

**Rapport pour la commission  
permanente du conseil régional  
JUILLET 2023**

**Présenté par**  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE - DEUXIÈME AFFECTATION 2023 -  
ATTRIBUTION DE TROIS LABELS CDSR**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a> .....	3
<a href="#">ANNEXE AU RAPPORT</a> .....	4
<a href="#">Annexe unique : proposition de 3 labels CDSR</a> .....	5
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a> .....	28
<a href="#">ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION</a> .....	31
<a href="#">Annexe n°1 : Protocoles de redressement</a> .....	32
<a href="#">Annexe n°2 : Fiches projets</a> .....	39

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport a pour objet d'accorder 3 labels CDSR (copropriété en difficulté soutenue par la Région), en annexe 1 au présent rapport, en faveur de 3 copropriétés de Savigny-sur-Orge (91).

Il propose également d'attribuer 19 subventions donnant lieu à l'affectation d'un montant **2 548 220 €** d'autorisations de programme prélevées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2023.

Ces opérations relèvent :

- D'une part, de la politique régionale du logement « Aide au Parc Privé » votée par délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 et modifiée par délibération n° CR 2021-056 du 21 juillet 2021. Les opérations financées sont détaillées dans les fiches projets jointes en annexe 2 à la présente délibération.

Elles concernent 3 mesures d'ingénierie situées sur les communes de Chelles (77), de Ris-Orangis (91) et du Blanc-Mesnil (93) et une mesure d'ingénierie transversale soit 4 opérations portant sur 2 483 logements.

- Et d'autre part, de la politique régionale en faveur du logement - dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) - votée par délibération n° CR 2022-004 du 16 février 2022.

Il s'agit de 15 opérations dont les fiches projets sont jointes en annexe 2 à la présente délibération.

Elles concernent la création de 392 logements situés sur les communes de Chelles (77), de Lagny-sur-Marne (77), de Lisses (91), de Gennevilliers (92), de Pantin (93), d'Ivry-sur-Seine (94), de Noisieu (94), du Plessis-Tréville (94), de Villiers-sur-Marne (94), de Gonesse (95), et d'Herblay (95).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France



VALÉRIE PÉCRESSÉ

## **ANNEXE AU RAPPORT**

## **Annexe unique : proposition de 3 labels CDSR**

## **Copropriété « Grand Val » - 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE**

1 à 9, place Saint-Georges

### **Caractéristiques :**

Date de construction : 1962

Nombre de lots : 394 dont 130 logements

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AF3445079

### **Localisation / contexte géographique :**

La copropriété Grand Val est située à Savigny-sur-Orge (91). Elle fait partie du quartier de Grand Vaux situé entre l'autoroute A6 et les voies ferrées du RER C. Elle s'inscrit dans le périmètre d'intervention du nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU.

### **Description physique sommaire :**

La copropriété est composée de 3 bâtiments :

- bâtiment A : 1 barre de faible hauteur (5 niveaux) de 4 halls
- bâtiment B : 1 barre de 9 niveaux de 5 halls
- une maisonnette, anciennement loge du gardien
- 2 bâtiments de boxes.

La copropriété Grand Val est délimitée d'une part par un mur anti-bruit la séparant de l'autoroute, et, d'autre part, des voies plus anciennes côté pavillonnaire.

Typologie des logements : 20 T3 / 65 T4 / 45 T5

Répartition PO / PB : 86 propriétaires occupants (PO) et 45 propriétaires non occupants (dont 1 a un statut professionnel).

Gestion : la copropriété est gérée par un syndicat professionnel « Cabinet EGIDE - SEGINE Essonne ».

Date de la dernière assemblée générale ordinaire : 12 janvier 2023

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

### **Contexte d'intervention :**

La copropriété du Grand Val est l'une des quatre copropriétés des Grands Vaux faisant l'objet d'une opération programmée d'amélioration d'habitat pour la requalification de copropriétés dégradées.

Le 23 décembre 2019, la convention de programme de l'OPAH a été signée entre l'ANAH, l'Etat, la ville de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour une durée de 5 ans. Elle s'achèvera le 22 décembre 2024.

La mission de suivi-animation est assurée par le groupement AUFJ/COPRO+/ADEKWATT ENERGIES.

### **Caractéristiques socio-économiques : issues d'un sondage d'occupation réalisé en mars 2023**

Situation des ménages enquêtés : 94% sont propriétaires occupants de leurs logements (29), 6% sont locataires (2).

Les ménages les plus représentés sont les couples avec enfants (32%). Les personnes seules sont autant représentées que les couples sans enfants (29%), 7 % des ménages sont des familles monoparentales et un ménage en colocation.

### **Situation dans l'emploi :**

Les 2 ménages locataires ayant répondu à l'enquête sont actifs.

62% des propriétaires occupants sont actifs, 28% sont à la retraite et 7% sont sans emploi.

### **Ressources :**

Les tranches de ressources mensuelles les plus élevées sont plus représentées chez les PO.

Le taux d'effort est en moyenne de 26% chez les PO. Il est de 50% chez les locataires.

Le montant restant à vivre moyen est de 2212 € pour les propriétaires occupants et de 986 € pour les locataires.

### **Précision de la situation (juridique, financière et fiscale) des propriétaires bailleurs :**

Situation (juridique, financière et fiscale) des propriétaires bailleurs :

Parmi les 37 propriétaires bailleurs, aucun n'a souhaité répondre à l'enquête réalisée par AUFJ. Il n'est donc pas possible de définir leur situation.

#### Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs :

Les loyers à Grand Val (11,9€/m² en 2020) sont plus faibles qu'à l'échelle de la ville (13,3 € m² en 2020).

**Taux de rotation des ménages** : Le taux de rotation se situe autour de 2% (en 2021) (source DVF)

#### **Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local :**

L'analyse du service DVF (Demande de Valeurs Foncières) des Domaines de 2017 à 2021 montre :

- une augmentation de la valeur immobilière de la copropriété depuis 2019 (de l'ordre de 25%). En 2021, elle s'élevait à 2 114 €/m² ;
- un prix moyen au m² 26 % moins cher qu'à l'échelle de la ville ;
- une baisse du nombre de transactions (8 à 2 entre 2018 et 2021).

#### **Sur-occupation / Sous-occupation :**

Il existe un cas de suroccupation, il s'agit d'un ménage de locataires. Les cas de sous-occupation n'existent que chez les propriétaires occupants.

Le taux de logements vacants sur la copropriété est très faible (1 logement vacant sur les 130)

#### **Gestion et fonctionnement de la copropriété :**

##### **Implication des différents acteurs :**

Ancienneté et implication du syndic : la copropriété Grand Val est gérée par le syndic EGIDE - SEGINE Essonne depuis le 23/09/2021.

##### Type de relations syndic/conseil syndical :

La coopération de l'ancien syndic (CLD Immobilier) dans le cadre du dispositif OPAH était très médiocre (refus de transmettre certains documents nécessaires pour compléter l'analyse et l'étude de la copropriété). Le conseil syndical a souhaité inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 28 janvier 2021 le changement de mandat de syndic. Toutefois à l'issue de l'AG, le faible nombre de votants n'a pas permis d'aboutir, privant la copropriété de syndic à compter du 1er février 2021. La convocation d'une seconde AG le 23/09/2021 a été nécessaire pour élire EGIDE - SEGINE Essonne

Le conseil syndical se réunit environ 4 fois par an. La relation entre le syndic SEGINE et le conseil syndical est à présent sereine.

##### État de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété :

##### Participation aux assemblées générales :

Au démarrage de l'OPAH, la participation aux AG était généralement faible, inférieure à 40% lors de chaque assemblée. Ce qui constituait un frein à la prise de décision. Lors de l'AG de 2019, 59% des copropriétaires occupants et 90% des propriétaires bailleurs étaient absents.

La mise en place des actions de l'OPAH en matière de communication et mobilisation des copropriétaires (Flyers et affiches, mailing, permanences au cœur des copropriétés et/ou porte à porte avant l'AG) a permis d'augmenter le taux de participation aux AG à 54% en 2022.

**Tenue et déroulement des AG** : les assemblées sont tenues dans les six mois à compter de la date de clôture comptable, le 30/06. Elles se tiennent généralement en décembre de chaque année.

Budgets sur 3 ans :	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022
Avances de trésorerie	53 357 €	53 357 €	39 335 €
Avances travaux au titre de l'article 18	47 866 €	47 866 €	47 866 €
Fonds de travaux	28 594 €	37 660 €	102 465 €
Solde en attente sur travaux ou opé. exceptionnelles	33 327 €	-	-
<b>Provisions et avances</b>	<b>163 144 €</b>	<b>138 883 €</b>	<b>189 666 €</b>
Autre compte	102 512 €	118 331 €	-

Banque	152 656 €	190 474 €	286 583 €
<b>Trésorerie</b>	<b>255 168 €</b>	<b>308 805 €</b>	<b>286 583 €</b>

<b>Trésorerie / provisions &amp; avances</b>	<b>156%</b>	<b>222%</b>	<b>151%</b>
--	-------------	-------------	-------------

#### Montant des impayés sur 2 ans :

Les données portent uniquement sur les années 2021 et 2022.

##### ❖ Au 30/06/2022 :

- Le montant total des impayés est de 65 037 €
- Soit 27% de taux de défaillance. Cela signifie qu'un copropriétaire sur 4 a plus d'un trimestre de charges courantes de retard.
- 6 copropriétaires ont un retard de règlement de plus de 8 trimestres de charges courantes pour 34 310 € soit 55% du montant total des impayés.
- ❖ Entre 2021 et 2022, grâce aux actions de l'OPAH (mise en place de la 1<sup>ère</sup> commission impayés le 27/01/2022, formations aux membres du CS pour le contrôle des comptes, conseil sur l'apurement des comptes et avances de trésorerie et renégociations de contrats) les impayés ont diminué, notamment sur le premier trimestre de 2022.
- Le montant des impayés est passé de 82 K€ à 65 K€ (-21%) et le taux de 36% à 27%, mais celui-ci reste supérieur au seuil de vulnérabilité (15%).
- 6 copropriétaires ont plus de 2 ans de charges courantes de retard, ils totalisent 34 000 € d'impayés soit 55% des impayés du syndicat. Parmi ceux-ci, on dénombre 3 occupants, 2 bailleurs et 1 professionnel. Notons que si ces 6 dossiers étaient traités, le taux d'impayés serait de 11 %.
- Quant au taux de défaillance, il est en baisse sur 1 an. Au 30/06/22, 19 copropriétaires (15%) étaient débiteurs de plus d'un trimestre de charges courantes. Ils étaient 27 au 30/06/21.
- Le taux de recouvrement est supérieur à 100%, les copropriétaires versent plus que ce qui est appelé.

#### Montant de dettes envers les fournisseurs :

Le montant des dettes fournisseurs est en hausse mais reste proche du délai légal de paiement des fournisseurs de 30 jours.

	<b>30/06/2022</b>	
	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>
Factures parvenues	5 621 €	13 603 €
Factures non parvenues	-	33 442 €
<b>Total comptes fournisseurs</b>	<b>5 621 €</b>	<b>47 045 €</b>

<b>Taux d'endettement</b>	<b>8%</b>
<b>Délai moyen de paiement des fournisseurs</b>	<b>31 jours</b>

#### Etat des procédures contentieuses en cours :

- 9 procédures judiciaires en cours ;
- 1 saisie immobilière en cours.

De plus, afin de traiter à l'amiable les situations de retards de paiement dues aux difficultés financières des copropriétaires, 3 échéanciers sont en cours.

#### Caractéristiques techniques :

##### **Etat général du bâti :**

- ❖ Diagnostic technique des parties communes
- La structure est en béton (ravalement en 2005). Les loggias sont double vitrées en partie haute mais non isolées en partie basse.
- La couverture (dalle béton non accessible) est vétuste et gondolée. L'eau s'accumule à certains endroits. Absence de chapeaux sur les cheminées.
- Les parties communes : boîte aux lettres récentes et l'ensemble des parties communes (sauf au n°1 qui sont en mauvais état) ont été rénovées en 2018.
- Les réseaux : l'installation électrique semble conforme. Les bouches d'égout longeant le bâtiment sont régulièrement bouchées par divers débris entraînant des inondations dans les caves.



- Sécurité et salubrité : les portes d'accès aux caves ne sont pas toutes coupe-feu. Il n'existe aucun système de détection et de désenfumage. Les halls possèdent des extincteurs et des plans de secours mais aucun bloc de secours. La toiture ne possède pas de garde de corps.
- Le chauffage central collectif au fioul a été déposé et la cuve a été dégazée. Le chauffage est produit désormais individuellement soit par des chaudières centrales gaz (certaines à condensation) soit par des radiateurs électriques. L'eau chaude sanitaire est produite par des chaudières individuelles soit par des ballons individuels électriques.
- La ventilation : les parties communes possèdent des fenêtres à chaque étage.
- Isolation thermique : la toiture terrasse n'est pas isolée, le plafond haut du sous-sol, les façades ne le sont pas non plus.
- Locaux communs : il existe des locaux communs d'encombrants (contre le bâtiment A) / il existe une petite maison ancienne loge de gardien servant de salle de conseil syndical. Les caves sont parfois squattées.

#### ❖ Diagnostic technique des parties privatives

- L'organisation spatiale : les logements sont traversants avec pièces correctement éclairées. Les salles de bains et cuisines possèdent une fenêtre.
- Les finitions : 55% des appartements présentent des problèmes de condensation dans les salles de bains et les chambres. 44% des appartements présentent des problèmes d'infiltration dans les chambres et dans les salles de bains.
- Les cuisines et sanitaires : les logements possèdent une salle de bains et un WC séparé. 2/3 des logements possèdent une cuisinière gaz, les autres sont électriques.
- Les réseaux : 2/3 des tableaux électriques sont anciens.
- La sécurité et la salubrité : les installations électriques sont vétustes.
- Le chauffage : le chauffage est produit désormais individuellement soit par des chaudières centrales gaz (certaines à condensation) soit par des radiateurs électriques. L'eau chaude sanitaire est produite par des chaudières individuelles ou par des ballons individuels électriques.
- L'isolation thermique : 1/3 des logements ont été isolés par l'intérieur/ 2/3 des logements ont des menuiseries extérieures en PVC double vitrage ; 1/3 ont des menuiseries mixtes en simple ou double vitrage. Certains logements ne disposent d'aucun volet.
- Les loggias initialement ouvertes sur l'extérieur ont été cloisonnées dans les années 90 à la faveur de la campagne d'isolation, cela présente des problématiques d'habitabilité des chambres qui ne présentent plus d'ouverture directe sur l'extérieur (second jour).

