excellente connaissance de la copropriété mais également d'être identifié par les occupants et les propriétaires bailleurs.

Les relations entretenues avec le syndic sont cordiales et les prestations du cabinet Richelieu semblent satisfaire les copropriétaires.

Situation financière et occupation sociale de la copropriété

Le taux d'impayés de la copropriété, calculé par rapport au budget prévisionnel de l'année voté en Assemblée Générale, fluctue depuis 2019 mais une tendance à la baisse est à soulignée depuis le début du POPAC. Ainsi, en décembre 2023, on recensait un taux d'impayés de 33% du montant du budget prévisionnel contre 59% en 2020.

En décembre 2023, 29 copropriétaires sont en impayés. Ils sont portés à 49% par 6 copropriétaires ayant des dettes supérieures à 10 000€. Il apparaît que le syndic est diligent et mène les procédures de recouvrement sur ces dossiers :

- 1 appartement est vendu, le syndic est en attente de la distribution du prix de vente ;
- 1 appartement est concerné par une procédure de saisie immobilière initiée par le syndicat des copropriétaires : en attente de l'audience d'adjudication ;
- 2 procédures d'assignation sont en cours ;
- 1 procédure de saisie immobilière va être lancée sur 1 logement ;
- 1 ménage a réduit sa dette grâce à d'importants versements.

Par ailleurs, on recense 55% de propriétaires occupants modestes à très modestes sur la copropriété, ces derniers pouvant rencontrer des difficultés à régler leurs appels de charges courantes (source : enquête sociale réalisée en 2023).

Situation technique de la copropriété

Le mode de construction est typique des bâtiments préfabriqués des années 1970, à savoir :

- Dalles en béton armé,
- Poteaux et voile en béton armé porteur,
- Murs entre chambres en plâtre préfabriqué,
- Dans les parties communes parpaing de ciment creux,
- Murs de refend en béton armé ou en parpaing avec une finition en enduit,
- Façades légères constituées de panneaux bois et de fenêtres,
- Ascenseur dans le bâtiment principal 1,
- Doublage des murs extérieurs par des plaques de plâtre avec une isolation thermique,
- Gaz uniquement pour les gazinières.

Un Diagnostic Technique Global (DTG) est en cours de réalisation et l'étiquette énergétique de la copropriété n'est pas connue à ce jour. Cependant, les façades légères ou ensembles menuisés doivent être très déperditifs en termes d'énergie.

La copropriété est alimentée par une chaufferie de gaz collective avec production d'eau chaude sanitaire. Dans le bâtiment 3, le chauffage est au sol alors que dans les autres bâtiments, le chauffage est assuré par des radiateurs classiques en acier où circule de l'eau chaude.

Par ailleurs, il faut également noter que l'étanchéité de la toiture terrasse du bâtiment 3 n'a été refaite que sur la moitié de sa surface. L'autre moitié ne présente plus d'étanchéité efficiente occasionnant ainsi des fuites importantes dans les logements situés au dernier étage du bâtiment. C'est dans ce cadre que la réfection totale de l'étanchéité a été votée par les copropriétaires du bâtiment en 2023

La copropriété est dans un état de conservation moyen (indice de dégradation de 0,45) et les travaux à mener en priorité doivent permettre une valorisation énergétique importante. Cela devra être rendu possible par :

- La mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures dont les performances ne correspondent plus aux critères actuels ;
- Le changement du système de ventilation ;
- Le changement de l'isolation du plancher haut du sous-sol de la copropriété ;
- Le changement des robinets des radiateurs.

Les copropriétaires sont conscients des besoins de travaux importants de la copropriété et 77,8% d'entre eux souhaitent la réalisation de travaux à l'échelle de l'immeuble (source : enquête sociale réalisée en 2023).

César Collaveri

Présentation générale

La copropriété César Collaveri est située entre l'avenue César Collaveri au sud et l'avenue Albert Camus au nord. Cette dernière est une copropriété mixte gérée par le syndic professionnel 1001 Vies Habitat localisé à Livry-Gargan (38 avenue Albert Camus). Le gestionnaire M. Descours est appuyé dans son travail par Mme Sala, Mme. Avignon (comptable) et Mme Cona (chargée du contentieux). La partie habitat social est gérée par la branche bailleur de 1001 Vies Habitat, le gestionnaire est M. Duman.

La copropriété César Collaveri est située à proximité de la mairie de Livry-Gargan ainsi que de plusieurs services (Poste, PMI, crèche, établissements scolaires, etc.). Des commerces sont à proximité directe de la copropriété, notamment les commerces en RDC du bâtiment E (pharmacie, alimentation générale).

Elle bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun grâce à plusieurs arrêts de bus à proximité qui la relie aux communes voisines (Chelles est atteint en 30 min) ainsi qu'à Paris via la ligne 5 (Bobigny est atteint en 32 min), la ligne 7 (Aubervilliers est atteint en 48 min).

César Collaveri est située en bord de route peu passante et bénéficie d'un cadre agréable et arboré grâce aux nombreux espaces verts en cœur d'îlot entretenus par la copropriété. La plupart des bâtiments donnent directement sur ce cœur d'îlot ce qui représente un atout majeur.

Le cœur d'îlot est inaccessible aux automobiles ce qui contribue au calme de la résidence. La copropriété ne dispose pas d'un stationnement privé mais plusieurs poches de stationnement sont accolées à la résidence et semblent suffisantes pour permettre aux résidents de stationner sans difficultés.

La copropriété, dont le règlement date de 1978, est composée de sept bâtiments comprenant 41 logements en moyenne. L'ensemble des bâtiments est de type R+4.

Répartition des typologies des logements par bâtiment					
	T1	T2	T3	T4	T5
Bâtiment A	2	24	10	10	4
Bâtiment B	1	12	17	10	0
Bâtiment C	1	12	17	10	0
Bâtiment D	0	0	24	8	0
Bâtiment E	0	12	18	9	0
Bâtiment F	1	12	17	10	0
Bâtiment G	2	24	10	10	4
TOTAL	7	96	113	67	8
GENERAL	291				

	Privé	Public
Bâtiment A	25	25
Bâtiment B	24	16
Bâtiment C	19	21
Bâtiment D	14	18
Bâtiment E	15	24
Bâtiment F	26	14
Bâtiment G	25	25
TOTAL	148	143
GENERAL	291	

Au total, la copropriété est composée de 291 lots principaux, du T1 au T5. Les T2, T3 et T4 sont les typologies majoritaires et représentent 94% de l'offre de logement de la copropriété.

Aussi, la copropriété présente une composition mixte entre logements privés et logements sociaux (50,9% /49,1%) répartis dans l'ensemble des 7 bâtiments

Les lots principaux représentent 90 729 tantièmes soit 90,73% des tantièmes de la copropriété. 306 lots secondaires composent la copropriété et représentent 9,27% des tantièmes de la copropriété :

- 8 locaux commerciaux et 7 réserves représentant 3 772 tantièmes
- 291 caves représentant 5 499 tantièmes

La totalité des lots secondaires représente 9 271 tantièmes de la copropriété sur 100 000 tantièmes.

Sur les 291 logements de la copropriété, les statuts d'occupation se répartissent comme suit :

- 98 propriétaires occupants ;
- 47 propriétaires bailleurs.
- 143 logements locatif détenus par le bailleur social (1001 Vies Habitat)

Fonctionnement et gestion de la copropriété

La faible fréquentation des assemblées générales est une problématique récurrente de la copropriété qui ne permet pas de mener à bien l'ensemble des projets de la copropriété. Le taux de fréquentation en AG de la résidence Collaveri est en diminution depuis 2019 que ce soit en nombre de copropriétaires ou en tantièmes exprimés. En effet, en moyenne, sur les trois dernières années, 25% de copropriétaires sont présents ou représentés en AG, soit une moyenne de 60 157 / 100 000 tantièmes.

Le conseil syndical de la copropriété César Collaveri était composé de 3 membres en moyenne depuis 2019. Toutefois, l'instance tend à s'élargir. En 2022 le conseil syndical est composé de huit membres. Un propriétaire occupant retraité habitant la copropriété depuis de nombreuses années a été sollicité par le syndic (M. André) et s'est présenté avec d'autres copropriétaires à l'Assemblée générale en 2023, étoffant ainsi l'instance.

Situation financière et occupation sociale de la copropriété

À la date du 31/12/2023, les impayés s'élevaient à 11% du budget prévisionnel, soit un pourcentage légèrement inférieur au seuil de vulnérabilité fixé à 15%. Ce taux d'impayés est artificiellement réduit par la présence de 1001 Vies Habitat qui, une fois retiré, ramène le taux d'impayés à 21%.

Au 31/12/2023, 32 copropriétaires sont en impayés (ce nombre tient compte de tous les impayés, y compris de très modestes en attente de règlement imminent). La quasi-totalité d'entre eux (30 copropriétaires) ont des impayés inférieurs à 5 000 €. La dette représente 37 088€ pour ces copropriétaires, soit 63% des impayés dans la copropriété.

Deux ménages ont des dettes supérieures à 5 000 € et le syndic mène peu de procédures contentieuses et semble privilégier le recouvrement amiable. A noter que 3 saisies immobilières ont été votées en 2019 mais n'ont pas encore fait l'objet d'une facturation, depuis aucune saisie n'a été votée en AG.

Par ailleurs, on recense 77% de propriétaires occupants modestes à très modestes sur la copropriété, ces derniers pouvant rencontrer des difficultés à régler leurs appels de charges courantes (source : enquête sociale réalisée en 2023, sur la base des réponses).

