

**Rapport pour la commission
permanente du conseil régional
NOVEMBRE 2025**

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

AIDE AU PARC PRIVÉ - SECONDE AFFECTATION 2025 - ATTRIBUTION DE DEUX LABELS CDSR

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	5
Annexe unique : Proposition de labels	6
PROJET DE DÉLIBÉRATION	20
ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION	24
Annexe 1 : 2 protocoles de redressement	25
Annexe 2 : Fiches projets	31
Annexe 3 : Avenant 1 convention ORCOD IN Villepinte	66

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport a pour objet d'accorder deux nouveaux labels CDSR (copropriété en difficulté soutenue par la Région), détaillés en annexe au présent rapport, en faveur d'une copropriété de Mantes-la-Jolie (78) et d'une copropriété d'Évry-Courcouronnes (91).

Il est aussi proposé d'attribuer 17 subventions donnant lieu à l'affectation d'un montant de 5 783 383 € 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 HP553-002 « 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 2025.

Ces affectations relèvent d'une part, de la politique régionale du logement « Aide au parc privé » votée par délibération n° CP 2024-110 du 28 mars 2024. Les opérations financées détaillées dans les fiches projets jointes en annexe 2 à la présente délibération concernent le soutien à :

- 7 programmes de travaux de réhabilitation classique, de rénovation thermique intéressant des copropriétés situées dans les communes des Mureaux (78), de Savigny-sur-Orge (91), Garges-lès-Gonesse (95) portant sur 1 014 logements ;
- 6 mesures d'ingénierie situées sur les communes de Villeneuve-la-Garenne (92), d'Aulnay-Sous-Bois (93), de Garges-lès-Gonesse (95) portant sur 1 052 logements ;
- 1 programme de travaux pour l'installation d'un dispositif de vidéo surveillance intéressant la commune d'Epinay-sur-Seine (93) portant sur 44 logements.

D'autre part, 2 affectations proposées relèvent de la politique régionale en faveur du logement – plan ascenseurs – votée par délibération n° CR 2022-054 du 22 septembre 2022. Elles concernent le remplacement des 6 ascenseurs intéressant des copropriétés des communes de Torcy (77) et d'Epinay-sur-Seine (93) comprenant 197 logements.

Par ailleurs, du fait d'une erreur matérielle intervenue dans le traitement du mandatement d'une subvention en faveur de la copropriété « Sully Canal » à Évry-Courcouronnes (91), il est proposé la réaffectation d'une subvention d'un montant de 151 933 € votée par délibération n° CP 2021-469 du 19 novembre 2021 (n°EX059661). La fiche projet correspondante est présentée en annexe 2 à la délibération.

Le montant proposé à l'affectation excédant les moyens disponibles, il est nécessaire de procéder à un transfert d'autorisations de programme à hauteur de :

- 152 741 € provenant du chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », code fonctionnel 52 « Politique de la ville », programme HP 52-002 (152002) « Requalification urbaine : actions contractualisées », action 15200202 « sites contractualisés ANRU » du budget 2025 ;
- 335 212 € provenant sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », code fonctionnel 555 « Logement social », programme HP 555-004 (155004) « Action en faveur du logement des jeunes », action 15500403 « Logement des étudiants, des jeunes et des apprentis » du budget 2025 ;
- 670 000 € provenant du chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », code fonctionnel 51 « Aménagement et services urbains » programme HP 51-002 (151002) « Territoires stratégiques », action 15100206 « Cents quartiers innovants et écologiques » du budget 2025.

Enfin, il est proposé d'adopter l'avenant n°1 à la convention multi partenariale d'ORCOD IN du

Parc de la Noue à Villepinte approuvée par la délibération CP 2021-119 du 1er avril 2021 et signée le 17 septembre 2021.

Cet avenant joint en annexe 3 à la délibération précise les principes de financement de l'opération d'aménagement entre la commune de Villepinte, l'EPT Terre d'Envol et l'EPFIF, sans impact pour la Région. Il est néanmoins demandé à tous les partenaires publics, dont la Région, de le signer.

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 labels

Copropriété BUTTE VERTE
2-4-6 rue Jules Verne - 78200 Mantes-la-Jolie

Caractéristiques :

Date de construction : 1965
Nombre de bâtiments : 1
Nombre de lots d'habitation : 30
Autres lots : 30 caves
Nombre total de lots : 60

RNC : AE8564502

Intercommunalité : Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)

Localisation : quartier NPNRU du Val Fourré. Depuis les années 2000, les acteurs publics portent une attention particulière aux 13 copropriétés historiques de ce quartier.