### **Résultat de l'audit thermique :**

- Concernant le bâtiment 1, la consommation énergétique actuelle est de 334,8 KWh/m<sup>2</sup>.an, soit une étiquette énergétique F. Un scénario à 35% minimum d'amélioration énergétique est attendu dans le cadre des missions de MOE. Ce scénario devra permettre d'atteindre au minimum l'étiquette D (197 KWh/m<sup>2</sup>.an).
- Concernant le bâtiment 2, la consommation énergétique actuelle est de 335,6 KWh/m<sup>2</sup>.an, soit une étiquette énergétique F. Un scénario à 35% d'amélioration énergétique est attendu dans le cadre des missions de MOE. Ce scénario devra permettre d'atteindre l'étiquette D (173,6 KWh/m<sup>2</sup>.an).

### **Lutte contre l'habitat indigne :**

En 2020, plusieurs signalements auprès du service d'hygiène de l'EPT 12 ont été réalisés :

- Sécurité équipements communs :
  - Garde-corps toiture-terrasse absents.
  - Sécurité incendie.
- Règlement sanitaire départemental (RSD) : Les propriétaires sont informés de la possibilité de bénéficier d'un accompagnement par l'OPAH, afin d'effectuer les travaux nécessaires.
  - 7 ventilations basses bouchées avec gaz en cuisine ;
  - 35 présences d'humidité et moisissures ;
  - 5 installations électriques d'origine ;
  - 41 installations électriques avec défaut.

Un guide sur les bonnes pratiques a été édité dans le cadre de l'OPAH afin de sensibiliser les occupants concernant les problématiques de sécurité et de salubrité dans les logements.

### **Problèmes sanitaires relevant de l'insalubrité remédiable :**

- Une situation d'habitat très dégradé voire indigne : suspicion de marchand de sommeil.
- Deux cas de suroccupation dont un PO.

### **Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :**

#### **1/ Accompagnement social des ménages :**

Sur l'année 2019 (démarrage de l'OPAH), cinq ménages occupants signalent rencontrer des difficultés sociales. Deux souhaitent un accompagnement pour résoudre leurs difficultés financières. Pour les propriétaires occupants concernés, un travail en partenariat avec les services sociaux a été mis en place afin de remédier aux difficultés.

Pour cela, l'équipe de l'OPAH a procédé à :

- la mise en place d'une commission sociale avec le CCAS, le service social départemental et le travailleur social de l'OPAH ;
- l'obtention du consentement des ménages pour permettre d'étudier leur dossier avec les partenaires ;
- la définition d'un projet d'actions à proposer aux ménages.

Pour les propriétaires ayant des impayés de charges, leur situation doit être évaluée afin de proposer des solutions adéquates lors de commissions « impayés ».

Avec la mise en place des actions de l'OPAH et depuis le démarrage de l'opération, l'équipe sociale a reçu 25 signalements :

- 13 ménages ont bénéficié d'une évaluation sociale (préconisations et accompagnement) ;
- 2 ménages ont refusé l'accompagnement ;
- 8 dossiers en attente de traitement ;
- 2 ménages dont la situation ne relève pas de l'accompagnement OPAH, redirigés vers les services compétents.

#### **2/ Actions visant à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :**

Concernant la gouvernance, il s'agit de mobiliser les copropriétaires, améliorer la communication pour un bon déroulement des AG.

Concernant la trésorerie et les finances, il s'agit de procéder aux ajustements comptables.

Concernant la gestion courante, il s'agit de mettre en conformité le contrat de syndic (loi ALUR) et mettre à jour l'extranet et par ailleurs établir des points sur les travaux en cours

Concernant le portage immobilier, il s'agit d'établir une stratégie de ciblage de lots par ordre de priorité afin de résoudre les problématiques de trésorerie de la copropriété et d'aider les ménages endettés :

- sur les débiteurs de plus de 10 trimestres (en 2021) : 5 lots d'habitation à porter (3 PO et 2 PB) ;
- sur les débiteurs de plus de 4 trimestres : 5 lots d'habitation à porter (3 PO et 2 PB).

#### **3/ Préconisations techniques et thermiques, programme global de travaux envisagé visant à la réhabilitation technique :**

Travaux d'amélioration thermique :

- la réfection et l'isolation thermique de la toiture ;
- l'isolation thermique des murs par l'extérieur ;
- l'installation d'un système de production d'ECS par CCI gaz condensation ;
- l'isolation thermique des menuiseries extérieures, cages d'escaliers ;
- l'installation d'une VMC collective et raccordement des logements à cette VMC ;
- l'installation de grilles d'entrées hygroréglable d'air sur les fenêtres ;
- le remplacement des menuiseries extérieures simples vitrages par des menuiserie en PVC double vitrage ;
- le remplacement des volets roulants isolants.

**Montant total des travaux d'amélioration énergétique : 2 684 170 € HT soit 2 831 799,35 € TTC**

Travaux de réhabilitation classique :

- l'installation de garde-corps en toiture ;
- la mise aux normes du réseau électrique si nécessaire ;
- réouverture des loggias ou agrandissement des chambres sur les loggias fermées pour se conformer au CCH ;

- la mise aux normes quant à la sécurité incendie (installation de portes coupe-feu, éclairage de sécurité, installation d'un système de désenfumage commandé).

Montant total des travaux de réhabilitation classique : 1 263 278,60 € HT soit 1 389 606,46 € TTC

**Objectifs fixés à la consultation d'une équipe de MOE pour la définition du programme définitif de travaux :**

❖ Garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants :

❖ Réduire les consommations énergétiques de la copropriété et la rendre très performante :

Des préconisations de travaux devront permettre d'atteindre 35% d'amélioration énergétique minimum. Toutefois avec des aides complémentaires, le programme pourrait viser l'excellence énergétique afin d'atteindre les étiquettes B ou A voire une certification (label BBC, EIFFINERGIE, etc.).

❖ Participer à la transition écologique :

Les matériaux proposés pourront être biosourcés si le budget le permet.

Le réemploi des matériaux devra être systématiquement questionné. La Région Ile-de-France souhaite intégrer au projet une expérimentation relevant de l'économie circulaire, notamment sur le réemploi des menuiseries extérieures déposées : il s'agira donc en option, de prévoir le surcoût de la dépose soignée et du stockage sécurisé des menuiseries extérieures.

La phase réalisation des travaux devra aussi intégrer cet aspect : le chantier doit tendre vers la sobriété énergétique.

Par ailleurs, la copropriété étant actuellement dotée de chaudières gaz individuelles, le raccordement au réseau de chaleur géothermique n'est pas envisageable, compte tenu de son coût et des interventions destructives à prévoir dans les logements.

**Calendrier prévisionnel d'exécution :**

Date du vote des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Date prévisionnelle du démarrage des travaux : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Durée estimée des travaux : 24 mois

**Types d'aides sollicitées :**

**1/ Aides régionales sollicitées :**

❖ **Aide à l'ingénierie** : aides à la maîtrise d'œuvre estimées à 32 500 €

❖ **Aide aux travaux en parties communes : aide aux travaux d'amélioration thermique, aide aux travaux de réhabilitation (classique et de sécurité).**

Aides aux travaux énergétiques : 520 000 € (soit 4000 € par lot d'habitation)

Aides aux travaux de réhabilitation (les aides sur les travaux des espaces extérieurs sont inclus) : 694 803 €.

❖ **Aide aux travaux en parties privatives** : certains travaux sont prévus en parties privatives mais ils participent à l'amélioration globale de la copropriété, notamment le remplacement des chaudières individuelles ainsi que le remplacement de menuiseries extérieures. D'intérêt collectif, ces dépenses sont incluses dans le montant des travaux en parties communes.

**2/ Aides sollicitées auprès des autres financeurs :**

		Montant
Travaux	Montant total HT	3 947 448,60 €
	Montant total TTC	4 221 405,81 €
Hono MOE/SPS/BC (10%)	Montant total HT	394 744,86 €
	Montant total TTC	473 693,83 €
Honoraires syndic (1%)	Montant total HT	39 474,49 €
	Montant total TTC	47 369,38 €
	Montant total HT	63 321,09 €

DO (1,5%)	Montant total TTC	63 321,09 €	
TOTAL	Montant total HT	4 444 989,03 €	
	Montant total TTC	4 805 790,11 €	
SUBVENTIONS SOLLICITEES	Plafond subventionnable		
	ANAH	35 %	690 684 €
	Anah (Prime MPR)	3 000 €	390 000 €
	Anah (Prime PO TM)	3 000 €	39 000 €
	Anah (Prime PO M)	1 500 €	79 500 €
	Anah (X+X)		1 306 474 €
	Région IdF	50 %	694 803 €
	Région IdF (Rénovation énergétique)	25 %	520 000 €
	Région IdF (maîtrise d'œuvre)	50 %	32 500 €
	CD 91	20 %	487 500 €
	Ville/EPT	5 %	84 750 €
	Total subvention		4 325 211 €
	% subvention		90 %
	Reste à charge		480 579,00 €

#### **Propositions d'engagements de la copropriété :**

- traiter les dysfonctionnements de la copropriété en s'appuyant sur les préconisations de l'équipe de suivi-animation ;
- mettre en place des actions de mobilisation pour inciter les copropriétaires à se présenter ou à se faire représenter aux assemblées générales pour concrétiser le projet de redressement ;
- réduire le taux des impayés et optimiser les actions de recouvrement ;
- participer aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH : commissions travaux, impayés et gestion.

#### **Propositions d'engagements de la commune ou de son groupement :**

La commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'engagent à :

- financer le suivi-animation de l'OPAH ;
- participer au financement des travaux de la copropriété suivant les conditions définies dans son règlement d'attribution des aides communales et communautaires ;
- participer aux actions de suivi et d'animation de l'OPAH en mobilisant les services communaux et communautaires :
  - le CCAS pour l'accompagnement social des ménages ;
  - le service GUSP : pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires par l'intégration et la mutualisation d'actions de gestion urbaine de proximité ;
  - les services Renouvellement Urbain, service habitat de l'EPT, service logement ville, service insalubrité, services communication et tout service nécessaire au bon déroulement de l'OPAH.

## **Copropriété « Les Sables » - 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE**

9 à 15, allée André Derain

### **Caractéristiques :**

**Date de construction :** 1974

**Nombre de lots :** 303 dont 95 lots d'habitation (94 logements)

**Numéro d'immatriculation de la copropriété :** AAO280685

### **Localisation / contexte géographique :**

La copropriété des Sables est située à Savigny-sur-Orge (91). Elle fait partie du quartier de Grand Vaux situé entre l'autoroute A6 et les voies ferrées du RER C. Elle s'inscrit dans le périmètre d'intervention du nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU.

### **Description physique sommaire :**

Elle est composée :

- d'un bâtiment en forme de barre de type R+12, comptant 4 halls desservant 4 escaliers.
- d'un parking sous-terrain surmonté d'un parking en surface.

La copropriété des Sables s'étend sur une parcelle résultant du découpage régulier du quartier et du tracé des voies plus anciennes côté ouest et des voies de chemin de fer au sud.

**Typologie des logements :** 50 T3 / 43 T4 / 1 T7 (regroupement de 2 logements T3 et T4 en un)

**Répartition PO / PB :** 69 propriétaires occupants (PO) et de 25 propriétaires non occupants.

**Gestion :** la copropriété est gérée par un syndicat professionnel « Cabinet PROXI & CO ».

**Date de la dernière assemblée générale ordinaire :** 04 juillet 2022

**Date de la prochaine assemblée générale ordinaire :** mars 2023

**Contexte d'intervention :**

La copropriété du Grand Val est l'une des quatre copropriétés des Grands Vaux faisant l'objet d'une opération programmée d'amélioration d'habitat pour la requalification de copropriétés dégradées.

Le 23 décembre 2019, la convention de programme de l'OPAH a été signée entre l'ANAH, l'Etat, la ville de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour une durée de 5 ans. Elle s'achèvera le 22 décembre 2024.

Le suivi-animation est assuré par le groupement AUFJ/COPRO+/ADEKWATT ENERGIES.

### **Caractéristiques socio-économiques : issues d'un sondage d'occupation réalisé en mars 2023**

**Taux de réponses aux enquêtes :** 62% des occupants / 36% des copropriétaires non occupants.

**Situation des ménages enquêtés :** 90% sont propriétaires occupant de leurs logements, 10% sont locataires. Les ménages les plus représentés sont les personnes seules (47%), les couples avec enfants représentent 19%, les couples sans enfants (18%). Et enfin 17% des ménages sont des familles monoparentales et une colocation familiale.

**Situation dans l'emploi :**

Parmi les propriétaires occupants enquêtés : 59% sont des actifs, 31% sont retraités et 8% sont sans emploi ou en formation (1% non renseigné).

Les locataires enquêtés sont tous des actifs.

**Ressources :**

Le montant de ressources mensuelles des locataires (2944 € en moyenne) est plus élevé que chez les propriétaires occupants (2888 € en moyenne).

Le taux d'effort est en moyenne de 40% chez les PO et 37% chez les locataires

Le montant restant à vivre moyen est de 1843 € pour les PO et 2088 € pour les locataires.

### **Précision de la situation (juridique, financière et fiscale) des propriétaires bailleurs :**

**Situation (juridique, financière et fiscale) des propriétaires bailleurs :**

Parmi les 25 propriétaires non occupants, 8 ont répondu à l'enquête. Les 8 sont des propriétaires individuels (sans structure juridique type SCI), 6 gèrent eux-mêmes leur bien et 2 ont recours à une agence immobilière. 4 sont propriétaires aussi de leurs résidences principales. Aucun ne possède un autre bien immobilier loué.

38% des ménages bailleurs sont des couples avec enfant, 25% vivent en couple sans enfants, 12% vivent seuls et 25% est une famille monoparentale.

50% sont actifs, 25% à la retraite et 25% en formation.

Le reste à vivre moyen est de 2242 €. Le taux d'effort est en moyenne de 29%.

Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs, sur 6 loyers renseignés :

Les loyers aux Sables (10,9 €/m<sup>2</sup> en 2023) sont plus faibles qu'à l'échelle de la ville (13,3 €/m<sup>2</sup> en 2020).

**Taux de rotation des ménages :** Le taux de rotation se situe autour de 4% (en 2019).

**Valeur vénale (prix de vente au m<sup>2</sup>) et situation au regard du marché local :**

L'analyse des DVF de 2017 à 2021 montre :

- une hausse de la valeur immobilière de la copropriété en 2018 (1724€/m<sup>2</sup> contre 1533 €/m<sup>2</sup> en 2017) puis en baisse en 2019 (1630 €/m<sup>2</sup>) pour atteindre 1797 €/m<sup>2</sup> en 2021 ;
- une baisse du nombre de transactions
- un prix moyen moins cher qu'à l'échelle de la ville (3 015 €/m<sup>2</sup>)
- des biens de même valeur qu'à l'échelle du quartier.

Le nombre de transactions est en baisse. Entre 2018 et 2019, la valeur des biens baisse mais sans atteindre la valeur la plus basse constatée en 2017.