Situation technique de la copropriété

Les murs de façade et de pignons sont composés de briques alvéolaires d'épaisseur 22 cm avec un enduit côté intérieur et un parement brique sur l'extérieur. Des traces de reprise en peinture sur les

briques existantes qui étaient détériorées sont observées. Ce procédé a des conséquences très inesthétique.

Par ailleurs, on peut constater que les balcons en béton sont dégradés et les fers structurels sont affleurants. Les murs ne sont pas isolés et sont très déperditifs en termes d'énergie.

Les menuiseries sont en simple vitrage bois et munis d'occultations type persienne PVC. De plus, ces fenêtres d'origine ne sont plus étanches à l'air et à l'eau. Ils sont présents dans le parc privé. La totalité des ouvrants ont été remplacés dans le parc social, remplacés par des châssis de rénovation en PVC.

On peut également constater que des espaces semi extérieurs sont aménagés, et comportent des ventelles en bois sur un cadre bois. Dans de nombreux cas, les habitants ont mis des châssis afin de les réapproprier au logement. Il conviendrait de proposer une solution commune et homogène par le syndic afin de respecter le caractère uniforme des façades. Ces modalités d'appropriation doivent également être validées par les services de l'urbanisme de la Ville.

Les murs donnant sur les locaux non chauffés sont en béton et ne sont pas isolés.

Les planchers bas sont de plusieurs types, tous isolés à l'exception du plancher donnant sur les halls.

La production de chaleur est assurée par une chaufferie gaz de 3 chaudières à condensation. Une réfection de la chaufferie a eu lieu il y a environ 6 ans. Les logements sont chauffés par des radiateurs en fonte munis de robinets manuels vétustes.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par des ballons électriques individuels.

Chaque logement dispose d'un compteur gaz situé dans une gaine technique palière séparée des autres réseaux.

Dans les logements sociaux, le renouvellement d'air des bâtiments est de type ventilation naturelle par conduit couplé avec une ventilation mécanique répartie dans les salles de bain. Les cuisines possèdent des grilles de ventilation hautes et basses. Les conduits des sanitaires et des salles de bains sont liés. Les logements des copropriétaires possèdent uniquement des ventilations naturelles avec entrées basses et hautes dans les pièces humides

Les toitures sont de type toit en zinc à une pente. De nombreuses fuites ont été signalées et au vu de leur ancienneté, une réfection doit être envisagée.

La classification énergétique des bâtiments est E tant au niveau de la consommation qu'au niveau de l'émission de gaz à effet de serre.

Au regard de l'état technique moyen de la copropriété (indice de dégradation de 0,47), plusieurs travaux doivent permettre une valorisation énergétique importante. Cela devra être rendu possible par :

- La mise en place d'une Isolation des combles perdus ainsi que des murs du clos couvert ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures dont les performances ne correspondent plus aux critères actuels ;
- Le changement du système de ventilation ;
- La pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs dont le système manuel est vétuste ;
- La mise en place de l'isolation des planchers haut des caves.

Les copropriétaires sont conscients des besoins de travaux importants de la copropriété et 76,2% d'entre eux souhaitent la réalisation de travaux à l'échelle de l'immeuble (source : enquête sociale réalisée en 2023).

Jean-Baptiste Clément

Présentation générale

La copropriété Jean-Baptiste Clément est située à l'angle de l'avenue Léon Blum (24-28) et du chemin des Postes (81-95). Cette dernière est gérée depuis 2003 par un syndic professionnel, le cabinet immobilier Rivet Lenoble, localisé à Livry-Gargan (57/63 avenue du Consul Général Nordling). Le gestionnaire M Ourry est appuyé dans son travail par Mme Hudiard (assistante), Mme Dinis (comptable) et Mme Hellou (chargée du contentieux). La copropriété emploie un gardien, M Rouidi, salarié depuis l'année 2006.

La copropriété Jean-Baptiste Clément est située à l'entrée de la ville de Livry-Gargan, à la lisière de la commune de Clichy-sous-Bois et de la commune du Raincy, face à une vaste emprise commerciale abritant, entre autres, un supermarché. La résidence est bien desservie par les transports en commun grâce à la proximité du tramway T4 arrêt Léon Blum et plusieurs arrêts de bus. La copropriété est également à proximité immédiate d'un collège. Néanmoins, elle se situe à l'intersection de deux voies de circulation relativement denses, ce qui peut nuire à son attractivité.

Elle fait face au quartier du « Bas Clichy » actuellement en Opération de requalification des Copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Cette proximité peut avoir un impact négatif sur les valeurs immobilières de la copropriété.

Par ailleurs, le quartier est sur un terrain de colluvions marno-gypseux, des sondages en cours dans la copropriété Vallée des Anges pourraient apporter des informations complémentaires à ce sujet et permettre, entre autres, d'évaluer si certains mouvements de terrain constatés dans la copropriété pourraient être liés au sous-sol. Dans l'attente des résultats de ces sondages, nous ne pouvons pas savoir s'ils constituent un risque pour l'ensemble immobilier. Le lancement d'études géotechniques et structures demeurent essentiel à la viabilité d'un projet de réhabilitation.

Le règlement de la copropriété a été établi historiquement pour le compte de la société Richelieu, société anonyme d'habitation à loyer modéré. Celle-ci a construit des logements en accession, d'où sa présence sur la copropriété. "À cet égard, il est ici précisé que l'immeuble dont il s'agit appartient à la société RICHELIEU, pour avoir été acquis par elle de la Société COOPÉRATION ET FAMILLE" ayant son siège à Paris 17 rue de Richelieu, suivant acte reçu".

La copropriété, dont le règlement date de 1972, est composée de six bâtiments comprenant en moyenne 25 logements. Deux bâtiments (C, E) sont de type R+6 et les quatre autres (A, B, D, F) sont de type R+4.

	Typologies des logements par bâtiment				
	T2	T3	T4	T5	Total
Bâtiment A	0	5	10	5	20
Bâtiment B	10				20
Bâtiment C	0	10	0	0	28
Bâtiment D	0	14	14	0	20
Bâtiment E	10	10	0	0	41
Bâtiment F	0	21	20	0	20
Bâtiment F	10	10	0	0	20
TOTAL	30	70	44	5	149

Au total, la copropriété est composée de 149 lots principaux, du T2 au T5. Ils représentent 91 794 tantièmes. 298 lots secondaires composent la copropriété :

- 149 parkings - numérotés de 1 à 149 sur le règlement de copropriété et représentant 4 221 tantièmes
- 149 caves représentant 3 970 tantièmes.

La totalité des lots secondaires représente 8296 tantièmes de la copropriété sur 100 000 tantièmes.

Sur les 149 logements de la copropriété, les statuts d'occupation se répartissent comme suit :

- 111 propriétaires occupants ;
- 38 logements locatifs détenus par des propriétaires bailleurs.

Fonctionnement et gestion de la copropriété

Sur les trois dernières assemblées générales tenues, 35% de copropriétaires sont représentés, ce qui représente 38 218 / 100 000 tantièmes. La dernière assemblée générale de la copropriété ayant eu lieu le 26/09/2023 – rend compte d'une participation stable, tant en tantièmes (36%) qu'en nombre de personnes représentées (34%).

Le faible taux de copropriétaires présents ou représentés peut menacer la solidité des décisions d'assemblées générales qui sont généralement validés à l'article 25. En effet, le syndic a par conséquent systématiquement recours à la "passerelle" de l'article 25. Une copropriétaire en particulier récupère généralement une grande partie des pouvoirs mais peu de copropriétaires sont présents physiquement. L'assemblée générale est souvent très réticente à voter les travaux : généralement, les copropriétaires ne se décident que lorsque la situation est urgente, comme ce fut le cas pour la chaufferie qui était tombée en panne.

Par ailleurs, le Conseil Syndical est composé de 6 membres en moyenne. 5 des 6 membres élus au conseil syndical étaient déjà élus lors de l'assemblée générale 2019. Seule exception en 2018, le conseil

syndical était composé de 9 membres. Pendant la crise sanitaire, le conseil syndical a déclaré se réunir moins souvent qu'à l'accoutumée, les échanges se faisaient essentiellement par courriels. Actuellement, l'instance a gardé cet échange par mail mais se réunit en principe tous les deux mois en présentiel.

Les relations entre le syndic et le conseil syndical sont correctes. Seuls deux membres sont réellement impliqués. Ceci s'explique par un certain manque d'intérêt, de temps mais surtout de connaissances au sujet du fonctionnement d'une copropriété. La formation des copropriétaires sur les questions de gestion de la copropriété constitue un enjeu important : le renforcement de leurs connaissances en la matière pourrait développer leur capacité d'intervention.

Le conseil syndical considère que la communication s'est renforcée depuis l'accompagnement au sein du POPAC. Depuis peu, la plateforme "chouettecopro", par laquelle communique le syndic, semble bien fonctionner. Il s'agit d'une plateforme numérique entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires. C'est un outil efficace permettant de faire circuler les informations rapidement et qui entend simplifier les démarches et améliorer la communication.

Situation financière et occupation sociale de la copropriété

Lors des trois derniers exercices, la part d'impayés sur le budget prévisionnel de la copropriété varie entre 13 et 19 %. En décembre 2023, les impayés s'élevaient à 15% du budget prévisionnel, soit juste au seuil de vulnérabilité fixé à 15%.

