

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

**AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE-TROISIÈME AFFECTATION 2023 -  
ATTRIBUTION D'UN LABEL CDSR**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a>	3
<a href="#">ANNEXE AU RAPPORT</a>	4
<a href="#">Annexe unique : proposition d'un label CDSR</a>	5
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a>	13
<a href="#">ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION</a>	17
<a href="#">Annexe n°1 : Protocole de redressement</a>	18
<a href="#">Annexe n°2 : Fiches projets</a>	21

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport a pour objet d'accorder un label CDSR (copropriété en difficulté soutenue par la Région), en annexe 1 au présent rapport, en faveur d'une copropriété de Clichy-sous-Bois (93).

Il propose également d'attribuer cinq subventions donnant lieu à l'affectation d'un montant d'autorisations de programme **1 183 254,04 €** 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.

Les opérations soutenues 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 délibération.

Elles concernent le soutien à un programme de travaux de réhabilitation intéressant la commune de Clichy-sous-Bois (93), soit une opération portant sur 288 logements. Elles concernent également une mesure d'ingénierie située sur la commune d'Aulnay-sous-Bois (93) portant sur 557 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 deux opérations dont les fiches projets sont jointes en annexe 2 à la délibération.

Elles portent sur la création de 60 logements situés sur les communes de Mennecey et de Brunoy (91).

Enfin, la copropriété La Boétie 3 à Sevran ayant été victime de défaillances répétées de son ancien syndic, il est proposé l'affectation d'une subvention de 96 659,04 € pour permettre le mandatement du solde caduc d'une précédente affectation (délibération n° CP 16-112 du 18/05/2016). La fiche projet correspondante est présentée en annexe 2 à la délibération.

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 d'un label CDSR**

**Caractéristiques :**

Date de construction : 1961

Nombre de lots d'après le règlement de copropriété :

- 288 lots d'habitation,
- 288 lots de parking,
- 288 caves.

Localisation / contexte géographique :

La copropriété est située dans le secteur NPNRU « des quartiers du Bas-Clichy et du Bois du Temple ».

Description physique sommaire :

La résidence « Sévigné » est un bâtiment de 288 logements, dont 83 % disposent d'au moins 3 pièces.

Typologie des logements :

- 68 T5 de 85 m<sup>2</sup> en moyenne,
- 112 T4 de 70 m<sup>2</sup> en moyenne,
- 108 T3 de 56 m<sup>2</sup> en moyenne.

Répartition PO/PB : 148 propriétaires occupants (PO) pour 148 lots et 114 propriétaires non occupants (PNO) pour 139 lots dont 12 multi-copropriétaires.

Gestion : Syndic Professionnel IMMO de France, 85, avenue du Général de Gaulle, 91170 Viry-Chatillon.

Ancienneté du syndic : 5 ans

Date de la prochaine assemblée générale ordinaire : début 2023

Fréquence des assemblées générales : une à deux par an .

Contexte d'intervention :

La copropriété est localisée dans le secteur NPNRU des quartiers du Bas-Clichy et du Bois du Temple à Clichy-sous-Bois.

Depuis mi-2015, les études ont été poursuivies sur ce quartier par l'EPFIF chargé par l'Etat de piloter et mettre en œuvre l'Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) du Bas Clichy.

La totalité du périmètre ORCOD est incluse dans le périmètre du NPNRU. Cette superposition de périmètres entre NPNRU et ORCODIN présente des enjeux forts d'articulation des interventions, des compétences et de gouvernance de projet, d'autant que le projet du Bas Clichy est le premier de ce type en France.

Dispositif d'intervention public (OPAH, PDS) :

- OPAH-CD de 2007 à 2012
- Plan de sauvegarde de 2017 à 2022
- A partir de 2023, prorogation du plan de sauvegarde de 2 ans, renouvelable 2 ans.

**Caractéristiques socio-économiques :**

1/ Situation des ménages :

La copropriété accueille des ménages ayant en moyenne un revenu fiscal de référence inférieur à 19 300 €. Le revenu fiscal de référence moyen par foyer pour la ville de Clichy-sous-Bois s'élevait à 15 632 € en 2020 et à 35 604 € en Ile-de-France, soit 19 972 € de moins que la moyenne régionale.

En tenant compte du nombre d'occupants moyen dans la copropriété, le revenu moyen mensuel équivaut à 400 € par personne.

Propriétaires occupants : (49 PO interrogés)

- Revenu moyen de 1 300 €/mois.
- 22 % des PO avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (moins de 1 000 €).
- 30 % des PO en activité perçoivent des prestations familiales.
- 41 PO sont primo accédants soit 83 %.
- 1 PO à la retraite.
- 13 % des PO bénéficient de l'allocation chômage pour compléter leurs ressources.

Propriétaires bailleurs : (3 PB interrogés)

- Revenu moyen de 1 300 € /mois.
- 9 % perçoivent des minima sociaux (RSA, allocation adulte handicapé, allocation de solidarité...).
- Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs : 16,60 €/m².  
Montant moyen des prestations PO /PB confondus : 280 € pour les APL, 505 € pour les allocations familiales, et 475 € pour les indemnités de la sécurité sociale.