**Suroccupation/Sous-occupation :**

Aucun cas de suroccupation n'a été repéré. 36 logements sont sous-occupés (1 pièce de plus que le nombre d'occupants). Le taux de logements vacants sur la copropriété est faible (1 sur 94).

**Gestion et fonctionnement :**

**Implication des différents acteurs :**

Ancienneté et implication du syndic :

La copropriété Les Sables est gérée par le cabinet PROXI & CO depuis le 29/11/2021.

Le syndic participe à toutes les actions liées à l'OPAH : commissions, diagnostics en marchant, GUP, comités de pilotage.

Type de relations syndic/conseil syndical :

En pratique, le conseil syndical se réunit tous les mois. Un compte-rendu est établi pour chacune des réunions. Le CS rencontre le syndic une fois par mois et contrôle régulièrement le budget. Les membres du conseil syndical sont actifs et impliqués. La prise de décision au sein de conseil syndical est sereine.

État de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété :

Participation aux assemblées générales :

Depuis 2017, le taux de participation aux assemblées générales s'est accru démontrant ainsi une implication de plus en plus importante de la part des copropriétaires.

<u>Budgets sur 3 ans :</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>
Avances de trésorerie	48 511 €	48 511 €	48 511 €
Fonds de travaux	46 243 €	35 724 €	55 666 €
Solde en attente sur travaux ou opé. exceptionnelles	- 26 573 €	-	-
<b>Provisions et avances</b>	<b>68 181 €</b>	<b>84 235 €</b>	<b>104 177 €</b>
Autre compte	3 570 €	14 810 €	-
Banque	31 248 €	44 154 €	43 372 €
<b>Trésorerie</b>	<b>34 818 €</b>	<b>58 963 €</b>	<b>43 372 €</b>

<b>Trésorerie / provisions &amp; avances</b>	<b>51%</b>	<b>70%</b>	<b>42%</b>
--	------------	------------	------------

Les chiffres de 2022 seront proposés à la validation lors de la prochaine AGO.

#### Montant des impayés sur 3 ans :

- ❖ Au 31/12/2021 :
  - Le montant total des impayés était de 70 590 € soit 17 % d'impayés sur budget courant (2 copropriétaires avaient un retard de règlement de plus de 8 trimestres de charges courantes pour 20 457 € soit 29 % du montant total des impayés. Le syndic est toujours en attente du déblocage des fonds pour un copropriétaire vendeur (21 K€).
  - ❖ Entre 2019 et 2020, les impayés ont diminué, notamment sur le dernier trimestre :
    - Le montant est passé de 50 K€ à 48 K€ (-4%) et le taux de 15% à 14%, taux inférieur au seuil de vulnérabilité (15%). La situation de la trésorerie reste stable sur 1 an.
    - Sur l'année 2020 aucun copropriétaire n'avait de retard de règlement de plus de 8 trimestres de charges courantes.
    - Le taux de défaillance a baissé de moitié en un an. Au 31/12/19, 20 copropriétaires (23%) étaient débiteurs de plus d'un trimestre de charges courantes. Ils ne sont plus que 9 au 31/12/20.
  - ❖ Entre 2020 et 2021, les impayés ont augmenté durant la mise sous administration provisoire, les charges n'ayant pas été appelées à temps, les prélèvements automatiques s'étant interrompu, les copropriétaires ne savaient plus à qui envoyer les paiements. Entre 2021 et 2022, la courbe s'est remise à baisser.
  - ❖ Sur l'exercice 2022, la situation générale s'améliore légèrement malgré la hausse des appels de fonds due aux études travaux (45 K€) :
    - Taux de recouvrement de 100% (contre 92% en 2021).
    - Taux d'impayés en baisse (21% à 17%).
    - Baisse du taux de défaillance en fin d'exercice (20% à 12%).

#### Montant de dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

Le montant des dettes fournisseurs a augmenté depuis 2019. Le taux d'endettement est de 13%. Le délai de paiement légal est dépassé de quelques jours (46 jours au lieu de 30). Cette situation est le fait de l'augmentation du coût de l'énergie et du temps de la reprise comptable par le nouveau syndic suite à la mise sous administration provisoire.

#### Etat des procédures contentieuses en cours :

- 1 procédure judiciaire en cours
- 2 saisies immobilières en cours

De plus, afin de traiter à l'amiable la situation de retards de paiement dus aux difficultés financières des copropriétaires, 2 échéanciers en cours.

#### **Mise à jour des données :**

17% d'impayés en 2022.  
2 copros débiteurs lourds totalisant 29% des impayés  
2 saisies immobilières votées en 2022  
Attente du déblocage de 21 k€ d'un copropriétaire vendeur.

#### **Caractéristiques techniques :**

Diagnostic technique des parties communes

- La structure est en voiles et dalles béton avec des panneaux de pierre et faïences collés sur la façade arrière et les pignons, la façade avant est constituée de nez de dalles et voiles béton et de panneaux métallique vitrés préfabriqués.
- Le toit est une toiture-terrasse accessible et à jouissance privative. Elle présente des problèmes d'infiltration. Les toitures terminales ne sont pas accessibles et sont revêtues d'une étanchéité type paxalu.
- Le système d'accès se fait par interphones (récemment remplacés) et clé magnétique. La peinture de la cage d'escalier s'écaille et le papier peint présente des traces d'humidité et de décollement. Les grilles d'air pulsé s'écailent. Les luminaires des halls ne possèdent plus de protection. Certaines gaines palières (électricité, gaz, courant faible) sont ouvertes et accessibles.
- L'installation électrique n'est pas aux normes.
- Les portes de locaux à risque ne sont pas coupe-feu. Il n'existe pas de système de détection et de désenfumage commandé. Les halls ne sont pas équipés d'extincteurs, ni blocs de secours ni plans

d'évacuation. Les ascenseurs sont anciens. Les vide-ordures ne sont pas condamnés. Certains éléments en amiante nécessitent une évaluation périodique.

- Le chauffage est central et collectif au fioul (chaudière datant de 2003) par air pulsé avec moteurs individuels. L'eau chaude sanitaire est collective. Il n'existe pas de système de ventilation collective.
- La toiture-terrasse est isolée par 200 mm de polystyrène. Le plafond haut du sous-sol est isolé par des panneaux de fibres de bois dont les propriétés isolantes sont faibles. La façade arrière est isolée par 30 mm de polystyrène. La porte d'entrée et la baie sont en métal simple vitrage. Les menuiseries des escaliers sont en métal et bois simple vitrage et pavés de verre.

Diagnostic technique des parties privatives :

- Les pièces sont correctement dimensionnées et éclairées. Les salles de bains possèdent une fenêtre.
- 37% des appartements présentent des problèmes de condensation dans les salles de bains, cuisines et chambres.
- Les cuisines et les salles de bains possèdent des fenêtres. La majorité des équipements sont dans un état d'usage vétuste. 1/3 des logements possèdent une cuisinières gaz, les 2/3 sont à l'électrique.
- 1/3 des tableaux électriques sont anciens. Un grand nombre de tableaux récents sont succincts. Beaucoup de prises sont d'origines et ne sont pas raccordées à la terre. Les équipements sont rarement conformes aux normes actuelles. Au moins 6 logements ont une ventilation basse bouchée. Certains appartements présentent des infiltrations au niveau des descentes d'eaux collectives.
- Les installations électriques présentent majoritairement des anomalies plus ou moins graves. ¼ des logements présentent des infractions au RSD.
- Les logements sont chauffés par la chaudière collective fioul par air pulsé présentant de nombreux problèmes. Certains ménages possèdent des chauffages d'appoint. Pour la plupart des appartements, la ventilation se fait naturellement en partie haute dans la cuisine mais parfois elle se fait en partie basse malgré la présence de gaz. Un grand nombre de ventilations ont été bouchées dans les WC.
- Quelques ménages ont isolé leurs murs par l'intérieur. Certains habitants possèdent des chauffages d'appoint. 1/3 des logements ont des menuiseries extérieures en PVC double vitrage, 1/3 en bois simple vitrage et 1/3 en menuiseries mixtes (simple et double vitrages). Tous les logements bénéficient de volets roulants dont la moitié est plutôt récente. 2 logements présentent des fenêtres cassées. Un grand nombre d'habitants relèvent un problème d'étanchéité à l'air au niveau des coffres des volets roulants et des baies vitrées.

### **Résultat de l'audit thermique :**

La consommation énergétique actuelle du bâtiment est de 177 KWh/m<sup>2</sup>.an, soit une étiquette énergétique D. Un scénario à 35% d'amélioration énergétique a été proposé dans le cadre des missions de MOE par le BE technique missionné, pour atteindre une étiquette C.

### **Lutte contre l'habitat indigne :**

En 2020, 11 infractions RSD ont été constatées, dont 7 dans des logements occupés par leurs propriétaires et 4 par des locataires.

Leur signalement a été effectué auprès du service d'hygiène de l'EPT 12. Les propriétaires sont informés de la possibilité de bénéficier d'un accompagnement par l'OPAH, afin d'effectuer les travaux nécessaires. Un guide sur les bonnes pratiques a été édité dans le cadre de l'OPAH afin de sensibiliser les occupants concernant les problématiques de sécurité et de salubrité dans les logements.

### **Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :**

#### **1/ Accompagnement social des ménages :**

Sur l'année 2019, 21 propriétaires occupants sont en impayés : cette situation pourrait compromettre la possibilité de financer des travaux et 5 déclarent rencontrer des difficultés sociales (dont 2 communs aux 2 catégories). Soit 24 ménages nécessitant un accompagnement.

Pour les propriétaires occupants concernés, un travail en partenariat avec les services sociaux a été mis en place afin de remédier aux difficultés.

Pour cela, l'équipe de l'OPAH a procédé à :

- la mise en place d'une commission sociale avec le CCAS, le service social départemental et le travailleur social de l'OPAH ;
- la définition d'un projet d'action à proposer aux ménages.



Pour les propriétaires ayant des impayés de charges, leur situation a été évaluée via un premier entretien afin de proposer des solutions adéquates lors de commissions impayées. Depuis le début de l'OPAH, 10 ménages ont été accompagnés par l'équipe.

## **2/ Actions visant à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :**

### **Nature des actions envisagées et hiérarchisation :**

Concernant la gouvernance, il s'agit de mettre à jour régulièrement le carnet d'entretien.

Concernant la trésorerie et les finances, il s'agit de régulariser les comptes.

Concernant la gestion courante, il s'agit de mettre en demeure l'ancien syndic afin qu'il restitue ses archives à la copropriété, mettre en concurrence certains contrats optimiser les charges, déterminer le prix du réchauffage de l'eau et l'affecter à la consommation réelle des logements et installer des compteurs d'eau froide.

Concernant le portage immobilier : aucun besoin a priori.

## **3/ Préconisations techniques et thermiques, programme global de travaux envisagé visant à la réhabilitation technique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :**

Travaux d'amélioration énergétique :

- l'installation d'une chaudière gaz à condensation, voire raccordement au réseau de géothermie ;
- l'installation d'une VMC collective et le raccordement des logements à la VMC collective ;
- l'isolation thermique par l'extérieur, l'isolation thermique de la toiture, l'isolation thermique du plancher haut du sous-sol, l'installation de portes en doubles vitrage dans les halls, le remplacement des menuiseries simple vitrage par des menuiseries en PVC double vitrage.
- le remplacement des volets roulants.

Montant total des travaux d'amélioration énergétique : 2 747 174,00 € HT soit 2 898 268,99 € TTC

Travaux de réhabilitation classique :

- la mise aux normes du réseau électrique ;
- la réfection des colonnes collectives d'évacuation des eaux usées ;
- la mise aux normes quant à la sécurité incendie (installation de portes coupe-feu, éclairage de sécurité, installation d'un système de désenfumage commandé, la création d'un plan d'évacuation) ;
- la révision et la mise aux normes des ascenseurs.

Montant total des travaux de réhabilitation classique : 1 002 171,31 € HT soit 1 102 388,44 € TTC

## **Objectifs fixés à la consultation d'une équipe de MOE pour la définition du programme définitif de travaux :**

Objectifs techniques et architecturaux du projet de réhabilitation :

- Garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants
- Réduire les consommations énergétiques de la copropriété et la rendre très performante
- Participer à la transition écologique
- Valoriser la copropriété

### Garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants :

Dans une logique de priorités, il est important de questionner les éléments liés à la sécurité des occupants (sécurité incendie, structure, mise aux normes électrique, etc.) et la salubrité du bâti (vide-ordures, nuisibles, etc.) et réaliser les travaux permettant de solutionner les dysfonctionnements repérés.

Dans cette même logique de priorités, l'adaptation de la copropriété aux personnes à mobilité réduite au programme de travaux est préconisée.

### Réduire les consommations énergétiques de la copropriété et la rendre très performante :

- ❖ Garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants :

- ❖ Réduire les consommations énergétiques de la copropriété et la rendre très performante :

Des préconisations de travaux devront permettre d'atteindre 35% d'amélioration énergétique minimum. Toutefois avec des aides complémentaires, le programme pourrait viser l'excellence énergétique afin d'atteindre les étiquettes B ou A voire une certification (label BBC EFFINERGIE, etc.).

- ❖ Participer à la transition écologique :

Les matériaux proposés pourront être biosourcés si le budget le permet.

Le réemploi des matériaux devra être systématiquement questionné. La Région Ile-de-France souhaite intégrer au projet une expérimentation relevant de l'économie circulaire, notamment sur le réemploi des

menuiseries extérieures déposées : il s'agira donc en option, de prévoir le surcoût de la dépose soignée et du stockage sécurisé des menuiseries extérieures.

La phase réalisation des travaux devra aussi intégrer cet aspect : le chantier doit tendre vers la sobriété énergétique.

En 2021, la ville de Savigny a pris contact avec la Société Publique Locale SEER (société d'exploitation des énergies renouvelables) pour demander d'étudier la possibilité de raccorder l'ensemble du quartier Grand Vaux. Cette demande a été accueillie favorablement. Dans ce contexte, une première visite des installations de chauffage au sein des copropriétés a été organisée en présence des membres des conseils syndicaux avec le SEER et la SEREMET (société de maîtrise d'œuvre chargée de l'extension du réseau).

Fin 2022, dans le but de vérifier la faisabilité du raccordement, plusieurs réunions de travail sont organisées dans le cadre du NPNRU afin d'identifier les besoins tant sur les copropriétés que sur le parc social.

Début 2023, les résultats de l'étude de faisabilité sont présentés. Concernant les copropriétés, le raccordement est possible pour les copropriétés dotées d'un chauffage collectif dont Les Sables. La prochaine étape consiste pour la SEER à rencontrer fin avril 2023 les futurs bénéficiaires pour expliquer la démarche à suivre pour permettre un raccordement en 2025 pour les copropriétés.