Au 31/12/2023, 51 copropriétaires sont en impayés. La majorité d'entre eux (36 copropriétaires) ont des dettes inférieures à 1 000 € qui ne représentent cependant que 10 219 €, soit 16% des impayés dans la copropriété.

La personne chargée du suivi du contentieux chez le syndic constate que 4 copropriétaires présentent des dettes préoccupantes, et font l'objet pour cette raison de poursuites. L'un des débiteurs ne peut se maintenir en tant que copropriétaire et il semblerait opportun de le référer à un service social compétent pour lui permettre de chercher des solutions palliatives dans un premier temps, voire un relogement en second temps. L'un des débiteurs chroniques est de mauvaise foi, mais s'acquitte de sa dette lorsque les poursuites deviennent trop pressantes et demeure propriétaire. Les deux autres ménages semblent faire face à des problèmes de gestion ou des difficultés conjoncturelles. Au moins un autre copropriétaire montre depuis peu des signes de faiblesse, possiblement liés à la crise du COVID. Il ne fait pas l'objet de procédures contentieuses.

La gestionnaire du contentieux estime qu'il s'agit d'une copropriété où un bon nombre des ménages connaît des tensions budgétaires. Beaucoup de démarches amiables sont menées pour faciliter la mise en place, par exemple, d'échéanciers.

Par ailleurs, on recense 86% de propriétaires occupants modestes à très modestes sur la copropriété, ces derniers pouvant rencontrer des difficultés à régler leurs appels de charges courantes (source : enquête sociale réalisée en 2023, sur la base des réponses des propriétaires occupants).

Situation technique de la copropriété

Le mode de construction est typique des bâtiments des années 1970, à savoir :

- Structure traditionnelle en maçonnerie de béton armé
- Planchers béton avec circulation de chauffage

- Façades en éléments de remplissage : Maçonnerie de briques apparentes en allège, menuiserie vitrée au-dessus, comportant des panneaux pleins avec parement extérieur en amiante-ciment, occultations par persiennes et volets roulant
- Pignons en béton armé et contre mur en brique
- Niveau de cave semi enterré en béton armé
- Couverture à pente unique, en zinc à tasseaux sur voligeage bois, gouttière pendante masquée par entablement béton. Remontée de comble sous faîtage par habillage en tôle d'acier
- Ventilation de type naturelle y compris pour les caves. Dans les logements, l'extraction se fait par conduit de type shunt, avec aspirateurs statiques en tête.
- Toiture sur chaufferie de type toit-terrasse en béton avec étanchéité bitume en feuille.
- Terrassons sur chaque hall d'entrée de type toit-terrasse en béton avec étanchéité bitume en feuille
- Ascenseur uniquement dans les deux bâtiments à R+6, avec machinerie en toiture dans un édicule en maçonnerie

A priori, les bâtiments sont classés en catégorie D pour les étiquettes énergie et E pour l'étiquette Climat. Cependant depuis que cette classification a été effectuée par le bureau d'étude thermique, la chaufferie a été entièrement refaite. Par conséquent, on peut en déduire que les étiquettes sont améliorées.

Les toitures sont en zinc en pose traditionnelle à tasseaux. Il a été constaté que la pente de la toiture (12%) n'est pas conforme à son mode d'agrafage et que par conséquent elle est dégradée et comporte de nombreuses fuites.

La charpente en bois est positionnée sur des poteaux béton qui sont posés sur la dalle haute en béton du dernier étage. Une isolation en laine de roche dégradée est posée par lé sur la dalle.

De même, il a été constaté que les murs existants n'étaient pas isolés mais simplement constitués d'un parement extérieur en brique et d'une plaque de plâtre en parement intérieur sans isolation.

Des éclats et fissures apparaissent dans la maçonnerie. De plus, les garde-corps sont fixés dans les dormants bois des anciens châssis qui pour certains semblent s'être dégradés. Par conséquent la solidité peut être remise en cause. On pourra prévoir dans un but palliatif l'intervention de cordistes pour effectuer des purges régulières et éviter que les dégradations s'aggravent.

Il apparait que la copropriété est dans un état de conservation moyen (indice de dégradation de 0,46) et que les travaux à mener en priorité doivent permettre une valorisation énergétique importante. Cela devra être rendu possible par :

- La mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- La réfection de la toiture
- Le remplacement des menuiseries extérieures dont les performances ne correspondent plus aux critères actuels ;
- Le changement du système de ventilation ;

Il conviendra également de traiter tous les éclats et les épaufrures de la maçonnerie avec des produits anti-corrosion avant de procéder à l'isolation thermique par l'extérieur. Pour finir, il faudra dans un futur proche procéder à la réfection de l'étanchéité de tous les auvents et la toiture de la chaufferie.

Les copropriétaires sont conscients des besoins de travaux importants de la copropriété et 71,4% d'entre eux souhaitent la réalisation de travaux à l'échelle de l'immeuble (source : enquête sociale réalisée en 2023).

La Fontaine

Présentation générale

La copropriété La Fontaine est située au 29/31 avenue du Consul Général Nordling. Au début du POPAC, cette dernière était gérée par un syndic professionnel, le cabinet Copro 2A localisé à Villemomble (20 Grande Rue). Copro 2A a fait l'objet d'un rachat en 2022 par le cabinet Foncia. En raison du manque de réactivité du syndic, la copropriété a élu le syndic Rivet-Lenoble lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire en 2024.

La copropriété La Fontaine est située en face de la mairie de Livry-Gargan, aux abords directs de la route nationale 3 à 1 kilomètre de Clichy-sous-Bois.

Elle bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun grâce à plusieurs arrêts de bus à proximité qui la relient aux communes voisines (l'arrêt Bobigny est atteint en 45 min) ou le RER B (l'arrêt Aulnay-sous-Bois est relié à la copropriété par un trajet de 27 min).

Le bâtiment est à proximité de plusieurs commerces dont l'entreprise Kiloutou qui est installée dans le local commercial au RDC et au 1er et 2ème étages du bâtiment d'habitation. La copropriété est située en face de la mairie de Livry-Gargan ainsi que de plusieurs services (Poste, PMI, etc.).

Elle est également proche du secteur du "bas-Clichy" actuellement en Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN). En l'état actuel des choses, cette proximité peut avoir des répercussions sur les valeurs immobilières voire, générer des effets de reports de populations.

De plus, La Fontaine est bordée par la route nationale 3 très fréquentée et ce voisinage peut également avoir un impact négatif sur les valeurs immobilières de la copropriété.

La copropriété ne dispose d'aucun stationnement privé. Une poche de stationnement est accolée à la copropriété, néanmoins le nombre de places n'est pas suffisant. De nombreux copropriétaires nous ont indiqué avoir des difficultés à stationner dans le quartier ce qui peut nuire à l'attractivité de la copropriété.

La copropriété, dont le règlement date de 1966, est composée d'un seul bâtiment en R+5 comprenant 51 logements. Le règlement a fait l'objet d'un modificatif en date du 09/02/1973 pour la création d'un local commercial situé au rez-de-chaussée (RDC) et comprenant également des locaux aux premier et deuxième étages du bâtiment d'habitation.

Typologie des logements par étage			
	T1	T2	T3
Etage 2	6	0	1
Etage 3	7	3	1
Etage 4	7	3	1
Etage 5	7	3	1
Etage 6	7	3	1

TOTAL	34	12	5
	51		

Au total, la copropriété est composée de 54 lots principaux répartis comme suit :

- 51 appartements du T1 au T3 cumulant 5 367 tantièmes ;
- 1 local commercial composé de 3 lots (lots 1, 2 et 63) représentant 4 618 tantièmes soit 46,2% des tantièmes de la copropriété ;
- La copropriété est également composée de 5 lots secondaires : 5 caves représentant 15 tantièmes.

Au total, la copropriété La Fontaine est composée de 10 000 tantièmes.

Sur les 51 logements de la copropriété, les statuts d'occupation se répartissent comme suit :

- 11 propriétaires occupants ;
- 40 logements locatifs détenus par des propriétaires bailleurs.

Fonctionnement et gestion de la copropriété

La faible fréquentation et la participation irrégulière en assemblées générales est une problématique récurrente de La Fontaine qui ne permet pas de mener à bien l'ensemble des projets de la copropriété. En effet, en moyenne, sur les trois dernières années, 24% de copropriétaires sont présents ou représentés en AG, soit 3 226 / 10 000 tantièmes. A noter que ce faible taux de fréquentation a contraint le syndic à convoquer l'AG par deux fois en 2021 et 2022 ce qui occasionne des frais supplémentaires aux copropriétaires.

Cependant lors l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 février 2024, motivée par le changement de syndic, 20 copropriétaires et 68% des tantièmes étaient présents ou représentés, ce qui représente une augmentation significative.

La dernière assemblée générale ordinaire de la copropriété a eu lieu le 20/04/2022 et a réuni 22 copropriétaires représentant 67% des tantièmes. Cette dernière fait suite à une instance tenue le 21/03/2022 ayant réuni un nombre très faible de présents et représentés (14% des copropriétaires, soit 27% des tantièmes) qui n'a pas permis de voter le renouvellement du syndic notamment.

Le conseil syndical est formé de 5 membres depuis l'assemblée générale du 20/04/2022. Sa composition est stable depuis 2019 : il comportait 6 membres en 2019 et la totalité des membres du conseil syndical actuel sont élus depuis cette date.