Contexte d'intervention :

La copropriété Butte Verte a bénéficié de plusieurs dispositifs, dont une OPAH-CD entre 2012 et 2017. Des travaux ont été réalisés (réfection de la toiture-terrasse) mais la copropriété n'a pas pu engager une rénovation globale. L'étude de préfiguration de l'ORCOD-IN menée en 2017 a soulevé plusieurs enjeux de fragilisation de la copropriété, notamment en matière de besoins en travaux de rénovation.

Dispositif d'intervention public : En janvier 2021, dans le cadre de l'ORCOD-IN, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence une fragilité structurelle pour le fonctionnement autonome de cet ensemble

Au regard des caractéristiques de la copropriété et de l'objectif de diversification de l'offre de logements dans le quartier du Val Fourré, l'orientation vers un dispositif public renforcé a été retenue. Dans ce contexte, l'EPF Ile-de-France et ses partenaires ont préconisé la mise en place d'un plan de sauvegarde. Le marché de suivi animation a commencé en avril 2023, l'arrêt de plan de sauvegarde a été pris le 26 juin 2024 pour une durée de 5 ans.

Pilotage : S'agissant d'un plan de sauvegarde en périmètre d'ORCOD-IN, l'EPFIF en est le coordonnateur. Toutefois, la communauté urbaine GPS&O et la ville de Mantes-la-Jolie sont parties prenantes du projet et participent à toutes les instances ; comité de pilotage, comité technique et comité de suivi.

Le PLHi de la CU GPS&O prévoit dans sa troisième orientation, de prévenir la dévalorisation du parc privé, de renforcer son amélioration et de lutter contre l'habitat indigne. L'intervention sur la copropriété Butte Verte procède de cette volonté, notamment au travers de l'action 9 : "accompagner l'amélioration du parc privé ancien et accroître son efficacité énergétique" et de l'action 10 : "observer les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation".

ETAT DES LIEUX :

Occupation de la copropriété

Nombre total de propriétaires de logements : 30
Nombre de propriétaires occupants : 16
Nombre de propriétaires bailleurs : 13

Nombre de copropriétaires aux ressources modestes /très modestes (selon critères ANAH) : 75% des PO sont très modestes, 13% des PO sont modestes.

Parmi les PO : 70% de primo-accédants, 25% de retraités, 12% de familles monoparentales.

Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs : moyenne de 8 €/m² hors charges ; 10,4 €/m² avec charges

Taux de rotation des ménages : 23 % sur 4 années consécutives (7 ventes entre 2018 et 2022).

Vacance / suroccupation : 2 logements a priori suroccupés.

Typologie des logements : 13 appartements T3, 12 appartements T4, 5 appartements T5.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local : sur les 7 dernières ventes réalisées entre 2018 et 2022, le prix de vente au m² était de 1 157 €. Le marché local est supérieur aux valeurs des ventes réalisées sur Butte Verte. À titre de comparaison, le prix du mètre carré moyen à Mantes-la-Jolie en 2021 était de 2 706 €.

Présence de bailleurs indécents : le conseil syndical a signalé la présence de cas de suroccupation gérés par des bailleurs indécents concernant deux logements. Des signalements ont été réalisés auprès du SCHS.

Fonctionnement et organisation de la copropriété :

Type de syndicat : La copropriété est administrée par le syndicat professionnel FONCIA Boucles de Seine.

Ancienneté du syndicat : FONCIA gère la copropriété depuis 2019.

Appréciation qualitative du syndicat : l'agence est dotée d'un service contentieux actif. Il y a eu une rotation importante des gestionnaires depuis l'élection du syndicat.

Nombre de membres du conseil syndical : 3 membres, dont 1 est réellement actif.

Appréciation qualitative du conseil syndical : le président du conseil syndical est très impliqué dans la gestion courante de la copropriété mais on peut déplorer des tensions internes au CS.

Appréciation qualitative des relations syndicat/conseil syndical : le conseil syndical entretient de bonnes relations avec le syndicat.

Etat de la mobilisation des copropriétaires pour le redressement de leur copropriété : la totalité des copropriétaires présents ou représentés a voté l'adhésion au plan de sauvegarde lors de l'AG du 8 décembre 2022 avec un taux de participation de 56% des copropriétaires et 57% des tantièmes.