#### **Calendrier prévisionnel d'exécution :**

Date du vote des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Date prévisionnelle du démarrage des travaux : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

Durée estimée des travaux : 24 mois

#### **Types d'aides sollicitées :**

##### **1/ Aides régionales sollicitées :**

- ❖ **Aide à l'ingénierie** : études, expertises, maîtrise d'œuvre

Aides à la maîtrise d'œuvre : 23 750 € (soit 250 € par lot d'habitation sur un an)

- ❖ **Aide aux travaux en parties communes** : aide aux travaux d'amélioration thermique, aide aux travaux de réhabilitation (classique et de sécurité).

Aides aux travaux énergétiques : 380 000 €. Aides aux travaux de réhabilitation : 551 194 €

- ❖ **Aide aux travaux en parties privatives** :

Certains travaux sont prévus en parties privatives mais ils participent à l'amélioration globale de la copropriété, notamment le remplacement de menuiseries extérieures. D'intérêt collectif, ces dépenses sont incluses dans le montant des travaux en parties communes.

##### **2/ Aides sollicitées auprès des autres financeurs :**

		Montant	
Travaux	Montant total HT	3 749 345,71 €	
	Montant total TTC	4 000 657,43 €	
Hono MOE/SPS/BC (10%)	Montant total HT	374 934,57 €	
	Montant total TTC	449 921,49 €	
Honoraires syndic (1%)	Montant total HT	37 493,46 €	
	Montant total TTC	44 992,15 €	
DO (1,5%)	Montant total HT	60 009,86 €	
	Montant total TTC	60 009,86 €	
TOTAL	Montant total HT	4 221 783,60 €	
	Montant total TTC	4 555 580,93 €	
SUBVENTIONS SOLLICITEES	Plafond subventionnable		
	ANAH	35 %	1 308 192 €
	Anah (Prime MPR)	3 000 €	285 000 €
	Anah (Prime PO TM)	3 000 €	153 000 €
	Anah (Prime PO M)	1 500 €	21 000 €
	Anah (X+X)		935 236 €
	Région IdF	50 %	551 194 €
	Région IdF (travaux énergétiques)	25 %	380 000 €

	Région IdF (maîtrise d'œuvre)	50 %	23 750 €
	CD 91	20 %	356 250 €
	Ville/EPT	5 %	78 750 €
	<b>Total subvention</b>		<b>4 092 373 €</b>
	<b>% subvention</b>		<b>90 %</b>
	Reste à charge		463 208,00 €

**Propositions d'engagements de la copropriété :**

- traiter les dysfonctionnements de la copropriété en s'appuyant sur les préconisations de l'équipe de suivi-animation ;
- mettre en place des actions de mobilisation pour inciter les copropriétaires à se présenter ou à se faire représenter aux assemblées générales pour concrétiser le projet de redressement ;
- réduire le taux des impayés et optimiser les actions de recouvrement ;
- participer aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH : commissions travaux, impayés et gestion.

**Propositions d'engagements de la commune ou de son groupement :**

La commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'engagent à :

- financer le suivi-animation de l'OPAH ;
- participer au financement des travaux de la copropriété suivant les conditions définies dans son règlement d'attribution des aides communales et communautaires ;
- participer aux actions de suivi et d'animation de l'OPAH en mobilisant les services communaux et communautaires :
  - le CCAS pour l'accompagnement social des ménages ;
  - le service GUSP : pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires par l'intégration et la mutualisation d'actions de gestion urbaine de proximité ;
  - les services Renouvellement Urbain, service habitat de l'EPT, service logement ville, service insalubrité, services communication et tout service nécessaire au bon déroulement de l'OPAH.

## **Copropriété de « l'Yvette » - 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE**

2 à 14, rue Paul Gauguin

### **Caractéristiques :**

Date de construction : 1964.

Nombre de lots : 728 dont 364 logements

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA1110626

Localisation / contexte géographique :

La copropriété de l'Yvette est située à Savigny-sur-Orge (91). Elle fait partie du quartier de Grand Vaux situé entre l'autoroute A6 et des voies ferrées du RER C.

Elle s'inscrit dans le périmètre d'intervention du nouveau programme national de renouvellement urbain de l'ANRU.

Description physique sommaire :

La copropriété est composée d'un seul bâtiment en forme de barre de type R+ES+14 comprenant 4 halls et desservant 7 escaliers.

Par convention, les espaces verts de la copropriété sont gérés par une ASL alors que son objet est la gestion de l'ensemble des espaces extérieurs.

L'allée Vlamincq est privée mais elle est ouverte à la circulation publique. Elle est gérée par la copropriété.

Typologie des logements : 26 T2 / 130 T3 / 182 T4 / 26 T5.

Répartition PO / PB : 205 propriétaires occupants (PO) et de 142 propriétaires non occupants (dont 5 ont un statut professionnel).

Gestion : la copropriété est gérée par un syndic professionnel « SERGIC »

Date de la dernière assemblée générale ordinaire : 24 juin 2022

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : fin 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

Contexte d'intervention :

La copropriété de l'Yvette est l'une des quatre copropriétés des Grands Vaux faisant l'objet d'une opération programmée d'amélioration d'habitat pour la requalification de copropriétés dégradées.

Le 23 décembre 2019, la convention de programme de l'OPAH a été signée entre l'ANAH, l'Etat, la ville de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour une durée de 5 ans. Elle s'achèvera le 22 décembre 2024.

Le suivi-animation est assuré par le groupement AUFJ/COPRO+/ADEKWATT ENERGIES.

### **Caractéristiques socio-économiques :**

Situation des ménages enquêtés : 69% sont propriétaires occupant de leurs logements, 14% sont locataires.

La majorité des ménages enquêtés sont des couples avec enfants (44%), 24% sont des personnes seules, 16% sont des couples sans enfants, 4% et 6% des logements occupés le sont par des familles multigénérationnelles.

Situation dans l'emploi :

Le taux de chômage est plus important chez les locataires (25%) que chez les PO (4%).

Les retraités sont plus représentés chez les PO (26%) que chez les locataires où ils ne sont pas représentés.

Ressources :

Le montant de ressources mensuelles est plus élevé chez les propriétaires occupants.

Le taux d'effort est en moyenne de 25 % chez les propriétaires occupants et le montant restant à vivre est de 1 457 €.

### **Précision de la situation (juridique, financière et fiscale) des propriétaires bailleurs :**

#### Situation (juridique, financière et fiscale) des PB :

Parmi les propriétaires non occupants enquêtés, seulement 4% ont répondu à l'enquête.

#### Profil socio-économique des bailleurs :

Deux profils se dessinent :

- le propriétaire bailleur investisseur n'éprouvant pas de difficultés financières, gérant tant bien que mal le logement ;
- le propriétaire bailleur subissant la situation car le bien a été acquis en tant que PO, ou via un héritage.

#### Fourchette des loyers :

Les loyers de l'Yvette (11,9 €/m<sup>2</sup> en 2020) sont plus faibles qu'à l'échelle de la ville (13,3 €/m<sup>2</sup> en 2020).

#### Taux de rotation des ménages :

Le taux de rotation se situe autour de 4% en 2021 : une hausse du nombre de transactions en 2020 (19) contre 14 en 2019 et une baisse en 2021 (13).

#### Valeur vénale (prix de vente au m<sup>2</sup>) et situation au regard du marché local :

L'analyse des DVF (Demande de Valeurs Foncières) de 2017 à 2021 montre :

- une augmentation de la valeur immobilière de la copropriété (1 702 €/m<sup>2</sup> en 2021, contre 1 246 €/m<sup>2</sup> en 2017) ;
- un prix moyen au m<sup>2</sup> est inférieur à celui à l'échelle de la ville (3 015 €/m<sup>2</sup> en 2020).

Le taux de logements vacants sur la copropriété est faible (5 sur les 364).

#### Suroccupation / sous-occupation :

21 cas de suroccupation du logement sont recensés, notamment chez des PO (32%).

Quatre appartements sont en situation de sous-occupation exclusivement chez les PO.

#### Gestion et fonctionnement :

##### **Implication des différents acteurs :**

##### Ancienneté et implication du syndic :

La copropriété de l'Yvette est gérée par le syndic SERGIC depuis le 04/11/2015.

Le syndic participe à toutes les actions liées à l'OPAH : commissions, diagnostics en marchant GUP, comités de pilotage.

##### Type de relations syndic/conseil syndical :

La relation entre le syndic et les membres du conseil syndical est sereine.

##### Représentativité et implication du conseil syndical :

Les membres du conseil syndical sont très impliqués dans la gestion de la copropriété. La prise de décision entre les membres du conseil est sereine.

##### État de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété :

##### Participation aux assemblées générales :

Malgré, l'implication des membres du conseil syndical, le faible taux de participation est un frein et ne permet pas d'assurer une gestion efficace de la copropriété. Les actions de mobilisation mises en œuvre par l'équipe de l'OPAH afin d'inciter les copropriétaires à se présenter ou à se faire représenter aux assemblées générales ont permis une augmentation de la participation (pour l'AG 2022 le taux de participation était de 38% contre 24% en 2020).

<u>Budgets sur 3 ans :</u>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
Provisions pour travaux décidés	248 994 €			
Avances de trésorerie	166 393 €	166 393 €	165 897 €	165 897 €
Avances travaux au titre de l'article 18	76 687 €	76 687 €	- 228,54	- 228,54

Autres avances	-			
Fonds de travaux	86 293 €	122 871 €	112 019 €	162 926 €
Solde en attente sur travaux ou opé. exceptionnelles	-	177 366 €	299 780 €	343 950 €
Subventions accordées en instance de versement	-			
<b>Provisions et avances</b>	<b>578 367 €</b>	<b>543 317 €</b>	<b>577 467 €</b>	<b>672 544 €</b>

Compte livret	-	114 546 €	68 233 €	103 142 €
Autre compte	76 800 €			
Banque	- 554 €	97 153 €	257 065 €	329 098 €
Chèques postaux	-			
Caisse	-			
<b>Trésorerie</b>	<b>76 247 €</b>	<b>211 699 €</b>	<b>325 298 €</b>	<b>432 240 €</b>

<b>Trésorerie / provisions &amp; avances</b>	<b>13%</b>	<b>39%</b>	<b>56 %</b>	<b>64 %</b>
--	------------	------------	-------------	-------------

#### Montant des impayés sur 4 ans :

Au 31/12/2022 :

- Le montant total des impayés est de 301 397 €. Soit 25 % d'impayés.
- 14 copropriétaires ont un retard de règlement de plus de 8 trimestres de charges courantes pour 115 306€ soit 38% du montant total des impayés.

#### **Sur l'exercice 2022, la situation générale poursuit son amélioration engagée depuis le début de l'OPAH :**

- Taux de recouvrement légèrement supérieur à 100%.
- Taux d'impayés en baisse mais restant à un niveau élevé.
- Baisse du taux de défaillance en fin d'exercice (20% à 16%).

#### Montant de dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

Le montant des dettes fournisseurs a baissé depuis 2018 (15% en 2017). Il est aujourd'hui à un niveau satisfaisant et maîtrisé depuis 2018.

	<b>31/12/2019</b>		<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2021</b>	
	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>
Factures parvenues	762 €	62 838 €	34 985 €	1 353 €	68 216 €	91 568 €
Factures non parvenues	2 290 €	-	-	-	51 337 €	33 551 €
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-	-	-
Dette sociale & fiscale	12 275 €	10 839 €	12 832 €	13 524 €	23 352 €	16 309 €
<b>Total comptes fournisseurs</b>	<b>15 327 €</b>	<b>73 677 €</b>	<b>47 817 €</b>	<b>14 877 €</b>	<b>142 905 €</b>	<b>141 428 €</b>

<b>Taux d'endettement</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>6 %</b>
<b>Délai moyen de paiement des fournisseurs</b>	<b>22 jours</b>	<b>31 jours</b>	<b>23 jours</b>

#### **Etat des procédures contentieuses en cours :**

- 22 procédures judiciaires en cours
- 1 commission de surendettement en cours
- 6 saisies immobilières en cours.

De plus, afin de traiter à l'amiable la situation de retards de paiement dus aux difficultés financières des copropriétaires, 12 échéanciers sont en cours.

### **Caractéristiques techniques :**

#### **Etat général du bâti :**

##### ❖ Diagnostic technique des parties communes

- La structure est en voiles et dalles béton avec remplissage en briques en façades et pignons. Certains conduits visibles dans les séchoirs au dernier niveau présentent des fissures plus ou moins profondes. Le sol des séchoirs est également fissuré ; des infiltrations au niveau des murs de certaines cages d'escalier pourraient provenir de fissures au niveau des joints de maçonnerie en façade.
- La couverture est une toiture-terrasse non accessible. Elle est constituée d'une dalle béton, d'un isolant de 60 mm de polyuréthane. La dégradation des peintures des plafonds du dernier niveau traduit la présence d'infiltration ou de condensation due à la faible isolation du plancher.
- Les revêtements de sol sont dans un état d'usage avancé. Les peintures des murs sont écaillées à de nombreux endroits. Certains panneaux de faux-plafonds sont en mauvais état. Les peintures d'éléments porteurs dans les halls sont dégradées à cause d'anciens dégâts des eaux. Les caméras de surveillance ont été dégradées. Les gaines palières sont pour certaines ouvertes et accessibles. Des objets sont souvent déposés sur les paliers.
- L'installation électrique des parties communes est ancienne. Elle nécessite un diagnostic de conformité. De nombreux dégâts des eaux provenant des colonnes collectives d'évacuation des eaux ont été constatés dans les logements.
- Sécurité et incendie : bâtiment dont la hauteur est comprise entre 28 m et 50 m. Les vide-ordures ne sont pas tous condamnés. Certains éléments sont en amiante, nécessitant une évaluation. Présence généralisée de nuisibles (cafards et punaises de lit). Certains ascenseurs ont subi des dégradations ne remettant pas en cause leur sécurité.
- Chauffage collectif au sol sans régulation : 3 chaudières au gaz datant de 1997 et 2003. ECS individuelle. Il n'existe aucun système de ventilation des parties communes.
- La toiture-terrasse est isolée par 60 mm de polyuréthane. Le plafond haut des caves en entresol est peu isolé. Cette isolation n'existe plus à certains endroits. Les façades et pignons sont isolés thermiquement par 30 mm de polystyrène. La majorité des fenêtres des cages d'escaliers sont en PVC double vitrage, certaines sont en simple vitrage. Les portes des halls sont en aluminium double vitrage et les baies en simple vitrage.
- Il existe plusieurs locaux communs en RdC et en R+14 (séchoirs).