Le conseil syndical de La Fontaine comporte 3 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs. Il est très bien identifié par les copropriétaires et par les locataires. Un groupe "whatsapp" a été mis en place pour mettre les propriétaires en réseau. Il vise notamment à permettre aux propriétaires bailleurs d'être tenus informés de la vie de la copropriété. Le conseil syndical est très impliqué et s'est montré très coopératif et aidant pour l'équipe de suivi animation du POPAC (participation aux instances, accompagnement des intervenants lors d'une visite de la copropriété, appui aux équipes lors de la réalisation des enquêtes sociales, transmission des documents via le groupe de la copropriété, etc.). L'implication du conseil syndical (M. Brahimi et M. Lauf notamment) a en grande partie expliqué le taux de réponse particulièrement élevé lors des enquêtes sociales qui se sont déroulées en septembre 2022.

Les relations sont bonnes entre le syndic et le conseil syndical. Néanmoins, ce dernier a expliqué ne pas être satisfait de la prestation du gestionnaire à l'occasion notamment de la procédure qui a opposé la copropriété à la SCI NORDLING propriétaire du local commercial en RDC.

En effet, la copropriété a été assignée par la SCI NORDLING 29, propriétaire du local commercial occupant le RDC du bâtiment, en raison d'un dégât des eaux. Suite à cette assignation, la copropriété a été condamnée à payer 204 332,79 € et a décidé de ne pas faire appel compte tenu des risques encourus de se voir condamner à une somme encore plus importante. Dès lors, un accord amiable a été signé avec la SCI ramenant le montant à régler par la copropriété à 139 195,45€ qui sera appelé en 3 échéances le 25/06/2021, le 1/05/2022 et le 1/05/2023.

Cet échéancier permet à la copropriété de pouvoir continuer à assurer le paiement de ses fournisseurs et une continuité de gestion. Néanmoins, cette condamnation pèse sur les finances individuelles des copropriétaires et a des répercussions sur le collectif, certaines provisions prévues pour les travaux ayant été utilisées pour solder la condamnation.

Situation financière et occupation sociale de la copropriété

Le taux d'impayés de la copropriété est en baisse constante depuis 2018 (-30% entre 2018 et le 31/12/2021) jusqu'à atteindre un taux de 73% au 31/12/2022. Cette baisse significative peut être imputée à l'action conjointe entre le syndic et le conseil syndical ainsi qu'au travail mené dans le cadre du POPAC.

Lors des 2 derniers trimestres, la part d'impayés sur le budget prévisionnel connaît une très forte augmentation (entre 14 et 121 %). Au 30/03/2022, le pourcentage d'impayés sur le budget prévisionnel (121%) est très supérieur au seuil de vulnérabilité fixé à 25%.

Cette forte augmentation est à nouveau explicable par l'appel de fonds exceptionnel représenté par la condamnation de la copropriété dans l'affaire l'opposant à la SCI NORDLING.

Au 30/03/2022, 47 copropriétaires sont en impayés. La majorité d'entre eux (42 copropriétaires) ont des impayés compris entre 1 000 € et 5 000€. La dette représente 103 846 € pour ces copropriétaires, soit 82% des impayés dans la copropriété

Par ailleurs, on recense 70% de propriétaires occupants modestes à très modestes sur la copropriété, ces derniers pouvant rencontrer des difficultés à régler leurs appels de charges courantes (source : enquête sociale réalisée en 2023, sur la base des réponses à l'enquête).

Situation technique de la copropriété

Le mode de construction est typique des bâtiments préfabriqués des années 1960, à savoir :

- Les murs extérieurs sont en béton
- Les planchers béton y compris terrasse et plancher haut du RDC
- Les pignons en béton
- La copropriété est équipée d'un ascenseur

La production de chauffage et d'eau sanitaire est assurée par une chaudière fioul. Il est signalé que sur le réseau de distribution du chauffage, le calorifugeage en bandes fibre minérale est dégradé et ne correspond pas aux normes actuelles.

D'après le diagnostic thermique qui a été effectué, la consommation de fioul est répartie pour le chauffage à 78% et la production d'eau chaude sanitaire pour 22%.

Les ventilations sont de type naturel. Dans les logements, l'extraction se fait par conduit de type shunt dans les cuisines, salles de bain et wc. La mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée basse

pression est préconisée.

Les ouvrants d'origine sont des menuiseries bois avec simple vitrage d'une épaisseur de 4 mm. Une partie de ces ouvrants a été remplacée. D'après les estimations 70% des menuiseries extérieures l'ont été par des châssis PVC de rénovation avec double vitrage. Les menuiseries ont également été remplacées dans les parties communes avec des châssis à soufflet en PVC.

La toiture terrasse dispose d'une étanchéité de type bitume et isolation. Cette étanchéité a été refaite il y a moins de 5 ans. En effet, un opérateur téléphonique a effectué les travaux avant d'installer ses antennes.

Le plancher haut du RDC est situé sur le local commercial. Il conviendra d'effectuer une visite dans ces locaux afin de déterminer si une isolation a été mise en œuvre en sous face des planchers des logements.

Le calorifugeage des réseaux existants est dégradé. La reprise de l'isolation de ces tuyauteries sur les circuits de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire, de façon à réduire les pertes de chaleur de distribution et donc les consommations énergétiques de la résidence est préconisée. Il en va de même de l'isolation montantes d'ECS qui passent directement dans les logements.

La copropriété présente également des ponts thermiques dus au mode de construction.

Le pignon sud-ouest comporte de nombreuses micro-fissures qui vont se dégrader dans le temps. La façade est en mauvais état.

La copropriété est dans un état de conservation moyen (indice de dégradation de 0,53) et les travaux à mener en priorité doivent permettre une valorisation énergétique importante. Cela devra être rendu possible par :

- La mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures dont les performances ne correspondent plus aux critères actuels ;
- Le changement du système de ventilation ;
- Le changement de l'isolation du plancher haut du RDC de la copropriété ;
- Le changement du système de chauffage obsolète

Par ailleurs, il conviendra de remédier aux désordres structurels observés sur les balcons et de traiter les garde-corps pour qu'ils puissent assurer la sécurité des occupants.

Les copropriétaires sont conscients des besoins de travaux importants de la copropriété et 74% d'entre eux souhaitent la réalisation de travaux à l'échelle de l'immeuble (source : enquête sociale réalisée en 2023).

Article 2 – Enjeux de l'opération

A l'issue des éléments de diagnostic présentés précédemment, il importe par la mise en place d'une OPAH-CD d'accompagner les quatre copropriétés de Livry-Gargan au redressement de leurs situations patrimoniales afin de pérenniser leur fonctionnement.

La mise en place d'un dispositif programmé et coordonné aura pour enjeux de conforter les syndicats des copropriétaires dans leur fonctionnement et de permettre la réalisation d'un programme de travaux visant la requalification du bâti et l'amélioration des conditions de vie.

La définition des enjeux de l'opération comme des objectifs de redressement à l'issue du dispositif sont le résultat des analyses produites dans le cadre du POPAC et partagé en comité de pilotage.

Ainsi la mise en œuvre de l'OPAH-CD vise plus précisément à accompagner les copropriétés sur les axes d'intervention suivants :

- Le renforcement de la mobilisation des copropriétaires et l'accompagnement du travail des Conseils Syndicaux ;
- La clarification des comptes et l'amélioration de la gestion courante ;
- L'intensification du traitement des impayés ;
- La mise en œuvre du portage ciblé provisoire de logements pour la copropriété César Collaveri afin d'aider à redresser la situation financière et permettre l'engagement des travaux ;
- L'accompagnement social des ménages les plus fragiles.

Tout en permettant aux copropriétés de :

- Résoudre les désordres techniques impactant le quotidien des habitants et susceptibles d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété ;
- Engager un programme de rénovation du bâti avec un volet énergétique permettant d'améliorer la performance et le confort thermique.

L'OPAH-CD Livry-Gargan répond ainsi à un enjeu général d'assainissement de la situation des syndicats des copropriétaires et d'amélioration de l'habitat.

Article 3 – Descriptions et objectifs du dispositif – Volets d'action

La convention d'OPAH-CD détaille, par thématique, les interventions que s'engagent à initier et encourager les partenaires du dispositif, et qui seront mises en œuvre par l'opérateur du suivi-animation.

Le programme de l'opération est ainsi décliné en 4 volets d'actions :

- **Volet 1 : Juridique et foncier**, qui s'applique à accompagner les copropriétés à la sécurisation de la situation juridique (pour le maintien de l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété), comme de son fonctionnement.
- **Volet 2 : Appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**, visant à mettre en place des actions pour améliorer la gouvernance de la copropriété et assurer le redressement financier de la copropriété afin d'assurer la pérennité financière des copropriétés et faciliter l'engagement du programme de travaux.
- **Volet 3 : Accompagnement social**, visant à la solvabilisation des occupants pour faire face à leur charges et travaux, accompagner individuellement les ménages les plus fragiles et résorber l'endettement ou encore favoriser la modération des loyers.
- **Volet 4 : Réhabilitation technique de la copropriété**, qui vise à accompagner les syndicats dans la réalisation d'un programme de travaux d'entretien et d'amélioration afin d'assurer la pérennité des bâtis et la requalification des copropriétés.

Les missions de l'opérateur pourront être différenciées en fonction des besoins d'accompagnement individuels de chacune des copropriétés afin de permettre une autonomie de chaque syndicat dans les actions réalisées (notamment du point de vue des travaux).

Aucun obstacle ne se pose à un engagement rapide des dispositions ici présentées, d'autant plus que certaines d'entre elles ont déjà été initiées dans le cadre du POPAC. Il s'agira d'opérer une transition entre les opérateurs de ces deux dispositifs afin d'assurer la continuité du travail entrepris.