Date de la dernière assemblée générale : 29 septembre 2025

Fréquence des assemblées générales : annuelle

Participation aux assemblées générales :

	AGE année 2022	AGO année 2023	AGE année 2023	AGO année 2024
Copropriétaires	56%	66%	56,6%	53,3%
Tantièmes	57%	68%	56,4%	53,5%

Situation financière de la copropriété :

Budgets sur 3 ans :

	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Budget prévisionnel	97 000 €	97 000 €	115 000 €
Budget réalisé	100 069 €	117 527 €	113 956 €

Montant des charges courantes sur 3 ans :

	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Montant des charges	100 069 €	117 527 €	113 956 €
% du poste chauffage/ECS	38,3%	35%	36%
% du poste Eau froide	16,4%	15%	16%
% autres postes importants dans les charges (à préciser) Nettoyage locaux	13,2%	12%	13%

Montant moyen des charges par lot : 3 917 €/an

Impayés sur 3 ans :

	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Montant des Impayés	50 448 €	61 614 €	81 380 €
% du budget prévisionnel	52%	64%	70%
Montant impayés PO	2 038 €	9 337,54 €	23 900 €
% impayés PO	4%	15%	29%
Montant impayés PB	48 107 €	52 276,66 €	57 479 €
% impayés PB	96%	85%	71%

Dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

	Année 2022	Année 2023	Année 2024
Montant dettes fournisseurs	2 899 €	22 274 €	18 859 €
% dettes fournisseurs / Budget réalisé	3%	19%	16%

En 2024, l'ensemble de la dette fournisseurs correspondait à des factures non parvenues.

Etat des procédures de recouvrement des impayés amiables et contentieuses en cours :

Type de procédure	Nombre	Montant
Saisies immobilières	2	28 052 € au 31/12/2024 16 607 € au 31/12/2024
Echéanciers	4	9 477 € au 31/12/2024 4 202 € au 31/12/2024 3 512 € au 31/12/2024 2 148 € au 31/12/2024
Successions et ventes	3	2 159 € au 31/12/2024 2 148 € au 31/12/2024 1 601 € au 31/12/2024

Les impayés ont connu une forte augmentation en 2019 et ce du fait des appels de fonds exceptionnels liés aux travaux de la toiture terrasse. Depuis 2021, les impayés des PO se sont fortement réduits, la majorité de la dette concerne essentiellement des bailleurs indélécats.

État du bâti :

- Etat général du bâti :

Enveloppe du bâtiment et structure

- Façades : le bâtiment est construit sur sous-sols, avec pignons et façades porteuses, et dalles porteuses en béton armé. Les parois ne disposent quasiment pas de revêtement intérieur isolant, d'où un bilan énergétique très faible. Les façades sont vieillissantes et quelques fissures sont à signaler. Des infiltrations ponctuelles sont identifiées au niveau des jonctions des panneaux préfabriqués ainsi que de nombreux phénomènes de ponts thermiques. La structure générale du bâtiment ne présente pas de graves désordres apparents.
- Balcons : absence d'étanchéité des sols des balcons. Les carrelages qui ont pu être posés sur certains balcons contribuent à maintenir un taux d'humidité élevé dans les dalles, ce qui détériore les ferrallages et dégrade la solidité de ces derniers.
- Toitures-terrasses : les toitures-terrasses sont en état neuf car récemment refaites. Des paraboles individuelles ont été posées, probablement sans autorisation, des gaines électriques sont installées de manière anarchique dans les conduits de ventilation. Les chapeaux des cheminées sont très vétustes et doivent être remplacés. Les membranes d'étanchéité sur les édifices sont vétustes.
- Menuiseries extérieures : les menuiseries sont disparates, environ 40% sont encore d'origine, en bois et simple vitrage, avec entrées d'air.

Sécurité

- Sécurité incendie : les cages d'escalier ne sont pas enclouées. Un skydome assure le désenfumage de l'escalier au n°6 uniquement. Les portes d'accès au sous-sol ne sont pas coupe-feu, mais équipées de barres antipanique. Les portes des gaines techniques sur paliers ne sont pas coupe-feu. Les dalles de planchers ne présentent pas d'isolation et de protection contre les incendies. Absence de blocs de signalisation des issues dans différents locaux du sous-sol. Absence de ventilation dans les locaux dédiés aux vide-ordures.
- Accessibilité : chaque cage est contrôlée par une platine d'interphonie et par des serrures mais le système d'interphonie ne fonctionne pas pour un des halls et la porte d'entrée demeure ouverte. Les portes des halls sont récentes.
- Amiante : bien que les halls et escaliers aient un revêtement de sol scellé en bon état général, les sols en DAL AMI sont contaminés et présentent un risque de libération de fibres amiantées qui mettent en danger les résidents selon le diagnostic technique amiante réalisé en 2020.
- Electricité en parties privatives : de nombreuses installations électriques sont anciennes, les goulottes et les prises sont vétustes et les câbles apparents.