##### ❖ Diagnostic technique des parties privatives

- Les logements sont mono orientés. Les pièces sont correctement dimensionnées et éclairées. Les salles de bains et WC n'ont pas de fenêtres.
- 36% des logements présentent de l'humidité au niveau des parois opaques dégradant le revêtement des murs et des plafonds. 29% des revêtements sont dégradés pour cause d'infiltrations ou dégâts des eaux. (12 logements présentent des équipements dégradés).
- 40% des logements ont une installation électrique ancienne dont quatre cas présentant un danger.
- Dans 26% des cas, la ventilation basse de la cuisine est bouchée, ce qui, en présence de gaz, induit un risque d'intoxication. Les dalles de revêtements de sol ont été collées avec des colles amiantées. 48 % des logements présentent des problèmes de nuisibles (cafards et punaises de lit).
- Les logements sont chauffés au sol par la chaudière collective. Il n'existe aucun système de régulation. La production d'ECS est individuelle : 92% des logements possèdent des ballons d'eau chaude électriques, 2% possèdent un système mixte (ballon d'eau chaude / chauffe-eau gaz) et 4% des chauffe-eau gaz exclusivement.
- La ventilation se fait naturellement par des ventilations hautes et basses (lorsque celles-ci ne sont pas bouchées) dans les pièces d'eau. 7 logements possèdent des systèmes d'extraction forcée dans la salle de bains.
- Seuls 3 logements sont isolés par l'intérieur au niveau des murs. 65% des logements ont des menuiseries extérieures en double vitrage, 32% en simple vitrage, 3% mixtes et 11 logements ont des fenêtres cassées et non étanches, 29% des logements n'ont pas de volets, 29% ont des volets anciens en accordéons et 41% des volets roulants (dont 6 sont dégradés).

### **Résultat de l'audit thermique :**

La consommation énergétique actuelle du bâtiment est de 192 KWh/m².an, soit une étiquette énergétique D. Un scénario à 47% d'amélioration énergétique a été proposé dans le cadre des missions de MOE par le BE technique missionné, pour atteindre une étiquette C.

### **Lutte contre l'habitat indigne :**

- Une situation d'habitat indigne a été constatée, il s'agit d'un propriétaire occupant.
- 40 infractions au RSD ont été constatées, dont 31 dans des logements occupés par leurs propriétaires et 9 par des locataires.

Leur signalement a été effectué auprès du service d'hygiène de l'EPT 12. Un projet de courrier est en cours. Il sera transmis aux propriétaires pour les informer qu'ils peuvent bénéficier d'un accompagnement par l'OPAH afin d'effectuer les travaux nécessaires. Un guide sur les bonnes pratiques a été édité dans le cadre de l'OPAH afin de sensibiliser les occupants concernant les problématiques de sécurité et de salubrité dans les logements.

### **Propositions d'intervention en vue d'un redressement durable de la copropriété :**

#### **1/ Accompagnement social des ménages :**

Sur l'année 2019, 77 propriétaires occupants sont en situation d'impayés : cette situation pourrait compromettre la possibilité de financement des travaux.  
28 déclarent rencontrer des difficultés sociales.

Pour les propriétaires occupants concernés, un travail en partenariat avec les services sociaux a été mis en place afin de remédier aux difficultés.

Pour remédier à ces difficultés les actions suivantes ont été effectuées :

- la mise en place d'une commission sociale avec le CCAS, le service social départemental et le travailleur social de l'OPAH ;
- la définition d'un projet d'action à proposer aux ménages.

Pour les propriétaires ayant des impayés de charges, leur situation est évaluée via un premier entretien afin de proposer des solutions adéquates lors de commissions impayées.

Depuis le début de l'OPAH, 19 ménages ont été accompagnés par l'équipe.

#### **2/ Actions visant à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :**

##### **Nature des actions envisagées et hiérarchisation :**

Concernant la gouvernance, il s'agit de mobiliser les copropriétaires, améliorer la communication pour un bon déroulement des AG.

Concernant la trésorerie et le finances, il s'agit d'accélérer les actions de recouvrement.

Concernant la gestion courante, il s'agit d'engager les travaux sur les réseaux, d'éradiquer les nuisibles et d'établir des points sur les travaux en cours.

Concernant le portage immobilier, il s'agit d'établir une stratégie de ciblage de lots par ordre de priorité afin de solutionner les problématiques de trésorerie de la copropriété et d'aider les ménages endettés :

- sur les débiteurs de plus de 10 trimestres (en 2021) : un lot d'habitation à porter (un PO) ;
- sur les débiteurs de plus de 4 trimestres : 11 lots d'habitation à porter (8 PO et 3 PB).

#### **3/ Préconisations techniques et thermiques, programme global de travaux envisagé visant à la réhabilitation technique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :**

Travaux d'amélioration énergétique :

- le ravalement thermique des façades et pignons ;
- la pose de la chaudière gaz à condensation avec système de thermostats dans les logements, voire raccordement au réseau de géothermie ;
- remplacement des chauffe-eaux gaz par des ballons d'eau chaude électriques, voire raccordement de l'ECS au réseau de géothermie ;
- l'installation d'une VMC hygroréglable B collective et son raccordement aux logements ;
- l'isolation thermique par l'extérieur, l'isolation de la toiture hors séchoirs ;
- la réfection des revêtements des murs, sols et plafonds après traitement des causes d'humidité et infiltrations ;
- le remplacement des menuiseries extérieures des parties communes et privatives ;
- la pose de volets isolants.



Montant total des travaux d'amélioration énergétique : 5 721 458,00 € HT soit 6 036 138,19 € TTC

Travaux de réhabilitation classique :

- la révision de la solidité des conduites traversant les séchoirs voire suppression ;
- la réfection de l'étanchéité de la toiture et séchoirs ;
- la réorganisation des halls pour adaptation PMR, création de sas (contribuant à l'amélioration énergétique) et sécurité notamment ;
- la réfection des peintures des halls, cage d'escalier et paliers et remplacement des panneaux dégradés des faux-plafonds ;
- la réfection des locaux communs et loge gardien pour mise aux normes ;
- la révision de l'installation électriques et éclairages ;
- la réfection des chutes EU/EV/EP ;
- la révision des ascenseurs, la condamnation et la dépose des colonnes vide-ordures ;
- l'installation d'une interphonie sur les portes des sas nouvellement créés ;
- la mise aux normes de l'installation de sécurité incendie.

Montant total des travaux de réhabilitation classique : 4 389 497,43 € HT soit 4 802 369,67 € TTC

**Objectifs fixés à la consultation d'une équipe de MOE pour la définition du programme définitif de travaux :**

- ❖ Garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants :
- ❖ Réduire les consommations énergétiques de la copropriété et la rendre très performante :

Des préconisations de travaux devront permettre d'atteindre 35% d'amélioration énergétique minimum. Toutefois avec des aides complémentaires, le programme pourrait viser l'excellence énergétique afin d'atteindre les étiquettes B ou A voire une certification (label BBC EFFINERGIE, etc.).

- ❖ Participer à la transition écologique :

Les matériaux proposés pourront être biosourcés si le budget le permet.

Le réemploi des matériaux devra être systématiquement questionné. La Région Ile-de-France souhaite mettre en œuvre une expérimentation relevant de l'économie circulaire, notamment sur le réemploi des menuiseries extérieures déposées : il s'agira donc en option, de prévoir le surcoût de la dépose soignée et du stockage sécurisé des menuiseries extérieures.

La phase réalisation des travaux devra aussi intégrer cet aspect : le chantier doit tendre vers la sobriété énergétique.

En 2021, la ville de Savigny a pris contact avec la Société Publique Locale SEER (société d'exploitation des énergies renouvelables) pour demander d'étudier la possibilité de raccorder l'ensemble du quartier Grand Vaux. Cette demande a été accueillie favorablement. Dans ce contexte, une première visite des installations de chauffage au sein des copropriétés a été organisée en présence des membres des conseils syndicaux avec le SEER et la SEREMET (société de maîtrise d'œuvre chargée de l'extension du réseau).

Fin 2022, dans le but de vérifier la faisabilité du raccordement, plusieurs réunions de travail sont organisées dans le cadre du NPNRU afin d'identifier les besoins tant sur les copropriétés que sur le parc social.

Début 2023, les résultats de l'étude de faisabilité est présentée. Concernant les copropriétés, le raccordement est possible pour les copropriétés dotées d'un chauffage collectif dont l'Yvette.

La prochaine étape consiste pour la SEER à rencontrer fin avril 2023 les futurs bénéficiaires pour expliquer la démarche à suivre pour permettre un raccordement en 2025 pour les copropriétés.

**Calendrier prévisionnel d'exécution :**

Date du vote des travaux : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

Date prévisionnelle du démarrage des travaux : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

Durée estimée des travaux : 24 mois

**Types d'aides sollicitées :**

**1/ Aides régionales sollicitées :**

**Aide à l'ingénierie :**

Aides à la maîtrise d'œuvre : 91 000 € (soit 250 € par lot d'habitation sur un an)

**Aide aux travaux en parties communes** : aide aux travaux d'amélioration thermique, aide aux travaux de réhabilitation (classique et de sécurité).

Aides aux travaux énergétiques : 1 456 000 € (soit 4000 € par lot d'habitation)

Aides aux travaux de réhabilitation (les aides sur les travaux des espaces extérieurs sont inclus) : 2 401 185 € (soit 6 597 € par lot d'habitation)

**Aide aux travaux en parties privatives :**

Certains travaux sont prévus en parties privatives mais ils participent à l'amélioration globale de la copropriété, notamment le remplacement de menuiseries extérieures. D'intérêt collectif, ces dépenses sont incluses dans le montant des travaux en parties communes.

**Aides sollicitées auprès des autres financeurs :**

		Montant	
Travaux	Montant total HT	10 110 955,43 €	
	Montant total TTC	10 838 507,86 €	
Hono MOE/SPS/BC (10%)	Montant total HT	1 011 095,54 €	
	Montant total TTC	1 213 314,65 €	
Honoraires syndic (1%)	Montant total HT	101 109,55 €	
	Montant total TTC	121 331,47 €	
DO (1,5%)	Montant total HT	162 577,62 €	
	Montant total TTC	162 577,62 €	
TOTAL	Montant total HT	11 385 738,15 €	
	Montant total TTC	12 335 731,60 €	
SUBVENTIONS SOLLICITEES	Plafond subventionnable		
	ANAH	35 %	3 892 718 €
	Anah (Prime MPR)	3 000 €	1 092 000 €
	Anah (Prime PO TM)	3 000 €	0 €
	Anah (Prime PO M)	1 500 €	0 €
	Anah (X+X)		744 464 €
	Région IdF	50 %	2 401 185 €
	Région IdF (travaux énergétiques)	25 %	1 456 000 €
	Région IdF (maîtrise d'œuvre)	50 %	91 000 €
	CD 91	20 %	1 144 292 €
	Ville/EPT	5 %	280 500 €
	<b>Total subvention</b>		<b>11 102 159 €</b>
	<b>% subvention</b>		<b>90 %</b>
	Reste à charge		1 233 572,88 €

**Propositions d'engagements de la copropriété :**

- traiter les dysfonctionnements de la copropriété en s'appuyant sur les préconisations de l'équipe de suivi-animation ;
- mettre en place des actions de mobilisation pour inciter les copropriétaires à se présenter ou à se faire représenter aux assemblées générales pour concrétiser le projet de redressement ;
- réduire le taux des impayés et optimiser les actions de recouvrement ;
- participer aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH : commissions travaux, impayés et gestion.

**Propositions d'engagements de la commune ou de son groupement :**

La commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly Seine-Bièvre s'engagent à :

- financer le suivi-animation de l'OPAH ;
- participer au financement des travaux de la copropriété suivant les conditions définies dans son règlement d'attribution des aides communales et communautaires ;
- participer aux actions de suivi et d'animation de l'OPAH en mobilisant les services communaux et communautaires :

- le CCAS pour l'accompagnement social des ménages ;
- le service GUSP : pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires par l'intégration et la mutualisation d'actions de gestion urbaine de proximité ;
- les services Renouvellement Urbain, service habitat de l'EPT, service logement ville, service insalubrité, services communication et tout service nécessaire au bon déroulement de l'OPAH.

## **PROJET DE DÉLIBÉRATION**

### **DU 5 JUILLET 2023**

#### **AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE - DEUXIÈME AFFECTATION 2023 - ATTRIBUTION DE TROIS LABELS CDSR**

La commission permanente du conseil régional d'Île-de-France,

**VU** la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement ;

**VU** la délibération n° CR 08-16 du 18 février 2016 relative aux 100 000 nouveaux stages pour les jeunes Franciliens ;

**VU** la délibération n° CP 16-300 du 12 juillet 2016 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – Deuxième affectation pour 2016 ;

**VU** la délibération n° CR 2017-51 du 9 mars 2017 modifiée portant adoption de la Charte régionale des valeurs de la République et la laïcité ;

**VU** la délibération n° CR 2018-024 du 3 juillet 2018 intitulée « région Île-de-France région solidaire » ;

**VU** la délibération n° CP 2020-072 du 4 mars 2020 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé - première affectation pour 2020 – attribution de cinq labels CDSR ;

**VU** la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 modifiée portant délégations d'attribution du conseil régional à sa commission permanente ;

**VU** la délibération n° CP 2021-332 du 22 juillet 2021 portant intégration d'une clause éthique dans les conventions passées par la Région ;

**VU** la délibération n° CR 2022-004 du 16 février 2022 relative à la politique régionale du logement – dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) ;

**VU** la délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022 portant révision du règlement budgétaire et financier et règlement relatif aux méthodes comptables et durée d'amortissement ;

**VU** le budget de la région Île-de-France pour 2023 ;

**VU** l'avis de la commission du logement et de l'aménagement ;

**VU** l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

**VU** le rapport n°CP 2023-231 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

**Article 1 :**

Accorde trois labels régionaux « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » d'une durée de 5 ans, aux copropriétés suivantes :

- Copropriété Grand Val à Savigny-sur-Orge (91600),
- Copropriété Les Sables à Savigny-sur-Orge (91600),
- Copropriété L'Yvette à Savigny-sur-Orge (91600),

Subordonne l'octroi de ces labels à la conclusion de conventions conformes à la convention type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012, intégrant les plans de redressement figurant en annexe 1 à la présente délibération, et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

**Article 2 :**

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Aide au parc privé », au financement de 4 mesures d'ingénierie détaillées dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 4 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 453 138 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature de conventions conformes à la convention-type approuvée par délibération n° CP 16-300 du 12 juillet 2016 modifiée par délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022 et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **453 138 €** disponible sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accession à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2023.

**Article 3 :**

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Soutien au bail réel solidaire », au financement de 15 programmes détaillés dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 15 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 2 095 082 €.

Subordonne le versement de ces subventions à la signature de conventions conformes aux conventions-type telles qu'approuvées par délibération n° CP 2022-456 du 10 novembre 2022 modifiée par délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022 et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **2 095 082 €** disponible sur le chapitre 905

« Aménagement des territoires et habitat » code fonctionnel 553 « Aide à l'accèsion à la propriété » au titre du programme HP 553-002 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé », action 15500206 « Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé » du budget 2023.