Taux de rotation des ménages : 5 % en 2021

Vacances / suroccupation : une majorité de propriétaires occupants et de familles nombreuses logés dans un parc inadapté aux besoins des occupants. 24 % de T5 accueillent 41 % des ménages composés de plus de 5 personnes.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local : 2 300 €/m².

Présence de bailleurs indécents : aucun bailleur indécents n'a été repéré.

Présence d'habitat indigne : certains logements peuvent constituer un risque grave pour leur occupant et causer des troubles sur la santé, considérant que les problèmes d'humidité touchent 45 % des logements de la copropriété.

Par ailleurs, la présence de nuisibles a été mentionnée dans 3 % des logements.

**Fonctionnement et organisation de la copropriété :**

Le syndic est relativement impliqué. A ce jour, la gestionnaire est réactive aux sollicitations de l'opérateur concernant le PDS. Le service contentieux est alerte sur le suivi des dossiers.

Le conseil syndical est composé de 9 membres. Lors de l'AGO du 31 mai 2022, 6 nouveaux membres ont rejoint le conseil syndical depuis. Ils participent peu aux échanges avec le syndic ou l'opérateur. Trois anciens membres sont réellement impliqués dans la gestion de la copropriété et le suivi du plan de sauvegarde.

Le syndic organise des réunions avec le conseil syndical sur la résidence (environ 4 par an). Le syndic tient également des permanences mensuelles sur la résidence dans le local du CS (10 par an).

Mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété :

La mobilisation des copropriétaires en assemblée générale est variable mais a toujours permis le vote et l'adoption des résolutions propres au plan de sauvegarde et notamment le vote des études de conception, diagnostics techniques complémentaires et travaux (travaux d'urgence sur les halls, travaux d'urgence sur le réseau de chauffage et réfection globale des toitures).

Lors de la dernière assemblée générale, le syndicat s'est par ailleurs engagé dans la prorogation du plan de sauvegarde notamment à poursuivre les actions visant le redressement financier de la copropriété et à engager les travaux de réhabilitation.

Participation aux assemblées générales :

	<b>AGO 10/11/2020</b> Vote des premières phases d'études. Vote des travaux de mise hors d'eau des toitures terrasses. Vote des travaux d'urgence sécurisation des halls (étalement). Vote des travaux de purge et flocage des halls.	<b>AGE 25/03/2021</b> Vote des travaux de réfection des toitures. Vote des études complémentaires géotechniques. <b>AGO 27/10/2021</b> Vote des contrôles périodiques des états.	<b>AGO 31/05/2022</b> Vote des travaux d'urgence (linéaires enterrés du réseau secondaire de chauffage). Engagement du syndicat des copropriétaires dans la prorogation du Plan de Sauvegarde. Dernières phases d'études Moe.
<b>Copropriétaires</b>	43% -> 123	31% -> 90	42% -> 118
<b>Tantièmes</b>	43%	36%	44%

### Situation financière de la copropriété :

Budgets sur 3 ans :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022
<b>Budget prévisionnel</b>	860 000 €	860 000 €	860 000 €
<b>Budget réalisé</b>	979 373 €	1 210 849 €	1 450 085 €*

\*Estimations

Montant des charges courantes sur 3 ans :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022
<b>Montant des charges</b>	2 988 €/an	2 988 €/an	2 988 €/an
<b>% du poste chauffage</b>	21%	46%	89%*
<b>% du poste ECS</b>	8%	8%	8%*
<b>% autres postes importants dans les charges (à préciser)</b>	Employé/gardien : 13% Eau froide : 25%	Employé/gardien: 14% Eau froide : 58%	Employé/gardien: 14%* Eau froide : 42%*

Estimations\*

Montant moyen des charges par lot : 747 €/lot/trimestre

Impayés sur 3 ans :

	Année 31/12/2020	Année 31/12/2021	Année au 30/09/2022
<b>Montant des Impayés</b>	462 713 €	775 275€	847 770 €
<b>% du budget</b>	54 %	90%	99%
<b>Montant impayés PO</b>	236 737 €	372 963 €	409 251 €
<b>% impayés PO*</b>	51%	48%	48%
<b>Montant impayés PB</b>	225 976 €	402 312 €	438 519 €
<b>% impayés PB</b>	49%	52%	52%

Dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

	Année 2020	Année 2021	Année 2022 au 30/06/2022
<b>Montant dettes fournisseurs</b>	729 620 €	1 000 000 €	615 075 €
<b>% dettes fournisseurs / Budget réalisé</b>	74 %	82 %	85%

Etat des dernières procédures de recouvrement des impayés en cours au 30/09/2022 :



Types de procédures	Nombre	Montant
Lettre de relance	4	12 262,53 €
Mise en demeure	3	12 296,75 €
Echéancier	2	15 398,14 €
Vente en cours	1	18 341,00 €
Audience à venir	9	139 006,00 €
Injonction de payer	4	40 314,97 €
Assignation à venir	19	152 137,59 €
Jugement à venir	5	59 411,59 €
Saisie immobilière	1	31 417,38 €
Saisie bancaire	1	12 301,00 €
Saisie non précisée	2	26 055,84 €

Les difficultés sont à la fois structurelles et conjoncturelles ; en effet, la résidence Sévigné reste très fragile sur le plan financier : augmentation du niveau des impayés, des dépenses, de la dette fournisseurs (malgré le respect des protocoles de remboursement établis avec les deux principaux), faible trésorerie et lenteur des actions en recouvrement engagées.