Equipements

- Production de chaleur : chauffage urbain géré par la SOMECH, avec une sous-station individuelle au sein de la résidence qui présente un état correct et fonctionnel, mais néanmoins un besoin de rénovation. Le chauffage collectif des logements est en plancher chauffant équipé de tés de réglage. Des équipements peuvent être ajoutés pour améliorer la performance de la production de chaleur.
- ECS, canalisations : le comptage de l'eau chaude est individualisé (2 compteurs EF et ECS par appartement). Les évacuations EU/EV font l'objet de remplacements ponctuels. Les réseaux sont vieillissants.
- Gains techniques : des gains palières avec des installations électriques de distribution des courants forts et des courants faibles. Le comptage est aussi sur palier. Les réseaux d'EP sont également situés dans les gains des paliers.
- Gestion des déchets : la condamnation effective et définitive des vide-ordures est indispensable pour des raisons d'hygiène et de sécurité incendie. Les locaux vide-ordures sont à améliorer.
- Ventilation : la ventilation est naturelle par conduits de type shunt, ce qui est insuffisant pour les pièces humides (humidité ou moisissures constatées). Des grilles de ventilation dans les pièces humides ont été condamnées. Il n'y a pas de ventilation dans les locaux vide-ordures, elle se fait au travers des grilles soupçonnées en façades.
- Ascenseurs : les ascenseurs sont vétustes et des dysfonctionnements sont très régulièrement signalés par les résidents.

Espaces extérieurs

La copropriété ne dispose pas de places de stationnement, et le foncier de la copropriété s'arrête au tour d'échelle de l'immeuble.

Un projet de rétrocession des places de stationnement publiques situées devant la copropriété est à l'étude avec les collectivités. Le prix des cessions n'a pas encore été donné par GPSEO. Il pourrait être trop élevé au regard des capacités financières des copropriétaires. Des travaux de résidentialisation seront à prévoir pour fermer et contrôler l'accès à cet espace.

- Travaux récemment réalisés : réfection toiture-terrasse en 2020-2021.

- Chaufferie collective : oui

- Type de combustible : chauffage urbain, 70% biomasse et 30% gaz.

- Résultat de l'audit thermique :

Etat initial	
Niveau de consommation	195 kWh ep/m²
Etiquette	D

PROPOSITION D'INTERVENTION EN VUE DU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE

Accompagnement social des ménages :

Les enquêtes sociales établies lors de l'élaboration du plan de sauvegarde ont permis d'identifier a minima 7 ménages présentant des fragilités financières et nécessitant un accompagnement social au redressement budgétaire, et 1 ménage nécessitant un accompagnement social renforcé.

L'équipe du suivi-animation du plan de sauvegarde poursuivra le travail de repérage et d'évaluation sociale des ménages en difficultés financières et/ou sociales à travers notamment les commissions « impayés » mais aussi des campagnes de prise de contact.

Selon les résultats des évaluations sociales réalisées par l'opérateur, celui-ci prendra à sa charge l'accompagnement des ménages identifiés comme fragiles ou en difficulté ou bien les orientera vers les services sociaux du territoire en tenant compte du niveau de difficulté. Des aides, dont celles de la CAF et le FSL, seront mobilisées. Pour les copropriétaires débiteurs, un échéancier sera mis en place avec le syndic.

Les copropriétaires dont l'endettement est irrémédiable seront orientés vers le dispositif de portage de l'EPFIF et seront accompagnés vers un relogement. De même, des ménages locataires pourront être accompagnés vers un relogement dans le parc social en collaboration avec le service logement de la communauté urbaine.

Une « commission sociale » semestrielle commune aux copropriétés du quartier, organisée par l'EPFIF, permet de coordonner les partenaires de l'accompagnement social des ménages.