**Article 4 :**

Autorise la prise en compte des dépenses éligibles à l'attribution des subventions à compter de la date prévisionnelle de démarrage indiquée dans les fiches projets en annexe à la délibération en application de l'article 17 de l'annexe 1 de la délibération n° CR 2022-078 du 12 décembre 2022.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

**VALÉRIE PÉCRESSE**

## **ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION**

## **Annexe n°1 : Protocoles de redressement**



**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE GRAND VAL - 5, PLACE SAINT-GEORGES - 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE**

<b>PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL</b>	<b>ECHÉANCES</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COPROPRIETE</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COLLECTIVITE</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS</b>
<b>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</b> <i>(types de travaux et montant total HT/TTC)</i> <i>Cf. Estimatif prévisionnel du MOE, variante choisie « RENOVE 1 »</i>  Coût travaux : 3 947 448, 60 € HT : - Réhab classiques : 1 263 278,60 € HT dont 253 305 €HT pour les espaces extérieurs - Travaux énergétiques : 2 684 170,00 € HT  Coût total travaux plus honoraires : 4 221 405 € TTC.	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Traitement des dysfonctionnements de la copropriété.  Dépenses prévisionnelles (reste à charge) :  480 579 € TTC.  - Participation aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH.	-Financement du suivi- animation de l'OPAH ; - participation au financement des travaux de la copropriété (84 750 €).	- Participation au financement des travaux de redressement de la copropriété.  Aides à la maîtrise d'œuvre estimées à : 32 500 €  Aides aux travaux énergétiques estimées à : 520 000 €  Aides aux travaux de réhabilitation (incluant les travaux des espaces extérieurs) estimées à : 694 803 €	- Participation de l'ANAH au financement travaux de redressement de la copropriété. (Taux de 35 % HT des travaux /680 684 €, avec possibilité de mobilisation du X + X, plus primes en vigueur).
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Participation à la commission impayés - Communication sur l'accompagnement de l'OPAH dans les courriers.	- Mobilisation du CCAS pour l'accompagnement social des ménages.		- Mobilisation de la MDS (Maison départementale des solidarités)
<b>GESTION ET FONCTIONNEMENT</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Mobilisation des copropriétaires pour participer aux AG. - Gestion des problèmes des impayés et de la trésorerie.	-Financement du suivi- animation de l'OPAH	- Participation au financement « aide à la gestion » et « procédures contentieuses »	- Participation de l'ANAH au financement « aide à la gestion »

		- Réduction du taux des impayés et optimisation des actions de recouvrement.			
<b>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)		- Mise en place du dispositif de la GUSP pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires. - Liaison du quartier au futur Tram-Train (ligne 12 du tram).		- Financement et mise en œuvre des actions de la GUP par l'ETAT et l'ANAH
<b>LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)		- Suivi des dossiers de copropriétaires en habitat indigne par les services d'insalubrité de la collectivité et de l'EPT 12.		Aides au travaux Anah
<b>MESURES DIVERSES</b>		Expérimentation : Volet économie circulaire pour les menuiseries extérieures.			

**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE LES SABLES, SISE 9 à 15, ALLEE ANDRE DERAÏN  
91600 SAVIGNY SUR ORGE**

<b>PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL</b>	<b>ECHEANCES</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COPROPRIETE</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COLLECTIVITE</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION</b>	<b>ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS</b>
<b>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</b>  <b>Travaux d'amélioration énergétique : 2 747 174 HT Soit 2 898 269 TTC</b>  <b>Travaux classiques : 1 002 171 HT, soit 1 102 388 € TTC</b>  <b>Coût total travaux avec honoraires : 4 555 580 € TTC</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Traitement des dysfonctionnements de la copropriété.  - Dépenses prévisionnelles (reste à charge) :  455 558 € TTC.  - Participation aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH.	-Financement du suivi- animation de l'OPAH et participation au financement des travaux de la copropriété (78 750 €).	- Participation au financement des travaux de redressement de la copropriété.  Aides à la maîtrise d'œuvre estimée à : 23 750 €  Aides aux travaux énergétiques estimées à : 380 000 €  Aides aux travaux de réhabilitation estimées à : 551 194 € (soit 5 802 € par lot d'habitation)	- Participation de l'ANAH au financement travaux de redressement de la copropriété. (Taux de 35 % HT des travaux / 1 308 192 €, avec possibilité de mobilisation du X+X, plus primes en vigueur.
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Participation à la commission impayés - Communication sur l'accompagnement de l'OPAH dans les courriers.	- Mobilisation du CCAS pour l'accompagnement social des ménages.		- Mobilisation de la MDS (Maison départementale des solidarités) .
<b>GESTION ET FONCTIONNEMENT</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	- Mobilisation des copropriétaires pour participer aux AG.	-Financement du suivi- animation de l'OPAH	« Aide à la gestion » et « aides aux procédures contentieuses »	- Participation de l'ANAH au financement « aide à la gestion »

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion des problèmes des impayés et de la trésorerie.</li> <li>- Réduction du taux des impayés et optimisation des actions de recouvrement.</li> </ul>			
<b>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation au raccordement de la copropriété à la future géothermie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place du dispositif de la GUSP pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires.</li> <li>- Raccordement du quartier à la géothermie prévu en 2025.</li> <li>- Liaison du quartier au futur Tram-Train (ligne 12 du tram).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement et mise en œuvre des actions de la GUP par l'ETAT et l'ANAH</li> </ul>
<b>LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi des dossiers de copropriétaires en habitat indigne par les services d'insalubrité de la collectivité et de l'EPT 12.</li> </ul>		Aides au travaux Anah
<b>MESURES DIVERSES</b>		Expérimentation : Volet économie circulaire pour les menuiseries extérieures			

**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE YVETTE SISE 2 à 14, rue Paul Gauguin à SAVIGNY-SUR-ORGE**

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHÉANCES	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA COLLECTIVITE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p><b>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</b></p> <p><u>Montant total des travaux d'amélioration énergétique :</u> 5 721 458,00 € HT soit 6 036 138,19 € TTC</p> <p><u>Montant total des travaux de réhabilitation classique :</u> 4 389 497,43 € HT soit 4 802 369,67 € TTC</p> <p align="center">Coût total des travaux plus honoraires : 12 335 731,60 €.</p>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	<p>- Traitement des dysfonctionnements de la copropriété.</p> <p>Dépenses prévisionnelles</p> <p>(reste à charge) :</p> <p>1 233 573 € .</p> <p>- Participation aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH.</p>	-Financement du suivi- animation de l'OPAH et participation au financement des travaux de la copropriété (280 500 €).	<p>- Participation au financement des travaux de redressement de la copropriété.</p> <p>Aides à la maîtrise d'œuvre estimées à : 91 000 € (soit 500 € par lot d'habitation sur un an)</p> <p>Aides aux travaux énergétiques estimées à : 1 456 000 € (soit 4000 € par lot d'habitation)</p> <p>Aides aux travaux de réhabilitation estimées à (les aides sur les travaux des espaces extérieurs sont inclus) : 2 401 185 € (soit 6 597 € par lot d'habitation)</p>	<p>- Participation de l'ANAH au financement travaux de redressement de la copropriété. (Taux de 35 % HT des travaux / 3 892 718 €, avec possibilité de mobilisation du X+X, plus primes en vigueur).</p>
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	<p>- Participation à la commission impayés</p> <p>- Communication sur l'accompagnement de l'OPAH dans les courriers.</p>	- Mobilisation du CCAS pour l'accompagnement social des ménages.		<p>- Mobilisation de la MDS (Maison départementale des solidarités)</p> <p>.</p>

<b>GESTION ET FONCTIONNEMENT</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilisation des copropriétaires pour participer aux AG.</li> <li>- Gestion des problèmes des impayés et de la trésorerie.</li> <li>- Réduction du taux des impayés et optimisation des actions de recouvrement.</li> </ul>	-Financement du suivi-animation de l'OPAH	- Participation au financement « aide à la gestion » et « aux procédures contentieuses »	- Participation de l'ANAH au financement « aide à la gestion »
<b>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation au raccordement de la copropriété à la future géothermie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place du dispositif de la GUSP pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires.</li> <li>- Raccordement du quartier à la géothermie prévu en 2025.</li> <li>- Liaison du quartier au futur Tram-Train (ligne 12 du tram).</li> </ul>		- Financement et mise en œuvre des actions de la GUP par l'ETAT et l'ANAH
<b>LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b>	Durant l'OPAH (Jusqu'au décembre 2024)		- Suivi des dossiers de copropriétaires en habitat indigne par les services d'insalubrité de la collectivité et de l'EPT 12.		- Aides au travaux Anah
<b>MESURES DIVERSES</b>		Expérimentation : Volet économie circulaire pour les menuiseries Extérieures.			

## **Annexe n°2 : Fiches projets**

**DOSSIER N° EX072481 - MESURES D'INGENIERIE AU BENEFICE DE LA COPROPRIETE LES  
CARAVELLES AU BLANC-MESNIL (93150)**

**Dispositif** : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

**Délibération Cadre** : CR09-11 du 10/02/2011

**Imputation budgétaire** : 905-553-204121-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	64 276,17 € TTC	50,00 %	32 138,00 €
Montant total de la subvention			32 138,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : N G IMMOBILIER

Adresse administrative : 13 RUE DE SEVIGNE  
75004 PARIS 4E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société à Responsabilité Limitée

Représentant : Monsieur REMY CHEVALLIER, Administrateur

**PRESENTATION DU PROJET**

**Dates prévisionnelles** : 23 février 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à reprendre les études de maîtrise d'œuvre (MOE) et les diagnostics afin d'établir le programme de réhabilitation.

**Description :**

Le programme de la mission :

- étude et diagnostic,
- expertise et maîtrise d'œuvre,
- ingénierie sociale

**Détail du calcul de la subvention :**

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 222) est fixée à 32 138 €.

**Localisation géographique :**

 LE BLANC-MESNIL

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER/Hors CPER



<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b>
--

Exercice de référence : 2023

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	64 276,17	100,00%
Total	64 276,17	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	32 138,00	50,00%
Fonds propres	32 138,17	50,00%
Total	64 276,17	100,00%

**DOSSIER N° EX074147 - ETUDES PRE-OPERATIONNELLES - SDC LA FERME DU TEMPLE A RIS-ORANGIS (91130)**

**Dispositif** : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

**Délibération Cadre** : CR09-11 du 10/02/2011

**Imputation budgétaire** : 905-553-204121-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	1 236 502,00 € TTC	16,98 %	210 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		210 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE  
Adresse administrative : 85 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE  
91170 VIRY CHATILLON  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CORINNE CLOTAIRE, Gestionnaire

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : réalisation d'études techniques et de conception pour la période de juillet 2023 à juillet 2025, en vue de travaux d'urgence au bénéfice de la copropriété La Ferme du Temple sise avenue de la Cime, avenue Jean-Claude Rozan et rue du Temple à Ris-Orangis (91130)

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Les mesures d'ingénierie comprennent :

- les études ;
- les diagnostics ;
- les expertises ;
- la maîtrise d'œuvre ;
- l'ingénierie sociale.

**Détail du calcul de la subvention :**

La subvention régionale au taux de 50% maximum d'une dépense annuelle éligible et plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 804 lots) est fixée à 210 000 € pour deux ans.

**Localisation géographique :**

 RIS-ORANGIS

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER/Hors CPER

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b>
--

Exercice de référence : 2023

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	1 236 502,00	100,00%
Total	1 236 502,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	900 000,00	72,79%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	210 000,00	16,98%
Fonds propres	126 502,00	10,23%
Total	1 236 502,00	100,00%

**DOSSIER N° EX073074 - ETUDE PRÉ-OPERATIONNELLE POUR DEFINIR LA STRATÉGIE D'INTERVENTION - RUE JONAS (DEUX COPROPRIÉTÉS) - COMMUNE DE CHELLES (77500)**

**Dispositif** : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

**Délibération Cadre** : CR09-11 du 10/02/2011

**Imputation budgétaire** : 905-553-2041411-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	40 000,00 € HT	30,00 %	12 000,00 €
Montant total de la subvention			12 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : COMMUNE DE CHELLES  
Adresse administrative : PARC SOUVENIR E FOUCHARD  
77500 CHELLES  
Statut Juridique : Commune  
Représentant : Monsieur BRICE RABASTE, Maire

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : réalisation d'une étude pré-opérationnelle dans la perspective de dresser un état des lieux précis des copropriétés de la rue Jonas et d'établir un programme d'actions.

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

L'étude s'organisera en trois étapes :

- le diagnostic des copropriétés : le diagnostic et les enjeux,
- la mise en évidence des stratégies possibles en vue résoudre les problèmes préalablement constatés,
- la programmation des actions retenues.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 1 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 80) est fixée à 12 000 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

**Localisation géographique :**

■ CHELLES

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b>
--

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services TTC	48 000,00	100,00%
Total	48 000,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	20 000,00	41,67%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	12 000,00	25,00%
Fonds propres	16 000,00	33,33%
Total	48 000,00	100,00%

**DOSSIER N° EX073822 - ATELIERS D'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE DANS LES COPROPRIETES LABELLISEES DE CLICHY-SOUS-BOIS, GARGES-LES-GONESSE, SARCELLES ET VILLEPINTE**

**Dispositif** : CR09-11 Habitat privé : ingénierie (n° 00000740)

**Délibération Cadre** : CR09-11 du 10/02/2011

**Imputation budgétaire** : 905-553-20421-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
CR09-11 Habitat privé : ingénierie	473 010,00 € TTC	42,07 %	199 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		199 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : COMPAGNONS BATISSEURS ILE DE FRANCE  
Adresse administrative : 3 RUE DE PARADIS  
75010 PARIS 10E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Association  
Représentant : Madame Laure LACOURT, Présidente

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : développement d'ateliers de quartier d'auto-réhabilitation accompagnée sur les copropriétés labellisées de Clichy-sous-Bois, de Garges-lès-Gonesse, de Sarcelles et de Villepinte.

**Dates prévisionnelles** : 1 janvier 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Motivation démarrage anticipé : Urgence liée à la nécessaire articulation des ateliers d'auto-réhabilitation accompagnée avec les projets de réhabilitation des copropriétés en difficulté labellisées, en cours de mise en œuvre.