3.1 Volet juridique et intervention foncière

3.1.1 Volet juridique

Pour l'ensemble des copropriétés, l'accompagnement par un opérateur permettra de sécuriser leur structure juridique. Tout au long du dispositif, l'opérateur investiguera l'ensemble des problématiques juridiques rencontrées sur chaque copropriété afin d'apporter des solutions.

Pour la copropriété La Fontaine, l'opérateur établira un suivi ciblé sur le local commercial (Kiloutou). Il conviendra d'accompagner la résidence à la participation du local commercial aux appels de charges travaux, conformément au Règlement de Copropriété.

3.1.2 Volet portage ciblé

Descriptif du dispositif

Face à la présence de nombreux copropriétaires modestes et très modestes et devant les multiples situations de copropriétaires en impayés lourds grevant le fonctionnement des copropriétés, le recours au portage provisoire de lots pourra être un outil à mobiliser au service de l'assainissement de la situation patrimoniale avec d'une part le rachat amiable de leur logement aux propriétaires les plus endettés et souhaitant quitter le statut de propriétaire, et d'autre part le rachat systématique des lots faisant l'objet d'une vente par adjudication. Une stratégie poursuivant ainsi les objectifs principaux :

- Désendetter le syndicat par le départ des propriétaires en impayés lourds,
- Favoriser le départ ou le passage au statut de locataire de certains copropriétaires endettés ou aux ressources insuffisantes, en incapacité de se maintenir dans le parc privé,
- Bloquer l'arrivée de copropriétaires indésirables / bailleurs indécents,
- Améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis,
- S'agissant d'un portage provisoire, assurer la revente dans de bonnes conditions à des ménages en capacité d'assumer les charges financières de la copropriété.

L'objectif du portage au sein des copropriétés s'établit pour une durée de 10 ans sous réserve de l'engagement de la copropriété dans un dispositif de soutien public.

Les collectivités ont identifié des besoins de portage différents pour chacune des copropriétés :

- Briand-Quesnay, 10 lots ;
- César Collaveri, 15 lots ;
- Jean-Baptiste Clément, 10 lots ;
- La Fontaine, 5 lots.

Les discussions sont en cours pour la désignation du/des partenaire(s) porteur(s) ainsi que pour l'élaboration des conventions de portage provisoire.

Ces conventions de portage sont en cours de calibrage et seront signées ultérieurement à la convention d'OPAH-CD. Néanmoins, celles-ci étant adossées à la présente opération, les engagements financiers des partenaires sont déjà précisés dans le document.

Ainsi, l'opération de portage étant complémentaire au dispositif d'OPAH-CD, sa réalisation doit être coordonnée avec l'opérateur du suivi-animation du dispositif. En outre l'identification précise des lots concernés est réalisée en étroite collaboration entre l'opérateur du suivi animation et l'opérateur de portage, dans le cadre des commissions impayés et accompagnement social.

Objectifs

Pour les quatre copropriétés concernées par l'action de portage, des commissions « portage » pourront être mis en place en coordination avec l'EPT maître d'ouvrage de l'OPAH-CD, la Ville de Livry-Gargan, le(s) opérateur(s) de portage ainsi que l'opérateur du suivi-animation. Ce dernier aura ainsi la capacité de suivre les acquisitions comme les relogements prévus dans le cadre du portage de lots. Ces comités s'articuleront de près avec la Commission de suivi des impayés.

L'opérateur interviendra également afin d'accompagner socialement les propriétaires vendeurs ou les locataires des lots concernés par une vente.

3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Animation et mobilisation

Descriptif du dispositif

Le fonctionnement juridique et financier de toute copropriété repose sur la participation des copropriétaires, du syndic et conseillers syndicaux aux décisions et par voie de conséquence sur leur compréhension et leur adhésion au système même de la copropriété.

Ce dispositif vise à créer les conditions d'une gestion pérenne qui garantira la réussite des actions engagées dans le cadre du redressement de la copropriété. Notamment, l'engagement des copropriétés dans un programme de travaux ambitieux nécessitera de réussir à fédérer les copropriétaires autour du projet de réhabilitation pour favoriser leur participation active au dispositif.

Cela passe nécessairement par :

- La multiplication des actions des communications et l'amélioration de l'information afin d'optimiser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété.
- L'amélioration de la fréquentation en AG, condition indispensable afin d'obtenir les majorités requises pour la prise de décision ambitieuse et plus largement favoriser le réinvestissement des copropriétaires dans les affaires de la copropriété.
- La poursuite des efforts de gestion, d'implication et d'énergie motrice du bailleur 1001 Vies Habitat dans le bon fonctionnement de la copropriété César Collaveri et de la réussite du projet patrimonial.
- L'appui à la formation d'un conseil syndical représentatif des copropriétaires, structuré et actif, capable de gouverner sereinement la copropriété, assister le syndic et contrôler sa gestion pour une action efficace à l'échelle de ces copropriétés.
- La remobilisation des copropriétaires dans les processus décisionnels afin que ces derniers puissent prendre pleinement part à la gestion de leur copropriété et plus généralement se réinvestissent dans les affaires de leur copropriété.

Objectifs

L'information et la mobilisation des copropriétaires seront indispensables pour la bonne gouvernance du dispositif et la réussite du projet patrimonial. Ainsi, pour chacune des copropriétés, il s'agira lors du suivi-animation du dispositif de :

- Mobiliser l'ensemble des canaux de communication possibles et jugés pertinents afin de faire connaître l'opération, sa durée comme les moyens mis à disposition.
- Dispenser des formations aux habitants afin que ces derniers comprennent mieux le fonctionnement de la copropriété. Ces formations (a minima 1 fois par an) pourront porter sur le rôle et attributs de chaque instance de la copropriété, les responsabilités et les devoirs des parties présentes, la lecture des paramètres de gestion de la copropriété.
- Poursuivre l'amélioration des modalités de gestion des copropriétés (syndics/copropriétaires) et contribuer à l'instauration de bases de travail solides.
- Favoriser la participation aux AG via l'animation de réunions en amont de chacune d'entre elles afin de préparer l'ordre du jour, expliquer les devis ou encore favoriser la récupération des pouvoirs. L'opérateur participera à toutes les AG afin d'apporter des réponses aux interrogations lors de la séance et informer de l'avancement de l'opération.
- Animer des permanences et points d'information dans un lieu dédié pour la durée du dispositif qui devra être identifié par tous et idéalement situé au cœur des copropriétés. La fréquence de ces permanences sera calibrée en comité technique.
- Dispenser un accompagnement spécifique envers les membres du CS (a minima 1 fois par an) prenant la forme de sessions de formation comme de permanences d'un conseiller juridique afin de consolider les compétences de ces derniers et les intégrer pleinement à la dynamique du dispositif.

3.2.2 Gestion et fonctionnement

Descriptif du dispositif

La mise en place d'actions spécifiques afin de rétablir l'équilibre financier de la copropriété constitue un préalable déterminant dans son redressement et conditionne notamment la réalisation de travaux importants. Trois axes prioritaires se dessinent :

- La maîtrise des charges et des dépenses du syndicat,
- La résorption des impayés des charges des copropriétaires,
- La baisse des dettes fournisseurs du syndicat de copropriétaires,
- L'amélioration de la situation comptable.

Objectifs

- **La maîtrise des charges et des dépenses du syndicat**

L'optimisation des budgets prévisionnels comme des dépenses est un élément clé pour permettre des économies de charges.

Les partenaires du dispositif via l'opérateur désigné pour son suivi-animation devront proposer la mise en place de Commissions « optimisation et maîtrise des charges » afin de permettre de suivre les évolutions des différents postes de dépenses et contrats et éventuellement d'encourager à la remise en concurrence des contrats trop onéreux. Ces commissions s'articuleront de près avec les contrôles des comptes prévus pour chaque syndicat en début d'opération, qui permettra de repérer toute marge d'optimisation existante en matière de contrats de fourniture et prestations réalisées au nom de la copropriété.

Ces commissions permettront de sensibiliser les instances à la maîtrise des consommations comme de diffuser de l'information quant à l'opportunité de baisse des charges à la suite des travaux d'économie d'énergie. Pourront ainsi être associés à ces Commissions tout partenaire local compétant en la matière : Agence Local de l'Energie et du Climat MVE (ALEC-MVE), Eau Solidaire (Veolia), Compagnons Bâtisseurs ...

- **La résorption des impayés des charges des copropriétaires**

La poursuite des Commissions « suivi des impayés » avec les instances de chaque copropriété (déjà en place dans le cadre du POPAC) devront permettre d'assurer un suivi rapproché de l'évolution de toutes les dettes individuelles et proposer des modes d'intervention pour tout type d'impayé (plan d'apurement, échéancier, accompagnement à la vente, saisie sur loyer ...) et de suivre l'évolution des dossiers. C'est surtout la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de vote de travaux qui devra être particulièrement surveillée lors de ces commissions.

Il s'agira également d'accompagner les syndicats dans l'amélioration des procédures de recouvrement des charges sur les plans quantitatifs et qualitatifs par la formalisation concertée d'un protocole de prévention et de lutte contre les impayés. L'établissement d'un processus de recouvrement clair (sur les phases amiables, précontentieuses et contentieuses) et voté en AG favorisera son respect strict par le syndic.