Outre l'accompagnement social des ménages les plus en difficulté, l'opérateur viendra en appui des plus fragiles dans le montage des plans de financement individuels leur permettant d'assumer le financement des travaux en parties communes. De même, les copropriétaires volontaires seront accompagnés dans le montage et le suivi des dossiers de subventions individuelles pour les travaux privatifs.

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

Le plan de sauvegarde a pour objectif de sensibiliser et mobiliser les copropriétaires aux processus décisionnels notamment en cherchant à améliorer leur participation en assemblée générale, en les formant aux règles de la copropriété pour les rendre acteurs dans leur résidence et en les fédérant autour du projet commun de réhabilitation.

Cela implique un travail d'accompagnement à différents niveaux :

- la multiplication des actions d'information et de communication (réunions, formations, animations de pied d'immeuble, lettres d'information, ...) ;
- le recrutement de référents à l'échelle de chaque bâtiment ou par thématique assurant le déploiement d'un nombre de « personnes relais » adapté à la taille de la copropriété et aux enjeux multiples ;
- le renforcement du rôle du conseil syndical pour lui permettre d'être mieux représentatif des copropriétaires, structuré et actif, capable de gouverner sereinement la copropriété, d'assister et de contrôler le syndic ;
- la mobilisation des copropriétaires, le maintien d'une participation en AG, l'accompagnement du conseil syndical, et la préservation d'un climat de confiance entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

Le plan de sauvegarde vise également à résorber les impayés de charges, à apurer les éventuelles dettes auprès des fournisseurs et à instaurer une meilleure maîtrise des charges. L'opérateur accompagnera la copropriété dans l'application d'un protocole de recouvrement des charges, dans le lancement des procédures contre les mauvais payeurs et dans la mise en place d'un dispositif de traitement préventif des impayés (échéanciers et médiation en cas de contestation). Il réalisera également un contrôle des comptes annuel, de la gestion et des contrats en vue de la définition d'un programme d'actions permettant une réduction des charges.

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

Etudes de conception	Montants HT	Montants TTC
	56 944 €	68 333 €

Programme de travaux envisagé :

Types de postes	Montant € HT	Montant € TTC
<u>Postes relevant des travaux d'amélioration thermique :</u> Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, remplacement châssis logements et occultations, remplacement des portes rdc, condamnation fenêtres paliers, rééquilibrage du réseau de chauffage, optimisation des performances des échangeurs en chaufferie, VMC hygroréglable, isolation PH sous-sols, panneaux photovoltaïques/thermiques	1 467 946 €	1 561 699 €
<u>Postes relevant des travaux de réhabilitation classiques :</u> Renforcement de la sécurité incendie (portes et gaines CF, extincteurs, plans d'évacuation, désenfumage, condamnation VO, VMC locaux VO), de la sécurité des personnes (traitement de la problématique amiante), amélioration des réseaux (curage, réfection), remplacement de l'éclairage, réfection des halls, paliers et cages d'escaliers, amélioration du contrôle d'accès et des halls.	1 077 985 €	1 183 832 €
<u>Autres types de travaux :</u> Travaux de résidentialisation et création de places de stationnement privé (dont frais d'acquisition)	228 735 €	250 308 €
Honoraires subventionnables (hors études de conception et diagnostics techniques)	243 245 €	268 957 €
Honoraires syndic et DO	90 137 €	108 645 €
Aléas	138 733 €	149 792 €
Frais financiers	135 844 €	135 844 €
Total	3 383 024 €	3 659 077 €

Quote-part moyenne travaux (hors conception) : 121 969 € TTC

RAC moyen travaux (hors conception) après subvention : 8 635 €

Consommation énergétique visée par la mise en œuvre du programme de travaux :

Etat visé après mise en œuvre du programme de travaux	
Niveau de consommation	113 kWh ep/m²
Etiquette	C
Gain en % par rapport à l'état initial	42%

Moyens envisagés pour contrôler la qualité d'exécution des travaux réalisés :

Les missions de contrôle technique et de coordonnateur de sécurité et protection de la santé ont été votées par la copropriété lors de l'AGO de juin 2024.

CALENDRIER PREVISIONNEL D'EXECUTION :

Date (prévisionnelle) de vote des travaux en assemblée générale : février 2026

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : septembre 2026

Date prévisionnelle de dépôt des dossiers de demandes de subventions travaux auprès de la Région : mars 2026

Date prévisionnelle de fin des travaux : fin 2027

Copropriété « LE CLOS DES AUNETTES »
21-23-25-27 rue de l'Essonne – 91000 EVRY-COURCOURONNES

Caractéristiques générales de la copropriété :

Date de construction : 1986

Immatriculation : AC2-965-820

Nombre de lots : 149 dont 67 logements et 82 stationnements.