### **Etat général du bâti :**

Evaluation des principaux désordres sur le bâti et les équipements communs :

- Anomalies profondes des sols au niveau du bâtiment 4,
- Menuiseries extérieures laissant s'infiltrer l'air et l'eau,
- Très faible isolation thermique,
- Dégradations des refends centraux situés milieu des Halls
- Dégradations des balcons et des pieds de garde-corps sur l'ensemble des façades.
- Structures fragilisées,
- Arrêt du chauffage urbain en juillet 2025,
- Régulation difficile et vétusté des planchers chauffant, Vétusté des réseaux en colonne,
- Ventilation naturelle,
- Sécurité incendie.

Travaux récemment réalisés :

- Réfection complète des toitures en 2022
- Mise en sécurité des halls par leur étaieement provisoire depuis 2021
- Réfection des planchers hauts des halls en 2021
- Réfection des linéaires enterrés du réseau secondaire de chauffage, Bât 1,2 & 4 en 2022
- Création d'un nouveau système de distribution du chauffage au hall 48 (8 logements) (travaux en cours).

Chaufferie collective : Oui

Type de combustible : chauffage urbain (gaz) jusqu'à juillet 2025

Résultat de l'audit thermique :

Etat initial	
Niveau de consommation	Consommations réglementaires (Méthode THCE-Ex, tous usages : 198 kWh/m²SHON.an
Etiquette	D

Il est nécessaire que des travaux relatifs à la création d'un système autonome de chauffage soient votés et réalisés avant la saison de chauffe 2025/2026.

### **Propositions d'intervention du redressement de la copropriété**

Accompagnement social des ménages :

L'intervention sociale s'appuie principalement sur les commissions trimestrielles sur les impayés. Le Pôle social inscrit son action dans une relation privilégiée avec chaque membre de la commission impayés afin d'accompagner individuellement chaque copropriétaire en difficulté qu'il reçoit à la maison du projet dans le cadre des permanences hebdomadaires.

**Nature des actions envisagées : FSL – CAF – relogement – Portage – travaux en parties privatives**

Un accompagnement adapté à la situation de chacun des copropriétaires débiteurs de plus d'un trimestre est mis en place, visant à actionner tous les leviers possibles pour apurer sa dette.

- Mobilisation du fonds de solidarité logement maintien dans les lieux (FSL) : aide financière accordée par le département aux seuls copropriétaires occupants, sous la forme d'un prêt ou d'une subvention (dettes de charges courantes uniquement), sous conditions de ressources, si la notion d'accident de vie est réelle et la reprise du règlement des charges courantes effectives (2 ou 4 trimestres en fonction du montant de l'impayé).
- Caisses de retraites : Les caisses de retraite de base et complémentaires peuvent apporter des aides financières telles que des subventions et/ou prêts pour le paiement des charges courantes et des travaux de copropriété. Les conditions d'obtention sont spécifiques à chaque caisse de retraite.
- Aides Action Logement : aides financières (subventions, prêts) à destination des salariés et des retraités d'entreprises du secteur privé non agricole.
- Autres : CAF, associations telles que la Fondation Abbé Pierre ou Emmaüs...
- Portage immobilier (à destination des plus gros débiteurs) : cette proposition vise à accompagner les copropriétaires qui ne peuvent plus se maintenir et désendetter le syndicat. Depuis 2022 et afin d'enrayer l'aggravation des impayés, de favoriser le vote effectif des travaux de réhabilitation et de stabiliser la trésorerie. L'EPFIF préempte désormais systématiquement tous les logements mis en vente sur la résidence Sévigné.

Actions en cours :

<b>Nature de l'action</b>	<b>Nombres de dossiers engagés</b>	<b>Nombre de dossiers aboutis</b>
Echéancier/ protocole	4	3
Caisse de retraite	5	En cours
CAF	0	0
Action Logement	1	En cours
Vente / Portage	46	11
FSL	6	0

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

Nature des actions en cours :

- l'opérateur réalise des permanences hebdomadaires (travaux et sociales) tous les jeudis de 14h à 17h30 à la maison du projet pour rencontrer et informer les copropriétaires,
- un accompagnement du conseil syndical par des formations, notamment sur le contrôle des comptes,
- des commissions thématiques : impayés, travaux et de gestion permettent de faire le point sur l'évolution et le suivi de la vie de la copropriété.