Projets validés par délibération n° CP 17-451 du 18 octobre 2017 (labellisation n° 17451CDSR9342001), par délibération n° CP 18-520 du 21 novembre 2018 (labellisation 18520CDSR9514001), par délibération n° CP 2022-263 du 07 juillet 2022 (labellisation 2022263CDSR9339001) et par délibération n° CP 2022-357 du 23 septembre 2022 (labellisation 2022357CDSR9339001)

**Description :**

- conseils techniques et prêt d'outillage,
- animations collectives (ateliers travaux) sur les thématiques de l'amélioration du logement
- diagnostics et chantiers travaux relatifs à la lutte contre la précarité énergétique.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible TTC plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 1 377) est fixée à 199 000 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

**Localisation géographique :**

 VILLEPINTE

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b>
--

Exercice de référence : 2023

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	473 010,00	100,00%
Total	473 010,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Aides privées (sollicitée)	56 760,00	12,00%
Subvention Commune (attribuée)	76 250,00	16,12%
Subvention Département (attribuée)	64 500,00	13,64%
Subvention Intercommunalité EPCI (attribuée)	18 000,00	3,81%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	199 000,00	42,07%
Subvention Organismes sociaux (sollicitée)	20 500,00	4,33%
Autres subventions (sollicitées)	38 000,00	8,03%
Total	473 010,00	100,00%

**DOSSIER N° EX072344 - OPÉRATION "LES LUMIERES" 223-229 RUE JEAN LOLIVE - LOT 10- ZAC DU PORT A PANTIN (93500) - 44 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	2 410 482,00 € HT	9,13 %	220 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		220 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SEQENS SOCIETE ANONYME  
D'HABITATIONS A LOYER MODERE  
Adresse administrative : 14 BOULEVARD GARIBALDI  
92130 ISSY LES MOULINEAUX  
Statut Juridique : Société Anonyme  
Représentant : Madame SAOUSSANE HAOUARI, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 44 logements en bail réel solidaire sise 223-229 rue Jean Lolive à Pantin (93500).

**Dates prévisionnelles** : 30 juin 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée aux contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 44 logements en bail réel solidaire par la SCCV lot 10 ZAC du Port composée de la société VISTEN et de la SEMIP (SEM de construction de la ville de Pantin). Seqens intervient comme organisme de foncier solidaire pour porter le terrain.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 27 452 794 € HT / 32 371 402 € TTC dont 25 002 959 € HT / 29 788 990 € TTC pour les travaux et 2 449 835 € HT / 2 582 412 € TTC honoraires inclus pour le foncier porté par Seqens.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : réseau de chaleur urbain

EN/Energie de récupération : pompe à chaleur

Performance énergétique : l'opération sera conforme à la réglementation RT2012 - Certification NF



Habitat HQE, label E3C1, label Biodiversity, label bâtiment biosourcé.

SURFACE : 3 117,08m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 9 T2, 16 T3, 16 T4, 3 T5.

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur février 2023) : 2,42 € (sans aide régionale) - 2,30 € (avec aide régionale).

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 7 200 €

Logement en BRS : 3 990 €

soit une décote de 44,58 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 1 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 2 410 482 € x 10 % = 241 048 €

Plafond : 5000 € x 44 = 220 000 €

Montant de la subvention régionale : 220 000 €

**Localisation géographique :**

 PANTIN

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	2 582 412,00	100,00%
Total	2 582 412,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	220 000,00	8,52%
Emprunts	1 894 562,00	73,36%
Fonds propres	467 850,00	18,12%
Total	2 582 412,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX072609 - OPÉRATION 34 RUE DE PARIS À LISSES (91090) – 26 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	3 985 600,00 € HT	3,48 %	138 500,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		138 500,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : ESSONNE HABITAT

Adresse administrative : 2 ALLEE EUGENE MOUCHOT  
91130 RIS ORANGIS

Statut Juridique : Société Anonyme

Représentant : Madame Chantal ELIE-LEFEBVRE, Présidente

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 26 logements en bail réel solidaire sise 34 rue de Paris à Lisses (91090).

**Dates prévisionnelles** : 27 mars 2023 - 12 décembre 2024

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 26 logements (21 logements collectifs et 5 maisons) en bail réel solidaire dans un ensemble immobilier comportant par ailleurs 18 logements sociaux sur la commune de Lisses, par ESSONNE HABITAT qui intervient en tant qu'OFS et opérateur.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 4 733 458 € HT soit 5 662 285 € TTC dont 3 985 600 € HT soit 4 782 720 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Essonne Habitat est de 1 129 679 € HT soit 1 191 811 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : chaudière individuelle gaz et complément via un ballon d'eau chaude pour les maisons

Performance énergétique : RT2012

Certification NF Habitat HQE - aucune

SURFACE : 1 815,50 m<sup>2</sup> SHAB

**TYPOLOGIE DES LOGEMENTS :**

- collectifs : 4 T2, 8 T3, 8 T4 et 1 T5
- maisons : 4 T4 et 1 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> : 1,86 €

**PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :**

Logement en accession libre : 4 500 €

Logement en BRS : 3 000 €

Logement en BRS avec aide régionale : 2 904 € TTC € soit une décote de 36,8 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 3 985 600 € x 10% = 398 560 €

Plafond : 5000 € x 26 = 130 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4m<sup>2</sup> : 500 € x 17 = 8 500 €

Montant de la subvention régionale : 130 000 € + 8 500 € = 138 500 €

**Localisation géographique :**

■ LISSES

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier) TTC	5 662 285,00	100,00%
Total	5 662 285,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	138 500,00	2,45%
Emprunts	3 884 939,00	68,61%
Fonds propres	1 638 846,00	28,94%
Total	5 662 285,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073195 - OPÉRATION RUE DU 19 MARS 1962 À IVRY-SUR-SEINE (94200) - 19 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	1 269 296,00 € HT	7,48 %	95 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		95 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 19 logements en bail réel solidaire, sise rue du 19 mars 1962.

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Ivry-Sur-Seine (94), vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la SCCV constituée entre Sogeprom, ERCREA et Coopimmo de 19 logements en bail réel solidaire.

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier (frais de notaire inclus) auprès de la Ville d'Ivry-sur-Seine par la Coopérative Foncière Francilienne (OFS agréé).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 3 967 782 € HT soit 4 693 585 € TTC dont 1 269 296 € HT soit 1 339 107 € TTC pour le foncier frais de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : réseau de chaleur urbain

Performance énergétique : RE2020 seuil 2025

SURFACE : 1.163 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 5 T2, 9 T3, 4 T4 et 1 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur août 2022) : 2,74 € sans aide régionale / 2,59 € avec l'aide régionale.

RIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 6 000 €/m<sup>2</sup>

Logement en BRS : 3 850 €/m<sup>2</sup> soit une décote de 36 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 1 269 296 € HT x 10 % = 126 929,6 €

Plafond : 5000 € x 19 = 95 000 €

Montant de la subvention régionale : 95 000 €

**Localisation géographique :**

■ IVRY-SUR-SEINE

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	1 339 107,00	100,00%
Total	1 339 107,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	95 000,00	7,09%
Emprunts	1 177 020,00	87,90%
Fonds propres	67 087,00	5,01%
Total	1 339 107,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073233 - OPÉRATION 49/49 BIS AVENUE DES GRESILLONS A GENNEVILLIERS  
(92230) - 11 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	2 064 378,25 € HT	2,93 %	60 500,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		60 500,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SOCIETE COOPERATIVE D INTERET COLLECTIF (SCIC)  
Adresse administrative : 136 AV GABRIEL PERI  
92230 GENNEVILLIERS  
Statut Juridique :  
Représentant : Monsieur PHILIPPE BEDIER, Directeur général

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 11 logements en bail réel solidaire sise 49-49 bis, avenue des Grésillons à Gennevilliers (92230)

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 11 logements en bail réel solidaire sur la commune de Gennevilliers (92230) par la SCIC HLM de la Boucle de la Seine.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 2 947 595,04 HT soit 3 420 289,31 € TTC dont 2 064 378,25 € HT soit 2 477 253,90 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS la Coopérative Foncière Francilienne est de 454 625,88 € HT soit 461 445,26 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : Réseau de chaleur urbain - biomasse

Performance énergétique : RT 2012

Certification NF Habitat HQE

SURFACE : 781,03 M² SHAB

TYUPOLOGIE DES LOGEMENTS : 2 T2, 5 T3, 3 T4, 1 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² (valeur mars 2023) : 1,65 €

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> /

Logement en accession libre : 5 587 €

Logement en BRS : 4 017 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 917 € soit une décote de 30 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 2 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 2 064 378,25 € x 10 % = 206 437,8 €

Plafond : 5 000 € x 11 = 55 000 €

Prime espaces extérieurs à 4 m<sup>2</sup> = 500 € x 11 = 5 500 €

Montant total de la subvention : 55 000 € + 5 500 € = 60 500 €

**Localisation géographique :**

 GENNEVILLIERS

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération TTC	3 420 289,31	100,00%
Total	3 420 289,31	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	60 500,00	1,77%
Emprunts	2 259 469,20	66,06%
Fonds propres	1 100 320,11	32,17%
Total	3 420 289,31	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073277 - OPÉRATION 1 RUE SAINTE BATHILDE À CHELLES (77) - 19 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	808 884,97 € HT	10,00 %	80 888,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		80 888,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 19 logements en bail réel solidaire, sise 1 rue Sainte-Bathilde à Chelles (77).

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Chelles (77), vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la société MC Habitat de 19 logements en bail réel solidaire sur un terrain qu'elle vend en vue de son portage, à la Coopérative Foncière Francilienne (OFS agréé).

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier auprès de la MC Habitat par la Coopérative Foncière Francilienne.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 3 649 185.32 € HT soit 4 337 558.68 € TTC dont 808 884,97 € HT soit 853 373,64 € TTC pour le foncier, frais de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : Chauffage Géothermie

Performance énergétique : RT 2012 -20%

SURFACE : 1 147m² SHAB



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 4 T2, 11 T3, 4 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur août 2022) : 2 € sans aide régionale / 1,86 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 5 200€ /m<sup>2</sup>

Logement en BRS : 3 520€ TTC /m<sup>2</sup> soit une décote de 32 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 808 884 € x 10% = 80 888 €

Plafond : 5000 € x 19 = 95 000 €

Montant de la subvention régionale : 80 888 €

**Localisation géographique :**

 CHELLES

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	853 373,00	100,00%
Total	853 373,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	80 888,00	9,48%
Emprunts	721 690,00	84,57%
Fonds propres	50 795,00	5,95%
Total	853 373,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073486 - OPÉRATION 20 RUE D'ARGENTEUIL A HERBLAY (95220) - 23  
LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	1 342 824,54 € HT	8,56 %	115 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		115 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE  
FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 23 logements en bail réel solidaire sise 20 rue d'Argenteuil à Herblay (95220).

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Herblay (95) vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la SCCV constituée entre la coopérative HLM APILOGIS et le promoteur Edouard DENIS, de 23 logements en bail réel solidaire.

La présente demande porte sur l'achat du foncier par la Coopérative Foncière Francilienne.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 3 902 677,21 € HT soit 4 530 939,26 € TTC dont 1 342 824,54 € HT soit 1 416 679,89 € TTC pour le foncier frais de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : individuel gaz

Performance énergétique : RE 2020

SURFACE : 1238 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 12 T2, 9 T3, 2 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur juillet 2022) : 2,18 € sans aide régionale / 1,99 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 5 500 €

Logement en BRS : 3 590 € soit une décote de 34,72 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 1 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

#### Détail du calcul de la subvention :

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 1 342 824,54 € x 10 % = 134 282 €

Plafond : 5 000 € x 23 = 115 000 €

Montant de la subvention : 115 000 €

#### Localisation géographique :

 HERBLAY

**Contrat Particulier** : Hors CPRD

**CPER** : Hors CPER/Hors CPER

#### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	1 416 679,89	100,00%
Total	1 416 679,89	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	115 000,00	8,12%
Emprunts	808 111,29	57,04%
Fonds propres	493 568,60	34,84%
Total	1 416 679,89	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073502 - OPÉRATION RUE MAURICE BERTEAUX A VILLIERS-SUR-MARNE (94350)  
- 7 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	406 000,00 € HT	8,62 %	35 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		35 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE  
FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation de 7 logements en bail réel solidaire, sise rue Maurice Berteaux à Villiers-sur-Marne (94).

**Dates prévisionnelles** : 2 mai 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée aux contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

Cette opération, située à Villiers-sur-Marne (94), vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 7 logements en bail réel solidaire par Coopimmo dans le cadre de la SCCV Berteaux Mentine constituée avec In'li et Batiparis. Cette opération BRS s'inscrit dans un programme mixte de 46 logements (23 logements en accession libre, 16 logements en locatif intermédiaire, 7 logements en BRS).

La présente demande porte sur l'accompagnement à l'acquisition du foncier par l'organisme de foncier solidaire la Coopérative Foncière Francilienne qui porte la charge foncière de l'opération BRS.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 1 527 896 € HT soit 1 803 870 € TTC dont 406 000 € HT soit 428 330 € TTC pour le foncier frais de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : COLLECTIF GAZ

Performance énergétique : RT 2012  
SURFACE : 568,5m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 1 T2, 3 T3, 3 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur mars 2023) : 2,15 € sans aide régionale / 2,01 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 5 198 € /m<sup>2</sup>

Logement en BRS : 3 450 € TTC /m<sup>2</sup> soit une décote de 33,62 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 406 000€ x 10% = 40 600 €

Plafond : 5000 € x 7 = 35 000 €

Montant de la subvention régionale : 35 000 €

**Localisation géographique :**

 VILLIERS-SUR-MARNE

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	428 330,00	100,00%
Total	428 330,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	35 000,00	8,17%
Emprunts	372 905,05	87,06%
Fonds propres	20 424,95	4,77%
Total	428 330,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073717 - OPÉRATION 9-17 RUE JAFFEUX A GENNEVILLIERS (92230) - 15 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	647 005,50 € HT	10,00 %	64 700,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		64 700,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 15 logements en bail réel solidaire sise 9-17 rue Jaffeux à Gennevilliers (92230).

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Gennevilliers (92) vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la SIC HLM Boucle de la Seine de 15 logements en bail réel solidaire, la charge foncière étant portée par la Coopérative Foncière Francilienne.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 3 534 883,53 € HT soit 4 184 714, 67,50 € TTC dont 647 005,50 € HT soit 682 590,80 € TTC pour le foncier, frais de dépollution et de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : réseau de chaleur urbain – ENR, énergie de récupération : biomasse + panneaux solaires

Performance énergétique : RT 2012

SURFACE : 1 022 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 11 logements collectifs : 3 T2 3 T3 3 T4 et 2 T5 et 4 logements

individuels : 2 T2 et 2 T4.

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur mars 2023) : 1,79 € sans aide régionale / 1,67 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 5 758 €

Logement en BRS : 3 900 € soit une décote de 32,26 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 647 005,50 € x 10 % = 64 700 €

Plafond : 5 000 € x 15 = 75 000 €

Subvention proposée : 64 700 €

**Localisation géographique :**

 GENNEVILLIERS

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	682 590,80	100,00%
Total	682 590,80	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	64 700,00	9,48%
Emprunts	577 651,94	84,63%
Fonds propres	40 238,86	5,90%
Total	682 590,80	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073874 - OPÉRATION RUE GALLOT, RUE SAINTE-MARIE, RUE DU PUISARD À  
GENNEVILLIERS (92230) – 14 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	866 666,00 € HT	8,08 %	70 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		70 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE  
FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 14 logements en bail réel solidaire, sise 9 rue Gallot, 9/11 rue Sainte Marie, 13 rue Sainte Marie, 10 rue du Puisard, 18/20 rue du Puisard.