- **L'amélioration de la situation comptable**

Tout au long du dispositif, il est stratégique d'accompagner le syndic à la bonne gestion comptable des actions qui seront entreprises par l'opérateur (traitement comptable du débiteur, provisions travaux, subventions, quote-part, prêt collectif, factures et assurances ...). Un contrôle des comptes en début de dispositif devra permettre de s'assurer d'une base comptable fiable et transparente afin d'engager sereinement le volet travaux.

L'ensemble de ces actions se basant essentiellement sur la coopération avec le syndic ce volet revêt un caractère délicat dans la mesure où il exige une forte collaboration de celui-ci. Ainsi, adossé à la présente convention, une charte d'engagements sera proposée pour chaque copropriété et soumise à signature de l'ensemble des parties prenantes (syndic, conseil syndical, bailleur social) avant la mise en œuvre du dispositif afin de s'assurer de leur pleine collaboration dans la dynamique de redressement.

Dans le cadre du dispositif, les partenaires devront s'assurer que la stratégie mise en place par le syndic répond durablement aux problématiques de la copropriété. Parallèlement, si les engagements pris par le syndic dans le cadre de la Charte ne sont pas honorés, les collectivités se laissent la possibilité de réorienter la stratégie du dispositif sur les conseils de l'opérateur.

De manière générale, pour l'ensemble des actions qui seront préconisées par les contrôles des comptes, il s'agira pour l'opérateur du suivi-animation d'étudier le recours possible aux aides proposées par l'ANAH, notamment l'Aide au redressement de la gestion (instruction de l'Anah du 26 mars 2019) visant notamment à compenser, pour les copropriétaires, les surcoûts de gestion relatifs à la participation du représentant légal (syndic) au dispositif (temps supplémentaire, commission, sollicitations de l'opérateur...).

3.3 Volet social

Descriptif du dispositif

L'OPAH-CD vise le maintien des occupants dans leur logement. Ainsi, la situation de certaines catégories de ménages doit être prioritairement considérée, car elles se trouvent davantage fragilisées que d'autres. Ces publics spécifiques sont notamment les ménages modestes et très modestes, dans l'incapacité de faire face à des dépenses de travaux.

Bien que la Commission « impayés » permette un premier repérage des familles qui ne paient pas leurs charges de copropriété et qui font de surcroît face à des difficultés financières et sociales, les personnes qui sont en situation de fragilité doivent être repérées précocement pour ne pas aggraver leur situation. L'analyse des situations sociales et économiques des familles est en effet indispensable pour anticiper les besoins des copropriétaires en termes d'aides financières ainsi que pour appréhender la possibilité d'engager un programme de travaux ambitieux. Les enquêtes d'occupation menées dans le cadre du POPAC en 2022 et 2023 auprès des résidents des quatre copropriétés ont montré de nombreuses situations de précarité parmi les propriétaires aux faibles marges de manœuvre financière.

Des accompagnements spécifiques devront être prévus dans le cadre du présent dispositif afin d'accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié et s'assurer de leur solvabilité face au programme de travaux qui sera voté.

Objectifs

Dans le cadre du dispositif d'OPAH-CD il est indispensable de mettre en œuvre une ingénierie sociale et financière permettant de :

- **Repérer les familles en difficultés et accompagner ces dernières vers un suivi social approprié**

Il s'agira pour l'opérateur de mettre en place des permanences afin de rencontrer exhaustivement les ménages nécessitant un accompagnement social. Une Commission « sociale » permettra d'aborder le cas des situations individuelles complexes afin d'ouvrir avec les ménages la possibilité d'un suivi social spécifique (aides sociales, ouverture du FSL, orientation vers un service adapté, relogement...) de manière coordonnée avec les services sociaux du secteur.

La mise en œuvre de ce type de Commission permet aussi d'intervenir dans les situations où les copropriétaires ne peuvent se maintenir dans ce statut. Sont alors mobilisés des outils liés au logement des familles et/ou de portage, pour pallier les difficultés financières des particuliers.

- **Solvabiliser les ménages pour permettre la mise en œuvre du programme de travaux**

Au-delà du suivi spécifique des ménages fragiles, il s'agira pour l'opérateur d'accompagner le syndicat dans la mobilisation des aides publiques des partenaires signataires de la convention : montage des dossiers administratifs de demande de subventions comme de prêts, afin d'assurer aux syndicats des copropriétaires et aux propriétaires éligibles l'octroi des aides publiques de droit commun. La composition et les délais devront être respectés et ce tant lors du dépôt des demandes de subventions que lors du suivi financier des aides.

L'opérateur devra également rechercher l'ensemble des financements complémentaires individuels à destination des ménages les plus fragiles. Il aura ainsi pour mission d'élaborer pour chacun des ménages un plan de financement comprenant les aides de droits communs ainsi que l'ensemble des aides individuelles octroyables. Ces solutions de financements complémentaires adaptées aux situations sociales particulières de chaque copropriétaire représentent d'une part un levier essentiel afin de diminuer le reste à charge, et ne pas aggraver leur situation financière, et d'autre part apportent une garantie supplémentaire du maintien des propriétaires occupants en place et facilitent la décision de réaliser des travaux.

Ainsi, la mobilisation maximale des aides pour les ménages les plus modestes devrait limiter au maximum l'aggravation des difficultés financières de ces derniers, malgré cela, le dispositif doit notamment prévoir des solutions alternatives pour tous les copropriétaires ne pouvant pas faire face aux dépenses du syndicat.

3.4 Volet réhabilitation technique

3.4.1 Programme de travaux en parties communes

L'OPAH-CD devra permettre de réhabiliter de manière globale et durable les bâtis selon le programme de travaux et les priorités votées en Assemblées Générales par les copropriétaires. Le dispositif vise à accompagner les copropriétés à la réalisation de travaux d'amélioration, en ciblant notamment une amélioration du confort thermique et une réduction des consommations énergétiques, afin d'assurer la pérennité des bâtis tout en garantissant, autant que faire se peut, le maintien des propriétaires dans les lieux.

Ainsi seront encouragés en priorité les travaux suivants :

- Travaux liés à la sécurité des biens et des personnes,
- Travaux liés à l'entretien et l'amélioration,
- Travaux liés aux économies d'énergie.

A l'exception de César Collaveri qui a déjà réalisé un DTG, les instances des copropriétés devront travailler à l'élaboration d'un programme de travaux, phasé et budgété. Les estimations présentées dans la convention d'OPAH-CD et la nature des travaux envisagés (voir partie 1.3 de la convention) sont issus des Diagnostics Multicritères (DMC) réalisés dans le cadre du POPAC.

Il reviendra aux partenaires de l'opération, en lien avec l'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif de s'assurer que les travaux visés par les Assemblées Générales correspondent parfaitement aux besoins techniques urgents et restent soutenables face aux capacités financières collectives des syndicats de copropriétaires et individuelles des copropriétaires.

En fonction des besoins répertoriés dans le cadre des Diagnostics Multicritères, il conviendra de mener des études de différents ordres, y compris les études structures et géotechniques. Ces études concerneront à minima la copropriété Jean-Baptiste Clément.

A l'issue des études complémentaires et préalables aux travaux qui seront menées, il s'agira pour l'opérateur de l'OPAH-CD d'accompagner chacun des quatre syndicats des copropriétaires à la validation du scénario de travaux le plus cohérent au regard des problématiques identifiées puis de hiérarchiser les priorités de la programmation établie pour aboutir à un phasage distinguant parties communes et parties privatives. Il évaluera la pertinence de soumettre l'ensemble du programme de travaux au vote d'une seule Assemblée Générale ou de décomposer le programme en plusieurs phases de vote nécessitant la réalisation de plusieurs dossiers de subventions.

Compte tenu de l'ampleur des travaux et de la multiplicité des entreprises appelées à intervenir dans le cadre du programme de requalification, la mise en place d'une maîtrise d'œuvre pour chacune des copropriétés s'avère obligatoire. Ainsi, l'accompagnement de l'opérateur en matière de réalisation de travaux, s'articulera autour des axes suivants :

- L'accompagnement à la mise en place d'une procédure de consultation et de nomination d'un maître d'œuvre qui favorise la recherche d'un professionnel expert des interventions en milieu collectif ;
- Une vigilance sur les aspects financiers, et de calendrier à la fois en termes de dépenses de travaux comme de recettes (subventions, prêts...) ;
- La communication auprès des copropriétaires, concernant les étapes clefs du projet, en lien avec le syndic et le MOE.

Les partenaires du dispositif assureront un suivi de l'opération sur le plan technique pour le bon déroulement des interventions. Pour cela, il pourra être proposé de mettre en place avec le concours de l'opérateur du suivi-animation et pour chacune des copropriétés :

- Une commission « travaux » trimestrielle dès l'entame de la mission, réunissant le maître d'œuvre, le conseil syndical, le syndic et l'équipe opérationnelle.
- Une réunion d'information à chaque étape importante du projet, à destination de l'ensemble des copropriétaires (présentation du projet, des économies d'énergie possible, présentation de reste à charge prévisionnelle, réunion pré-AGE...)
- Ces réunions pourront aussi prendre la forme d'un atelier reprenant et vulgarisant les documents produits par l'équipe de maîtrise d'œuvre (lien avec les sessions de formations/ateliers déjà présentés).
- La tenue de permanences d'information sur le projet,
- La diffusion d'informations sur les projets de la résidence à tous les habitants.

3.4.2 Volet énergie et précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique tient aujourd'hui une place centrale dans les politiques de l'habitat. Traiter cette problématique contribue à l'amélioration du cadre et du confort de vie. De même, agir sur les dépenses énergétiques à un impact sur le budget des familles et permet la réduction des inégalités sociales et énergétiques.