**Programme global de travaux envisagé visant à la réhabilitation technique et thermique et à l'insertion urbaine de l'ensemble immobilier :**

Programme de travaux envisagé :

Les retours d'études géotechniques ont déterminé les travaux nécessaires sur la structure et les sols de la résidence ainsi que les opérations de structure en sous œuvre et en superstructure. Par ailleurs, les renforcements des portiques doivent être finalisés avant la mise en place du chauffage en extérieur.

En effet, il est envisagé la mise en place d'une pompe à chaleur par bâtiment avec la création de nouveaux réseaux de distribution du chauffage dans les bâtiments et les logements (linéaires horizontaux + colonnes montantes + distribution dans les logements).

De ce fait, deux grands enjeux se profilent sur le plan technique :

- l'engagement et la réception d'une première phase de travaux sur les sols et la structure des bâtiments.
- La création d'un nouveau système de production de chauffage autonome et fonctionnel pour la saison de chauffe 2025/2026 en priorité dans le programme de réhabilitation globale

Les montants indiqués dans le tableau suivant sont issus d'une estimation réalisée par le groupement de maîtrise d'œuvre en octobre 2022 dite « pré-APD ».

<b>Phase 1 : travaux infra/superstructure</b>	<b>Montant € HT</b>	<b>Montant € TTC</b>
Postes relevant des travaux d'amélioration thermique :		
Postes relevant des travaux de réhabilitation classique <ul style="list-style-type: none"> <li>Confortement des sols et reprises de structure</li> </ul>	4 202 117 €	4 622 329 €
Les autres types de travaux		
Honoraires subventionnables (MOE, coordinateur SPS, Contrôle Technique)	221 302 €	265 563 €
Autres honoraires (ADO, syndic)	150 069 €	180 083 €
<b>Total Phase 1</b>	<b>4 570 821 €</b>	<b>5 067 975 €</b>
<b>Phase 2 : travaux de rénovation énergétique</b>	<b>Montant € HT</b>	<b>Montant € TTC</b>
Postes relevant des travaux d'amélioration thermique : <ul style="list-style-type: none"> <li>ITE des façades du RDC au R+4+ Etanchéité des loggias</li> <li>Menuiseries extérieures</li> </ul>	9 123 890 €	9 646 116€
Postes relevant des travaux de réhabilitation classique : <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalification des parties communes : réaménagement des halls d'entrées, réfection des cages d'escaliers, mise en conformité des réseaux et gaines afférentes</li> <li>Mise en place de PAC pour la production de chauffage</li> <li>Ventilation des logements</li> <li>Réfection des chaussées</li> </ul>	12 394 129 €	14 275 466 €
Les autres types de travaux		
Honoraires subventionnables (MOE, coordinateur SPS, contrôle technique)	468 875 €	562 450 €
Autres honoraires (ADO, syndic)	774 597€	929 517 €
<b>Total phase 2</b>	<b>22 761 490 €</b>	<b>25 413 549 €</b>
<b>Total travaux phase 1 et phase 2</b>	<b>27 332 312 €</b>	<b>30 481 524 €</b>
Quote-part moyenne Phase 1 : 17 597 €		
Quote-part moyenne Phase 2 : 88 242 €		
➤ Quote-part moyenne phase 1&2 : 105 839 €		

**Consommation énergétique visée par la mise en œuvre du programme de travaux** (éléments issus d'une production du groupement de maîtrise d'œuvre actualisant les données compte-tenu des modifications intervenues dans le programme de travaux notamment sur le volet chauffage, restituée en mars 2022)

<b>Etat visé après mise en œuvre du programme de travaux</b>	
Niveau de consommation	Consommations réglementaires (Méthode THCE-Ex, tous usages : 97 kWh/m²SHON.an
Etiquette	B
Gain en % par rapport à l'état initial	55%

Les missions d'étude, de réalisation, et du contrôle de la qualité d'exécution du projet de réhabilitation ont été confiées à un groupement de maîtres d'œuvres de contrôle technique et de coordinateur SPS.

#### **Types d'aides sollicitées :**

<b>FINANCEURS</b>	<b>TYPES D'AIDES ET MONTANTS PREVISIONNELS SOLLICITES</b>
<b>Région</b>	Aide aux procédures de recouvrement : Engagement et suivi des procédures contentieuses, recouvrement des impayés. CDSR (50% TTC) = 34 100 €, plafond 1500 €/lot

	Aide à la gestion : fonctionnement des instances de gestion. Contrat du syndic du 01/07/22 ou 30/06/23 (49 000 €) CDSR (30% TTC) = 14 700€, plafond 150 €/lot Aide aux travaux en parties communes : CDSR (50% TTC) sur les travaux de rénovation globale classiques+ honoraires subventionnables =2 880 000 € plafond 10 000 €/lot PES (25 % TTC) sur les travaux d'amélioration énergétique de la rénovation globale = 1 152 000 €, plafond à 4000 €/lot
<b>ANAH</b>	Aide à la gestion : plafonnée à 68 200 €/an. Aide SDC travaux et honoraires subventionnables : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Taux de subvention de 50% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables (droit commun en PDS).</li> <li>➤ + majoration possible (de type X+X) modulée au regard des sommes abondées par les collectivités.</li> </ul>
<b>DEPARTEMENT</b>	Les aides sont suspendues depuis 2019
<b>EPFIF</b>	à hauteur de 20% du droit commun Anah.