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Gennevilliers (92), vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la coopérative HLM Boucle de la Seine de 14 logements en bail réel solidaire.

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier auprès de la ville de Gennevilliers par la Coopérative Foncière Francilienne (OFS agréé).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 4 335 090,81 € HT soit 5 156 141,43 € TTC dont 866 666 € HT soit 914 333 € TTC pour le foncier, frais de dépollution et de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Ossature bois

Architecture bioclimatique

Production du chauffage par PAC Air-Eau

Production ECS par panneaux solaires thermiques

Production électrique par panneaux photovoltaïques



Stockage électricité par batterie  
Performance énergétique : RT 2012

SURFACE : 1 299 m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : Maisons 2 T3, 5 T4, 7 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur août 2022) : 1,71 € sans aide régionale / 1,61 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 6 694 €/m<sup>2</sup>

Logement en BRS : 3 800 €/m<sup>2</sup> soit une décote de 43 %

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 866 666 € HT x 10 % = 86 666 €

Plafond : 5000 € x 14 = 70 000 €

Montant de la subvention régionale : 70 000 €

**Localisation géographique :**

 GENNEVILLIERS

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	914 333,00	100,00%
Total	914 333,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	70 000,00	7,66%
Emprunts	802 618,00	87,78%
Fonds propres	41 715,00	4,56%
Total	914 333,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073875 - OPÉRATION RUE DE LA PROCESSION À GENNEVILLIERS (92230) – 17 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	849 445,00 € HT	10,00 %	84 944,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		84 944,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : LA COOPERATIVE FONCIERE FRANCILIENNE  
Adresse administrative : 14 RUE LORD BYRON  
75008 PARIS 8E ARRONDISSEMENT  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Madame CECILE HAGMANN, Directrice générale

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide à l'acquisition du foncier dans le cadre de la réalisation d'une opération de 17 logements en bail réel solidaire, sise 4/16 rue de la Procession à Gennevilliers (92).

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération, située à Gennevilliers (92), vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe par la coopérative HLM Boucle de la Seine de 17 logements en bail réel solidaire.

La présente demande de subvention porte sur l'achat du foncier auprès de la ville de Gennevilliers par la Coopérative Foncière Francilienne (OFS agréé).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 4 246 772,09 € HT soit 5 018 940,66 € TTC dont 849 445 € HT soit 896 164 € TTC pour le foncier frais de dépollution et de notaire inclus.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage : Bois + panneaux solaires

ENR/Energies de récupération : Bois + panneaux solaires

SURFACE : 1 227 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : Collectifs : 4 T2, 3 T3, 8 T4, 2 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur août 2022) : 1,87 € sans aide régionale / 1,74 € avec l'aide régionale.

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 5 700 €/m<sup>2</sup>

Logement en BRS : 3 900 €/m<sup>2</sup> soit une décote de 31%

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 849 445 € x 10 % = 84 944 €

Plafond : 5 000 € x 17 = 85 000 €

Montant de la subvention régionale : 84 944 €

**Localisation géographique :**

 GENNEVILLIERS

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR</b>
--

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel du foncier TTC	896 164,00	100,00%
Total	896 164,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	84 944,00	9,48%
Emprunts	763 790,00	85,23%
Fonds propres	47 430,00	5,29%
Total	896 164,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073988 - OPÉRATION RUE DU GENERAL DE GAULLE À NOISEAU (94) – 26  
LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	3 633 282,00 € HT	3,85 %	140 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		140 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE

Adresse administrative : 59 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société Civile Immobilière

Représentant : Monsieur MATHIEU CHRISTINE, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 26 logements en bail réel solidaire sise, rue du Général de Gaulle (parcelle cadastrée AH 2) à Noisneau (94880).

**Dates prévisionnelles** : 2 mai 2023 - 2 mai 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

L'opération s'inscrit dans un programme de construction de 47 logements sur la commune de Noisneau (94) : 26 en BRS et 21 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS) pour la construction desquels une subvention régionale de 126 455 € a été affectée au bénéfice de CPH (Coopérer pour habiter) du groupe Arcade VYV.

La présente demande vise la réalisation de 26 logements (21 logements collectifs et 5 maisons) en bail réel solidaire par la SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 5 379 726 € HT soit 6 311 065 € TTC dont 3 633 282 € HT soit 4 359 938 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Antin résidences est de 1 188 754 € HT soit 1 256 550 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : Chaudière individuelle gaz

Performance énergétique : RT2012

SURFACE : 1 617 m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS :

Collectifs : 11T2, 10T3

Maisons : 3T4, et 2T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> : 1,97 €

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : maison 5 284 € TTC collectifs 5 904 € TTC

Logement en BRS : 3 806 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 719 € soit une décote de 33 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 3 633 282 € x 10% = 363 328 €

Plafond de la subvention : 5 000 € x 26 = 130 000 €

Prime création balcon : 20 x 500 € = 10 000 €

Montant de la subvention régionale : 130 000 € + 10 000 € = 140 000 €

**Localisation géographique :**

■ NOISEAU

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier) TTC	6 311 065,00	100,00%
Total	6 311 065,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	140 000,00	2,22%
Emprunt	5 154 500,00	81,67%
Fonds propre	1 016 565,00	16,11%
Total	6 311 065,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX073991 - OPÉRATION CHEMIN VERT A GONESSE (95) – 42 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	7 808 110,00 € HT	3,61 %	281 550,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		281 550,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : S C C V VIA VIRIDI  
Adresse administrative : 10 RUE GISELE HALIMI  
93002 BOBIGNY  
Statut Juridique : Société Civile Immobilière  
Représentant : Monsieur FREDERIC RAGUENEAU, Directeur général

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation de 42 logements en bail réel solidaire sise Chemin Vert à Gonesse (95 500).

**Dates prévisionnelles** : 5 juillet 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 42 logements (11 logements collectifs et 31 maisons) en bail réel solidaire dans un ensemble immobilier sur la commune de Gonesse (95), par la SCCV VIA VIRIDI.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 8 592 504 € HT soit 10 433 795 € TTC dont 7 808 110 € HT soit 9 369 732 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS la Coopérative Foncière Francilienne est de 1 348 574 € HT soit 1 422 745 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : Chauffage poêle à bois individuel avec appoint en convecteur électrique dans les maisons et électrique dans le collectif.

Performance énergétique : RE2020

Label bâtiment bas carbone (BBCA), label bâtiment biosourcé niveau 3

SURFACE : 3 359 m² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS :

11 collectifs : 3 T2, 5 T3, 2 T4, 1 T6  
31 maisons : 3 T3, 16 T4, 12 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> : 1,23 €

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : maison 4 280 € TTC, collectif 4 657 € TTC

Logement en BRS : 3 030 €/m<sup>2</sup>

Logement en BRS avec aide régionale : 2 950 €/m<sup>2</sup> soit une décote de 34 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 1 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 7 808 110 € HT x 10% = 780 811 €

Plafond de la subvention : 5 000 € x 42 = 210 000 €

Prime éco construction : 500 € x 42 = 21 000 €

Prime bâtiment bas carbone : 500 € x 42 = 21 000 €

Prime création balcon : 500 € x 42 = 21 000 €

Prime végétalisation : 45 € x 190 m<sup>2</sup> = 8 550 €

Montant de la subvention régionale : 210 000 € + 71 550 € = 281 550 €

**Localisation géographique :**

📍 GONESSE

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier) TTC	10 433 795,00	100,00%
Total	10 433 795,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Action Logement (Action cœur de ville) )	840 000,00	8,05%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	281 550,00	2,70%
Emprunts	3 700 000,00	35,46%
Fonds propres	5 612 245,00	53,79%
Total	10 433 795,00	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX074012 - OPÉRATION "ZAC COEUR DE VILLAGE" ALLEE DU PARC A COLLEGIEN (77090) - 51 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	7 155 316,00 € HT	3,92 %	280 500,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		280 500,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SCCV COLLEGIEN - LES SAULES

Adresse administrative : 59 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique :

Représentant : Monsieur AURELIEN HUSSON, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 51 logements en bail réel solidaire sise ZAC Cœur de Village, la Clé des Saules à Collégien (77090).

**Dates prévisionnelles** : 2 mai 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 51 logements en bail réel solidaire sur la commune de Collégien (77090) par la SCCV Collégien - Les Saules.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 10 494 075,73 € HT soit 12 501 129,53 € TTC dont 7 155 316 € HT soit 8 586 379,20 TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Antin Résidences est de 2 416 261,36 € HT soit 2 549 155,73 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : Collectif gaz

Performance énergétique : RT 2012 -10 %

SURFACE : 3 280,33 M² SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 15 T2, 22 T3, 14 T4, 1 T5

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M² (valeur avril 2023) : 1,96 €



**PRIX DE VENTE MOYEN AU M² /**

Logement en accession libre : 4 800 €

Logement en BRS : 3 600 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 500 € soit une décote de 27,1 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 7 155 316 € x 10 % = 715 531,6 €

Plafond : 5 000 € x 51 = 255 000 €

Prime espaces extérieurs à 4 m² = 500 € x 51 = 25 500 €

Montant total de la subvention : 255 000 € + 25 500 € = 280 500 €

**Localisation géographique :** COLLEGIEN**Contrat Particulier :** Hors CPRD**CPER :** Hors CPER/Hors CPER**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier)	12 501 129,53	100,00%
Total	12 501 129,53	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	280 500,00	2,24%
Fonds propres	12 220 629,53	97,76%
Total	12 501 129,53	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX074062 - OPÉRATION RUE HENRI DUNANT, ZAC SAINT-JEAN LOT PL3 A LAGNY-SUR-MARNE (77400) - 35 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	4 668 521,00 € HT	4,12 %	192 500,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		192 500,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN PL3

Adresse administrative : 59 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société Civile Immobilière

Représentant : Monsieur MATHIEU CHRISTINE, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 35 logements en bail réel solidaire sise rue Henri Dunant - ZAC Saint-Jean lot PL3 à Lagny-sur-Marne (77400).

**Dates prévisionnelles** : 1 juin 2023 - 5 juillet 2023

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération.

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 35 logements en bail réel solidaire dans un ensemble immobilier comportant par ailleurs 29 logements locatifs intermédiaires sur la commune de Lagny-sur-Marne (77), par la SCCV LAGNY ZAC SAINT JEAN dont la société Arcade VYV promotion Île-de-France est gérante.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 7 274 767,96 € HT soit 8 622 154,36 € TTC dont 4 668 521 € HT soit 5 602 225,20 € TTC pour les travaux hors honoraires.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Antin résidences est de 2 114 623 € HT soit 2 252 936,06 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : projet de raccordement au réseau de chaleur urbain validé en septembre 2023.

Performance énergétique : RT2012

Labellisation E+C si raccordement au chauffage urbain

SURFACE : 2 262 m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 11 T2, 15 T3, 9 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> : 2,09 € (valeur mars 2023)

RIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> :

Logement en accession libre : 4 950 €

Logement en BRS : 3 698 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 613 € TTC € soit une décote de 27 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 4 668 521 € HT x 10% = 466 852 €

Plafond : 5000 € x 35 = 175 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4m<sup>2</sup> : 500 € x 35 = 17 500 €

Montant de la subvention régionale : 175 000 € + 17 500 € = 192 500 €

**Localisation géographique :**

■ LAGNY-SUR-MARNE

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier) TTC	8 622 154,36	100,00%
Total	8 622 154,36	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	192 500,00	2,23%
Fonds propres	8 429 654,20	97,77%
Total	8 622 154,20	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)

**DOSSIER N° EX074088 - OPÉRATION AVENUE GEORGES FOUREAU AU PLESSIS-TREVISÉ  
(94420) - 43 LOGEMENTS EN BRS**

**Dispositif** : Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS) (n° 00001264)

**Délibération Cadre** : CR2022-004 du 16/02/2022

**Imputation budgétaire** : 905-553-20422-155002-200

Action : 15500206-' Aide aux copropriétés en difficulté et autres aides au parc privé

Libellé base subventionnable	Montant base subventionnable	Taux d'intervention	Montant de subvention maximum
Dispositif de soutien au bail réel solidaire (BRS)	5 668 255,00 € HT	4,16 %	236 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		236 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : SCCV LE PLESSIS TREVISÉ - FOUREAU

Adresse administrative : 59 RUE DE PROVENCE  
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique :

Représentant : Monsieur AURELIEN HUSSON, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet** : aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération de 43 logements en bail réel solidaire sis avenue Georges Foureau - résidence Le Hameau de l'Aubier au Plessis-Trévisé (94420).

**Dates prévisionnelles** : 2 mai 2023 - 5 juillet 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect des contraintes calendaires dans laquelle s'inscrit cette opération

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 43 logements en bail réel solidaire sur la commune du Plessis-Trévisé (94420) par la SCCV Le Plessis-Trévisé Foureau.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 8 669 358,24 € HT soit 10 238 174,04 € TTC dont 5 668 255 € HT soit 6 801 906 TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Antin Résidences est de 3 579 528,19 € HT soit 3 776 402,24 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : Individuel gaz

Performance énergétique : RT 2012 -10 %

**SURFACE** : 2 579,10 M² SHAB

**TYUPOLOGIE DES LOGEMENTS** : 18 T2, 15 T3, 10 T4

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur janvier 2022) : 2,48 €

PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> /

Logement en accession libre : 5 300 €

Logement en BRS : 3 763 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 672 € soit une décote de 31 % par rapport au prix de vente moyen dans le neuf en accession libre.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et promouvoir la Charte régionale des valeurs de la République et de la laïcité, dans la limite et le respect des lois et règlements en vigueur.

Dans le cadre de la mesure « 100.000 nouveaux stages pour les jeunes franciliens », le bénéficiaire de cette subvention s'est engagé à recruter 3 stagiaire(s) ou alternant(s) pour une période minimale de 2 mois.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 5 668 255 € x 10 % = 566 825,5 €

Plafond : 5 000 € x 43 = 215 000 €

Prime espaces extérieurs à 4 m<sup>2</sup> = 500 € x 42 = 21 000 €

Montant total de la subvention : 215 000 € + 21 000 € = 236 000 €

**Localisation géographique :**

 LE PLESSIS-TREVISÉ

**Contrat Particulier :** Hors CPRD

**CPER :** Hors CPER/Hors CPER

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR**

Exercice de référence : 2023

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Prix de revient prévisionnel de l'opération (hors foncier)	10 238 174,04	100,00%
Total	10 238 174,04	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	236 000,00	2,31%
Fonds propres	10 002 174,04	97,69%
Total	10 238 174,04	100,00%

La Région informe le bénéficiaire que cette aide est allouée sur la base du ou des régime(s) d'aides :  
Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE), relatif à : Décision d'exemption SIEG (2012/21/UE)