Les programmes de travaux qui seront établis dans le cadre des DTG et des études préalables devront mettre en évidence les possibilités existantes pour atteindre une haute performance énergétique. Les copropriétaires devront certes consentir à un investissement initial en travaux très lourd, hors de portée sans aides financières, mais profiteront à terme d'une réduction durable des dépenses énergétiques induites.

Afin d'inciter à la réalisation de tels travaux et résorber les situations de précarité énergétique, l'Anah via son dispositif Ma Prime Rénov' (Conseils d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 et du 6 décembre 2023) octroie des aides à la rénovation thermique de logements en apportant des subventions aux propriétaires pour les travaux en parties privatives et aux Syndicats de copropriété pour les travaux en parties communes. Ces évolutions concerneront de fait l'OPAH-CD et les nouvelles modalités d'intervention seront intégrées au programme. Le régime juridique applicable par l'Anah pour déterminer le montant des aides mobilisables dépendra de la réglementation en vigueur lors du dépôt du dossier de demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

3.4.3 Travaux en parties privatives

L'OPAH-CD permet, parallèlement aux travaux de réhabilitation des parties communes, un traitement des parties privatives, notamment pour les situations les plus à risque.

Les enquêtes sociales menées en 2023 ont permis de mettre en lumière des problèmes d'humidité et de moisissures dans certains logements, conséquences directes de la dégradation des façades et des toitures et de la faible performance des systèmes de ventilation. A ce titre, le SCHS de la Ville de Livry-Gargan mènera, le cas échéant, les procédures adéquates en cas d'indécence ou d'insalubrité.

En outre, une partie des enquêtes sociales ont remonté un sentiment d'inconfort thermique assez prégnant notamment du fait du faible niveau d'isolation.

Il a été fixé un objectif de 35 logements pour la réalisation de travaux en parties privatives, représentant environ 7% des logements des propriétaires privés, répartis comme suit :

- 10 logements pour Briand-Quesnay ;
- 10 logements pour César Collaveri ;
- 10 logements pour Jean-Baptiste Clément ;
- 5 logements pour La Fontaine.

L'opérateur aura la charge de recenser les besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financements.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

- La réhabilitation des parties communes de 4 copropriétés, correspondant à 622 logements.
 - o Briand-Quesnay : 129 logements ;
 - o César Collaveri : 291 logements ;
 - o Jean-Baptiste Clément : 149 logements ;
 - o La Fontaine : 51 logements.
- La réhabilitation des parties privatives de 35 logements, répartis comme suit :
 - o Briand-Quesnay : 10 logements ;
 - o César Collaveri : 10 logements ;
 - o Jean-Baptiste Clément : 10 logements ;
 - o La Fontaine : 5 logements.
- La réhabilitation des 40 logements qui seront prévisionnellement portés dans le cadre des conventions de portage provisoire adossées au présent dispositif d'OPAH-CD :
 - o Briand-Quesnay : 10 logements ;
 - o César Collaveri : 15 logements ;
 - o Jean-Baptiste Clément : 10 logements ;
 - o La Fontaine : 5 logements.

Article 5 – Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financements de l'Anah

a) Règle d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation (CCH), du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de 35% maximum du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. L'ANAH ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de d'OPAH-CD s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privées.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah portant sur la bonification « Copropriété en difficulté » de 20% de l'aide socle pour les travaux en parties communes sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

b) Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'ANAH pour l'opération sont de :

- 4 508 005 € au titre des travaux en parties communes,
- 2 576 003 € au titre de la bonification « Copropriété en difficulté » de 20% de l'aide de socle,
- 443 000 € au titre des travaux en parties privatives,
- 2 085 543 € au titre de l'ingénierie pour les 5 années du dispositif.

Répartis comme suit :

- **L'aide aux travaux en parties communes est calculée comme suit :**
 - Aide de 35% du montant des travaux subventionnables HT pour les quatre syndicats (4 508 005 €);
- **La bonification « Copropriété en difficulté » de 20% de l'aide socle pour les travaux en parties communes.** Les quatre copropriétés seront éligibles à cette subvention si les programmes de travaux réalisés leur permettent d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35%, soit 2 576 003 €.
- **L'aide aux travaux en parties privatives est calculée sur :**
 - 35 dossiers individuels au titre des travaux lourds (habitat très dégradé) ou travaux d'autonomie, soit 315 000€ ;
 - 40 logements portés prévisionnellement sur les 5 années du dispositif dont l'aide moyenne estimée serait d'environ 3 200€ / logements (128 000 €).

- **L'aide à l'ingénierie est calculée comme suit :**
- Pour le suivi-animation : 50% du montant HT de la mission de suivi-animation par an, estimée de manière prévisionnelle à 989 585 €HT sur 5 ans, soit un financement réservé de l'Anah de 494 793 € ;
- Pour l'aide à la gestion : 5 000 €/bâtiment/an + 150€/lot principal/an (plafond), hors lots appartenant aux bailleurs sociaux, soit 782 750€ ;
- Pour l'aide au portage : 20 200 €/lot pour un maximum de 40 lots portés, soit 808 000€.

		Briand-Quesnay	César Collaveri	Jean-Baptiste Clément	La Fontaine	TOTAL
Montant prévisionnel du programme de travaux subventionnables HT (comprenant MOE, CT, SPS)		3 377 550 €	10 616 100 €	2 943 171 €	1 233 376 €	18 170 197 €
ANAH - parties communes	Subventions travaux en parties communes sur les lots privés	1 182 143 €	1 894 974 €	999 207 €	431 682 €	4 508 005 €
	Prime si gain énergétique > 35% - 20% (hors lots bailleur social)	675 510 €	1 082 842 €	570 975 €	246 675 €	2 576 003 €
ANAH - aide aux travaux en parties privatives	Dossiers individuels au titre des travaux lourds ou d'autonomie (XX dossiers) / revoir le montant de l'aide par logement 9 000€/lot	90 000 €	90 000 €	90 000 €	45 000 €	315 000 €
	Aide au travaux pour les logements portés (1 200€/lot)	32 000 €	48 000 €	32 000 €	16 000 €	128 000 €
TOTAL		1 979 653 €	3 115 816 €	1 692 182 €	739 357 €	7 527 007 €

		Briand-Quesnay	César Collaveri	Jean-Baptiste Clément	La Fontaine	TOTAL
Montant prévisionnel HT du suivi-animation du dispositif pour 5 ans						989 585 €
ANAH	50% sur le montant HT					494 793 €
EPT GPGE	50% sur le montant HT + TVA					692 710 €
ANAH - aide au portage de lots	Cesar Collaveri, 10 lots Jean-Baptiste Clément et 5 lots La Fontaine)	202 000 €	303 000 €	202 000 €	101 000 €	808 000 €
ANAH - aide à la gestion	Plafond annuel : 5 000€/bâtiment/an + 150€/lot principal (hors lots bailleur social)	171 750 €	289 000 €	258 750 €	63 250 €	782 750 €

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250225-2025-02-12-DE
Date de télétransmission : 25/02/2025
Date de réception préfecture : 25/02/2025

5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage

a) Règle d'application :

L'EPT Grand Paris Grand Est, en sa qualité de maître d'ouvrage, prend en charge l'ingénierie du dispositif et une partie des coûts relatifs au suivi-animation.

Le montant prévisionnel relatif au suivi animation est estimé à 989 585€ HT sur les 5 ans du dispositif. En considérant une prise en charge de 50% du montant total HT auquel s'ajoute la TVA de l'ensemble des coûts d'ingénierie, cela représente une enveloppe prévisionnelle de 692 710€ TTC pour l'opération.

En fonction de l'évolution des participations financières des partenaires à l'ingénierie, un avenant pourra être éditée afin de modifier le taux de participation de la collectivité à l'ingénierie et donc les montants présentés ci-dessous.

b) Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 692 708€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Suivi-animation (estimation 50% HT + TVA)	138 542 €	138 542 €	138 542 €	138 542 €	138 542 €	692 708 €

5.3 Financement des autres partenaires

Afin d'améliorer l'offre de financement permise par l'OPAH-CD, l'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération pourront être sollicités. Les collectivités, l'opérateur, et l'ensemble des partenaires s'engagent à étudier toute opportunité de financement complémentaire qui permettrait de viabiliser l'opération (FEDER, Aides départementales, Métropole du Grand Paris, labellisation du Conseil Régional etc.). Au regard des taux des préfinancements très élevés auprès de banque, le recours à des organismes de prêts aux particuliers et aux syndicats des copropriétaires (éco PTZ, SACICAP, Action Logement...) sera plus spécifiquement recherché au cours de l'opération. Le réseau PROCIVIS (ou autre) pourra éventuellement être sollicité afin d'opérer du préfinancement de subvention sur les aides publiques.

Dans le cadre des aides individuelles aux copropriétaires, Action Logement sera l'un des acteurs clés en matière de financement des quote-part travaux individuelles. L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH-CD sera chargé d'accompagner les copropriétaires concernés dans la mobilisation des aides auprès de tout partenaires additionnels ainsi que des organismes de prêt aux particuliers ou de préfinancement des subventions.

Article 6 – Engagements complémentaires des partenaires de l'opération

Les partenaires de l'OPAH Copropriétés Dégradées Livry-Gargan s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du dispositif.