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

Dates prévisionnelles de vote des travaux en assemblée générale :

- AG au premier trimestre 2023, vote des travaux de structure.
- AG au troisième trimestre 2023, vote des travaux de rénovation énergétique/réhabilitation globale.

Dates prévisionnelles de réalisation des travaux :

1. Début des travaux de structure février 2023 - fin prévue juillet 2024
2. Début des travaux de rénovation énergétique/réhabilitation globale juillet 2023 – fin prévue décembre 2027

## PROJET DE DÉLIBÉRATION

### DU 21 SEPTEMBRE 2023

#### AIDE AU PARC PRIVÉ - SOUTIEN AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE-TROISIÈME AFFECTATION 2023 - ATTRIBUTION D'UN LABEL 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° CP 12-363 du 12 juillet 2012 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – Troisième affectation pour 2012 ;

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

**VU** la délibération n° CP 16-112 du 18 mai 2016 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé – Première affectation pour 2016 ;

**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° 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** la délibération n° CP 2022-263 du 7 juillet 2022 relative à l'attribution de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement - aide au parc privé - Troisième affectation pour 2022– attribution de 3 labels CDSR ;

**VU** la délibération n° CP 2023-155 du 1er juin 2023 relative aux diverses dispositions en matière de communication institutionnelle - 2ème rapport 2023 adoptant la charte de visibilité ;

**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 2023-309 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

**Article 1 :**

Accorde un label régional « Copropriété en difficulté soutenue par la Région » d'une durée de 5 ans, à la copropriété suivante :

- Copropriété Sévigné sise 11 à 58, allée Maurice Audin à Clichy-sous-Bois (93390),

Subordonne l'octroi de ce label à la conclusion d'une convention conforme à la convention type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012, intégrant le plan de redressement figurant en annexe 1 à la présente délibération, et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

**Article 2 :**

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Aide au parc privé », au financement d'une mesure d'ingénierie détaillée dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 139 250 €.

Subordonne le versement de cette subvention à la signature d'une convention conforme à la convention-type approuvée par délibération n° CP 16-300 du 12 juillet 2016 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte une autorisation de programme de **139 250 €** 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 – Aide au parc privé », au financement d'une opération de réhabilitation détaillée dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 590 000 €.

Subordonne le versement de cette subvention à la signature d'une convention conforme à la

convention-type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte une autorisation de programme de **590 000 €** 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 4 :**

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Soutien au bail réel solidaire », au financement de deux programmes détaillés dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de deux subventions d'un montant maximum prévisionnel de 357 345 €.

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 et autorise la présidente du conseil régional à les signer.

Affecte une autorisation de programme de **357 345 €** 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 5 :**

Décide de participer au titre du dispositif « Politique régionale du logement – Aide au parc privé », au financement d'une opération de réhabilitation détaillée dans la fiche projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 96 659,04 € correspondant au solde de la subvention attribuée au cabinet L2J Associés mandataire de la copropriété La Boétie 3 à Sevran (93).

Subordonne le versement de cette subvention à la signature d'une convention conforme à la convention-type approuvée par délibération n° CP 12-363 du 12 juillet 2012 modifiée et autorise la présidente du conseil régional à la signer.

Affecte une autorisation de programme de **96 659,04 €** 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 6 :**

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 : Protocole de redressement**

**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE SEVIGNE  
SISE 11 - 58 ALLEE MAURICE AUDIN - 93390 CLICHY-SOUS-BOIS**

### Engagements prévisionnels des différents partenaires

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	PROGRAM- MATION	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
<p><b>INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</b></p> <p><b>PREMIERE PHASE :</b>  <b>Honoraires subventionnables : 278 366 € HT -&gt; 308 790 € TTC</b>  <b>Interventions en infra/superstructure 5 079 072 € HT -&gt; 5 589 913 € TTC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépose étalement</li> <li>• Renforcements des halls -&gt; création de portique et reprise de tous les refends centraux situés au milieu des halls.</li> <li>• Reprises structurelles en sous-cœuvre de tous les bâtiments par passes alternées d'environ un mètre</li> <li>• Injections de résine dans les sols uniquement sur le bâtiment D</li> <li>• Chemisage des réseaux EP</li> </ul> <p><b>DEUXIEME PHASE :</b>  <b>Honoraires subventionnables 468 875 € HT -&gt; 562 450 €TTC</b>  <b>1- Requalification des parties communes :</b>  <b>12 394 129 € HT -&gt; 14 275 466 € TTC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un système (PAC) pompe à chaleur air/eau avec remplacement des colonnes montantes et création d'un nouveau réseau de distribution en appartements.</li> <li>• Ventilation des logements</li> <li>• Mise en place de systèmes d'occultation</li> <li>• Requalification des parties communes : Réaménagement des halls d'entrées, Réfection des cages d'escaliers,</li> <li>• Mise en conformité des réseaux et gaines afférentes</li> </ul>	<p>D'octobre 2023 à juillet 2024</p> <p>De décembre 2024 à décembre 2027</p>	<p><b>AGO 31/05/2022</b></p> <p><b>AGO vote des travaux le 27/06/2023 :</b></p> <p>Vote des travaux de la première phase – recouvrement du RAC</p> <p>Poursuite du provisionnement du compte travaux (fonds ALUR) : 64 000 € au 30/10/2022 (taux voté à 5% sur 2022 et 2023). Et AFT : 240 000 € placés au 30/10/2022</p>	<p><b>Aide aux travaux en parties communes :</b></p> <p>CDSR (50% TTC) sur les travaux de rénovation globale classiques+ honoraires subventionnables = 2 880 000 €, avec plafond 10 000€/lot</p> <p>PES (25 % TTC) sur les travaux d'amélioration énergétique de la rénovation globale = 1 152 000 €, plafond à 4000 €/lot.</p>	<p><b>Aide SDC travaux et honoraires subventionnables :</b></p> <p>ANAH Taux de subvention de 50% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables (droit commun en PDS) ;</p> <p>+ majoration (de type X+X) modulable au regard des sommes abondées par les partenaires publics.</p> <p>EPFIF à hauteur de 20% du droit commun Anah.</p>

<b>2- Interventions de réhabilitation énergétique : 9 123 890€ HT -&gt; 9 646 116€ TTC</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ITE et finition des façades du RDC au R+4</li> <li>• Etanchéité des loggias</li> <li>• Remplacement des fenêtres</li> </ul>				
<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide au maintien des PO</li> <li>• Apurement des dettes de charges</li> <li>• Mobilisation des aides individuelles pour le financement du reste à charge : FSL, caisses de retraites, Action Logement, CAF, Abbé Pierre etc.</li> </ul>	Commissions impayés (4/ans)  Comités techniques social 2/ans	Mobilisation du syndic et du CS dans le suivi trimestriel des commissions impayés		
<b>GOUVERNANCE (Gestion et Fonctionnement)</b> Renforcement du fonctionnement et la gouvernance. Mobilisation des membres du conseil syndical et création d'une dynamique au sein de la copropriété, Remobilisés les copropriétaires.		Mise en place et abondement : Fonds travaux AFT : Appelé : 633 600 € > placé 80 000 € Fonds Alur : Appelé : 76 392 € > placé 620 405 € Procédures de recouvrement des impayés	Aide aux procédures de recouvrement : Engagement et suivi des procédures contentieuses, recouvrement des impayés. CDSR (50% TTC) = 34 100 €, plafond 1500 €/lot  Aide à la gestion : fonctionnement des instances de gestion. CDSR (30% TTC) = 14 700 €, plafond 150 €/lot	Aide au redressement et à la gestion de l'Anah : Plafonnée à 68 200 €/an
<b>MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE</b> Droit de préemption urbain renforcé – modification du secteur de préemption systématique, ORCOD d'Intérêt National du Bas-Clichy				L'EPFIF préempte désormais systématiquement tous les logements mis en vente sur la Résidence Sévigné : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Eviter l'arrivée de bailleurs indécents et stopper l'aggravation des impayés</li> <li>➢ L'EPF réalise des travaux de mise aux normes dans les logements nouvellement acquis</li> </ul>
<b>LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE</b> Préemption systématique EPF				Éviter l'arrivée de bailleurs fragiles et/ou indécents (marchands de sommeil). Réalisation des travaux de mise aux normes dans les logements nouvellement acquis

## **Annexe n°2 : Fiches projets**

**DOSSIER N° EX075561 - MESURE D'INGENIERIE AU BENEFICE DE LA COPROPRIETE SAVIGNY PAIR A AULNAY-SOUS-SOIS (93600)**

**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	633 025,00 € TTC	22,00 %	139 250,00 €
Montant total de la subvention			139 250,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : CBB CABINET CADOT BEAUPLET SAFAR  
Adresse administrative : 98 AVENUE PASTEUR  
93260 LES LILAS  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Monsieur Olivier SAFAR, Gérant

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet :** réalisation d'études, diagnostic, expertise et ingénierie sociale au bénéfice de la copropriété Savigny Pair sise, avenue de Savigny, allée des Genets à Aulnay-sous-Bois (93600).

**Dates prévisionnelles :** 2 mai 2023 - 21 septembre 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à lancer les études afin de définir le projet et le porter au vote de l'assemblée générale avant la fin de l'année 2023.