Ainsi, annexée à la présente convention, des chartes d'engagement devront être signées pour chaque copropriété valant engagement des instances des copropriétés dans le dispositif d'OPAH-CD. Ce document définit la méthode d'intervention partagée et validée par tous les signataires ainsi que le rôle de chacun d'entre eux. Il vise à maintenir la participation des parties prenantes en confortant le partenariat entre les différents intervenants. Le cadre contractuel paraissant ici le plus indiqué.

La charte d'engagement sera conjointement signée par le Conseil syndical, les représentants des syndicats, le bailleur social présent au sein des syndicats César Collaveri et Jean-Baptiste Clément, la Ville de Livry-Gargan et l'opérateur désigné en charge de l'animation du dispositif.

Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- Respecter la présente convention,
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation du dispositif,
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'Assemblée générale traitant de l'OPAH-CD et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer l'Assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Soumettre au vote de l'Assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage de l'OPAH-CD (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre de l'OPAH-CD avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),

Le syndic s'engage à :

- Rendre compte régulièrement des avancées de l'OPAH-CD aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes et notamment à la préparation de l'ordre du jour des AG comme aux dites Assemblées Générales,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement de l'OPAH-CD, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur de l'OPAH-CD et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans l'OPAH-CD,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,

- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions de l'OPAH-CD,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension de l'OPAH-CD,
- Correspondre étroitement avec le coordinateur de l'OPAH-CD.

La collectivité maître d'ouvrage s'engage à :

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre,
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures,
- Réunir les parties selon les besoins, animer les comités de pilotage du dispositif et mettre en place le calendrier du comité technique,
- Informer et associer les syndicats de copropriétaires (syndic de copropriété et conseillers syndicaux) aux différents stades de décision.

L'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif s'engage à :

- Informer et conseiller de manière continue les copropriétaires et les instances de la copropriété sur les travaux envisagés et leurs modalités de financement.
- Assister les copropriétaires dans l'obtention des différentes aides et prêts pour le financement des travaux en parties communes en s'assurant que l'ensemble des copropriétaires sera en capacité de faire face aux charges supplémentaires induites.
- Accompagner les copropriétaires en difficulté financière.
- Mobiliser le préfinancement des aides publiques auprès d'un organisme bancaire.
- Assister le conseil syndical et le syndic dans la mise en œuvre du projet de réhabilitation (de l'élaboration, en passant par le recours à un architecte et le vote des travaux, au suivi et fin des travaux.
- Mobiliser les aides à la gestion pour financer les surcoûts induits par la mise en œuvre d'une OPAH-CD.
- Accompagner les copropriétaires désireux de réaliser des travaux dans leur logement.
- Développer, coordonner, animer, et maintenir le réseau partenarial.

Le bailleur social 1001 Vies Habitat s'engage à :

- Aider au redressement de la copropriété :
 - en assurant 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,
 - en étant un copropriétaire solvable et qui participe au fonctionnement de la copropriété (élection aux membres du conseil syndical),
 - en collaborant de manière active à la mise en œuvre du dispositif, et en travaillant de manière partenariale avec l'opérateur du suivi-animation.
- Participer à la vie de la copropriété :
 - 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,
 - en présentant une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical,

- en soutenant le conseil syndical par un appui technique permettant de lui faire bénéficier des compétences du bailleur en ingénierie de travaux, de gestion résidentielle ou d'accès à des prestataires plus performants.
- Faciliter la réalisation du programme de travaux en renonçant à sa quote-part théorique de subvention.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs, de la bonne exécution de la mission par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Des instances de gestion telles que le comité de pilotage ou et le comité technique assurent la coordination et l'animation de l'opération.

Comité de Pilotage (COFIL)

Un comité de Pilotage sera organisé au moins une fois par an par l'EPT Grand Paris Grand Est et la Ville de Livry-Gargan en présence de l'équipe de suivi-animation, afin de faire le point sur l'avancement de l'opération, la réalisation des objectifs et le respect des engagements ainsi que les questions et propositions qu'elle souhaite soumettre au comité de pilotage. Son rôle est d'orienter et de piloter le travail de l'équipe d'animation dans le cadre des objectifs définis. Il lui sera présenté bilans annuels ainsi que le bilan définitif de l'OPAH-CD.

Il est composé des partenaires suivants :

- Services de l'Etat, DRIHL 93,
- Maire ou élu de la Ville ou de l'EPT,
- Les Syndics,
- Les Conseils Syndicaux,
- L'ensemble des services compétents et concernés de l'EPT comme de la Ville en fonction des problématiques (déchets, assainissement, politique de la Ville).

Il peut en tant que de besoin, élargir sa composition à d'autres membres permanents ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile.

L'opérateur du suivi-animation accompagnera le Maître d'Ouvrage dans la préparation et animation du Comité de Pilotage. Il préparera notamment le support de communication (synthèse sur l'avancée des projets des copropriétés), ainsi que les bilans annuels et le bilan final de l'OPAH-CD.

Comité technique (COTECH)

Un comité technique sera organisé par l'opérateur au moins deux fois par an afin de suivre et d'analyser la conduite opérationnelle du dispositif. Il est constitué des techniciens de l'EPT et la Ville en charge du pilotage de l'opération et des services de l'Etat à travers la DRHIL 93.

Cette réunion est l'occasion de suivre l'avancée opérationnelle de l'OPAH-CD, d'aborder les éventuels points de blocage afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier, ou encore de valider des stratégies d'intervention.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

Une commission « Sociale » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle se réunit tous les semestres a minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le maître d'ouvrage, l'opérateur de portage, la direction départementale à la cohésion sociale, la DDT, le Conseil départemental, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville, et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville de l'EPT et/ou de la Ville en tant que besoin.

Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

Parallèlement à ces commissions **une permanence mensuelle dédiée à la question sociale** sera organisée et tenue par l'opérateur du suivi-animation.

Une commission « Impayés » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Gestion et maîtrise des charges » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic. Elle a pour objet de suivre l'évolution des dépenses et des dettes fournisseurs. Cette commission se réunit a minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Travaux » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical, l'AMO technique, le syndic. Elle se réunit trimestriellement, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion mais pourra se réunir autant que de besoin notamment au moment de la réception des offres et devis.

Une commission « Portage » : Elle est animée par l'opérateur de portage en présence nécessairement de la maîtrise d'ouvrage de l'opération (EPT Grand Paris Grand Est), de la Ville de Livry-Gargan et de l'opérateur. Elle a pour objet le suivi des acquisitions comme les relogements prévus. Les modalités de tenue de cette commission sont explicitées dans la convention de portage.

Pour chaque commission toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation (sauf dans le cas de la commission sociale).

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (relogement, accompagnement social, impayés...) en fonction des nécessités opérationnelles.

D'autres instances plus informelles pourront être organisées à destination des copropriétaires et/ou locataires pour les mobiliser, les informer et les faire participer au suivi de projet.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

L'opération est pilotée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'opérateur devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences requises pour mener à bien l'ensemble des objectifs décrits dans les volets d'action de la présente convention d'OPAH-CD et notamment les champs d'intervention suivants :

- Compétences en gestion de projets complexes, coordination d'acteurs, animation de réunion,
- Compétences techniques pour le suivi des travaux,
- Compétences en comptabilité de la copropriété, suivi des impayés et des procédures contentieuses,
- Compétences en accompagnement social des copropriétaires (gestion du budget, aide à l'apurement des impayés, ouverture des droits sociaux, recherche d'aides financières...) : travailleurs sociaux diplômés d'Etat,
- Compétences juridiques,
- Compétences pour l'animation d'événements fédérateurs auprès des habitants,
- Compétences de graphisme/communication pour la réalisation de supports d'information

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions de suivi-animation est détaillé dans l'article 3 de la présente convention sur les « volets d'action ».

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en Assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur de l'OPAH-CD garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant l'OPAH-CD, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage. Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur de l'OPAH-CD, chargé de veiller au bon déroulement du dispositif et de son plan d'actions.

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fait mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Le coordinateur de l'OPAH-CD à la Ville/ EPT,
- Le conseil syndical, le syndic et le ou les maître(s) d'œuvre de la copropriété,
- Les services compétents des collectivités,

- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social.

L'équipe de suivi-animation s'assure de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment lorsque la copropriété fait partie d'un projet de rénovation urbaine financée par l'ANRU ou dans un autre programme national tel que Action Cœur de Ville.

7.3 Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 2 et 3 de la présente convention. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de moyens et de résultats définis pour chaque volet d'action. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel :

Les bilans annuels montreront l'avancée du dispositif durant l'année écoulée sur l'ensemble des volets de la convention. Un suivi des indicateurs de moyens et de résultats sera attendu annuellement et permettra d'éventuellement adapter les actions de l'année suivante.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvre des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ;

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures sont proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final et évaluation du dispositif :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

L'évaluation finale devra permettre de mesurer, non pas simplement l'efficacité mais aussi et surtout la pertinence et l'utilité de la politique publique mise en œuvre pendant 5 ans pour l'accompagnement de cette copropriété dégradée au travers des différents indicateurs.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-CD.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT 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 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la présente convention.

9.2 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 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.

9.3 Transmission de la convention

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en ... exemplaires à ..., le / /

Pour le maître d'ouvrage, l'EPT Grand Paris Grand Est,

Pour la Ville de Livry-Gargan,



Pour l'Anah,

Pour l'Etat,

Accusé de réception en préfecture
093-219300464-20250225-2025-02-12-DE
Date de télétransmission : 25/02/2025
Date de réception préfecture : 25/02/2025