Projet validé par délibération n° CP 2022-263 du 7 juillet 2022 (label n°2022263CDSR9360001)

**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 557) est fixée à 139 250 €.

**Localisation géographique :**

- AULNAY-SOUS-BOIS

**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	%
Etudes et prestations de services	633 025,00	100,00%
Total	633 025,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	139 250,00	22,00%
Fonds propres	493 775,00	78,00%
Total	633 025,00	100,00%

**DOSSIER N° EX074850 - TRAVAUX POUR LA RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE  
SÉVIGNÉ À CLICHY-SOUS-BOIS (93390)**

**Dispositif :** CR09-11 Habitat privé CDSR - Syndicats de copropriété (n° 00000747)

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

**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
CR09-11 Habitat privé CDSR - Syndicats de copropriété	5 898 703,00 € TTC	10,00 %	590 000,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		590 000,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

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

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet :** mise en œuvre des travaux de réhabilitation de la copropriété Sévigné sise 11-58, allée Maurice Audin à Clichy-sous-Bois (93390).

**Dates prévisionnelles :** 21 septembre 2023 - 21 septembre 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Un programme global de travaux permettra une réhabilitation technique et thermique des cinq bâtiments de l'ensemble immobilier.

Deux phases de travaux sont prévues :

1. les travaux infra/superstructure ;
2. la réhabilitation et la création d'un nouveau système de production de chauffage autonome et fonctionnel.

La présente demande concerne la première phase qui comprend :



- le traitement des fondations et des sols ;
- le traitement des superstructures ;
- le chemisage des réseaux enterrés.

Projet approuvé dans le cadre du label délivré par délibération n° CP 2023-309 du 21/09/2023.

#### Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite de 10 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 288) s'élève à 590 000 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

#### Localisation géographique :

- CLICHY-SOUS-BOIS

**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	%
Travaux de réhabilitation TTC	5 589 913,00	91,38%
Honoraires liés aux travaux TTC	308 790,00	5,05%
Honoraires non subventionnables TTC	218 406,00	3,57%
Total	6 117 109,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	3 750 206,00	61,31%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	590 000,00	9,65%
Fonds propres	705 416,00	11,53%
Autres subventions (EPFIF)	1 071 487,00	17,52%
Total	6 117 109,00	100,00%

**DOSSIER N° EX074583 - OPERATION LES HAUTS DE MENNECY SISE A L'ANGLE DE L'IMPASSE DES BLES ET DE L'IMPASSE DU HAUT CLOS RENAULT A MENNECY (91540) - 37 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)	5 357 059,00 € HT	4,31 %	230 845,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		230 845,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : ESSONNE HABITAT

Adresse administrative : 2 ALLEE EUGENE MOUCHOT  
91130 RIS ORANGIS

Statut Juridique : Société Anonyme

Représentant : Madame GAETANE LACHKAR-MAYEUR, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet :** réalisation d'une opération de 37 logements en bail réel solidaire à Mennecy (91540).

**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 37 logements en bail réel solidaire sur la commune de Mennecy (91), par Essonne Habitat qui intervient en tant qu'opérateur et OFS. La présente demande d'aide porte sur l'accompagnement des travaux de construction.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 6 500 119 € HT soit 7 739 481 € TTC dont 5 357 059 € HT soit 6 428 471 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Essonne Habitat est de 1 052 992 € HT soit 1 110 907 € TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage / ECS : collectif gaz. ECS par chaufferie collective équipée d'un système de préchauffage (récupération de chaleur)

Performance énergétique : RT2012 – 20% avec apports par énergie renouvelable (pompe à chaleur)

SURFACE : 2 316,05 m<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 13 T<sub>2</sub>, 13 T<sub>3</sub>, 9 T<sub>4</sub> et 2 T<sub>5</sub>

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> : 1,48 € (valeur mars 2023)

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

Logement en accession libre : 4 759 €

Logement en BRS : 3 250 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 150 € TTC € soit une décote de 33,80 % 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.

**Détail du calcul de la subvention :**

Calcul de la subvention : 5 357 059 € x 10% = 535 705 €

Plafond : 5000 € x 37 = 185 000 €

Prime espaces extérieurs supérieurs à 4 m<sup>2</sup> : 500 € x 34 = 17 000 €

Prime toitures végétalisées : 161 934 € x 50 % = 80 967 €

Plafond : 45 € x 641 m<sup>2</sup> = 28 845 €

Montant de la prime toitures végétalisées = 28 845 €

Montant de la subvention régionale : 185 000 € + 17 000 € + 28 845 € = 230 845 €

**Localisation géographique :**

- MENNECY

**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 de l'opération (hors foncier) TTC	7 739 481,00	100,00%
Total	7 739 481,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	230 845,00	2,98%
Emprunts	6 347 714,00	82,02%
Fonds propres	1 160 922,00	15,00%
Total	7 739 481,00	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° EX074631 - OPERATION PLACE DE LA PYRAMIDE-ROUTE NATIONALE 6, ANGLE DE L'AVENUE DE MELUN A BRUNOY (91800) - 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)	3 157 110,28 € HT	4,01 %	126 500,00 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		126 500,00 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : ESSONNE HABITAT  
Adresse administrative : 2 ALLEE EUGENE MOUCHOT  
91130 RIS ORANGIS  
Statut Juridique : Société Anonyme  
Représentant : Madame ASTRID BRICE, Responsable de projet

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet :** aide aux travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) de 23 logements en bail réel solidaires sise, place de la Pyramide, route nationale 6, angle de l'avenue de Melun à Brunoy (91800).

**Dates prévisionnelles :** 21 septembre 2023 - 21 septembre 2026

Démarrage anticipé de projet : Non

**Description :**

Cette opération vise la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 23 logements en bail réel solidaire sur la commune de Brunoy (91800) par Essonne Habitat qui intervient en tant qu'OFS et opérateur.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération hors foncier est de 3 982 480,63 € HT soit 4 733 667,22 € TTC dont 3 157 110,28 € HT soit 3 788 532,34 € TTC pour les travaux et honoraires subventionnables.

Le montant de la charge foncière portée par l'OFS Essonne Habitat est de 772 500 HT soit 814 987,50 TTC.

**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES :**

Chauffage/ECS : collectif gaz + une production ECS par PAC thermodynamique

Performance énergétique : RT 2012 -20 %

SURFACE : 1 352 M<sup>2</sup> SHAB

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS : 10 T<sub>2</sub>, 11 T<sub>3</sub>, 1 T<sub>4</sub> et 1 T<sub>5</sub>

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE PAR M<sup>2</sup> (valeur avril 2023) : 1,83 €

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

Logement en accession libre : 6 071 €

Logement en BRS : 3 400 €

Logement en BRS avec aide régionale : 3 300 € TTC soit une décote de 45,64 % 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.

#### Détail du calcul de la subvention :

Calcul de la subvention : 3 157 110,28 € x 10 % = 315 711 €

Plafond : 5 000 € x 23 = 115 000 €

Prime espaces extérieurs à 4 m<sup>2</sup> : 500 € x 23 = 11 500 €

Montant total de la subvention : 115 000 € + 11 500 € = 126 500 €

#### Localisation géographique :

- BRUNOY

**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	4 733 667,22	100,00%
Total	4 733 667,22	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	126 500,00	2,67%
Emprunts	4 009 714,66	84,71%
Fonds propres	597 452,56	12,62%
Total	4 733 667,22	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)

Commission permanente du 21 septembre 2023 - CP2023-309

**DOSSIER N° 23006776 - AFFECTATION DU SOLDE - TRAVAUX DE RÉHABILITATION  
(PHASE 3) DE LA COPROPRIÉTÉ LA BOÉTIE 3 À SEVRAN (93270)**

**Dispositif :** CR09-11 Habitat privé CDSR - Syndicats de copropriété (n° 00000747)

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

**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
CR09-11 Habitat privé CDSR - Syndicats de copropriété	193 318,08 € TTC	50,00 %	96 659,04 €
	<b>Montant total de la subvention</b>		96 659,04 €

**PRESENTATION DE L'ORGANISME**

Dénomination : L2J ASSOCIES  
Adresse administrative : 7 RUE DES PETITS RENTIERS  
93220 GAGNY  
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées  
Représentant : Monsieur JEAN-JACQUES BENAZET, SYNDIC

**PRESENTATION DU PROJET**

**Objet du projet :** Réalisation de travaux de rénovation des parties communes de la copropriété La Boétie 3 à Sevran (nombre de lots d'habitation : 110)

**Dates prévisionnelles :** 18 juin 2016 - 21 septembre 2026

Démarrage anticipé de projet : Oui

Motivation démarrage anticipé : Urgence liée à la mise en œuvre du programme de travaux.

**Description :**

L'opération a fait l'objet, par délibération n° CP16-112 du 18 mai 2016 (dossier n° 16003597), d'un soutien régional d'un montant de 137 046 €. Un acompte de 40 386,96 € a été versé. A la suite de défaillances répétées de son ancien syndic, la copropriété La Boétie 3 n'a pas pu mobiliser l'entièreté de la subvention dans les délais requis, ce qui a entraîné la caducité du solde de la subvention.

La présente fiche vise à affecter le montant correspondant à ce solde pour permettre son mandatement.

Présentation de l'opération (pour mémoire) :

Programme de travaux concernant :

- les travaux réseau de chauffage ;
- le réseau d'eau chaude sanitaire ;
- les travaux en sous-station.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50% maximum dans la limite de 10 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 110 lots) est fixée à 137 046 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

**Localisation géographique :**

- SEVRAN

**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	%
Achats de matériels, équipements et travaux	254 970,00	93,02%
Achats d'études et prestations de services	19 123,00	6,98%
Total	274 093,00	100,00%

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	124 707,00	45,50%
Subvention Région (montant versé au titre de 2019)	40 386,96	14,73%
Subvention Région 2023 (affectation pour solde)	96 659,04	35,27%
Quote-part	12 340,00	4,50%
Total	274 093,00	100,00%