Localisation / contexte géographique : La copropriété située 21, 23, 25 et 27 rue de l'Essonne à Evry-Courcouronnes se trouve à proximité de deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : les Aunettes et les Epinettes. Elle est desservie par la gare de RER D d'Evry-Courcouronnes, 2 lignes de bus proches, l'autoroute A6 et une future ligne de tramway TZ.

Description physique sommaire :

La copropriété est composée de 3 bâtiments :

- bâtiment A : immeuble collectif en R+4 comprenant 2 cages d'escalier et une partie du parking en RDC
- bâtiment B : maisons en bande en R+1+combles aménagés avec jardins privatifs et une partie du parking en sous-sol
- bâtiment C : immeuble duplex en R+2 avec jardins privatifs en RDC, terrasses, comprenant des accès individuels et un parking en RDC.

Elle possède une placette et un grand espace vert arboré, protégé et 2 parkings fermés.

Typologie de logements : 1 T1 / 3 T2 / 22 T3 / 28 T4 / 13 T5

Répartition PO / PB : 49 propriétaires occupants (PO) et 17 propriétaires bailleurs (PB).

Gestion : la copropriété est gérée par le syndic professionnel Immo de France Ile-de-France 85 avenue du Général de Gaulle à Viry-Châtillon (91170).

Mandat en cours : 01/04/2025 – 31/03/2026

Date de la dernière assemblée générale ordinaire : 28 avril 2025

Date (estimative) de la prochaine assemblée générale ordinaire : février/mars 2026 (clôture des comptes au 30/09/2025)

Contexte d'intervention :

OPAH-CD lancée par la ville, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart en partenariat avec l'ANAH, le 27/01/2022 pour une durée de 5 ans.

Etat des lieux : éléments d'analyse, problématiques, dysfonctionnements :

1/Caractéristiques socio-économiques des ménages :

Au 31 juin 2025, la copropriété est composée de 46 propriétaires occupants (PO 69 %) et de 21 propriétaires bailleurs ou non occupants (PB/PNO 31 %).

Situation des ménages enquêtés : 45 personnes ont répondu au sondage d'occupation dont 37 résidents : 35 PO (76 %) et 2 locataires, et 7 PB (33 %). Les analyses de données locataires sont à relativiser en raison du faible nombre de répondants.

Composition familiale/âge/activité : Les ménages les plus représentés, parmi les PO et les locataires, sont les couples avec enfants (41 %) et sans enfant (27 %) puis les familles monoparentales (13 %) et enfin les personnes isolées (16 %). Environ la moitié des PO et des locataires sont actifs. Cependant, 75 % des PB/PNO sont actifs.

La proportion de personnes à la retraite est plus importante chez les propriétaires occupants (PO) (près de 46 % des PO contre 12 % des PB/PNO). Aucun locataire n'indique être à la retraite.

Ressources : La moyenne des revenus des propriétaires occupants PO est de 2 953 €/mois, allant de 1 194 à 5 500 €. La moyenne des revenus des PB/PNO est de 4 450 €/mois et ceux des locataires est de 1 141 €/mois. Le taux d'effort des ménages, tous statuts confondus, s'élève à 59 %. Les locataires consacrent en moyenne 76 % de leurs revenus à leur logement, pour un reste à vivre de seulement 538 €/personne. Les PO bénéficient d'une situation financière plus favorable mais qui reste néanmoins faible, avec un taux d'effort moyen de 42 % et un reste à vivre de 754 €/personne.

Sur les 42 propriétaires occupants (PO) ayant transmis leur avis d'imposition :

83 % sont éligibles aux aides, dont :

64 % en catégorie "Très Modeste" (27 PO),

19 % en catégorie "Modeste" (8 PO),

16 % ne sont pas éligibles car leurs revenus dépassent les plafonds (7 PO).

Précisions sur la situation juridique, financière et fiscale des propriétaires bailleurs : Il existe 13 PB débiteurs. La plupart d'entre eux reçoivent des mises en demeure régulièrement pour le recouvrement de leurs impayés. Depuis le démarrage des commissions impayés de l'OPAH, les plus endettés ont soldé leurs dettes ou voient celles-ci diminuer avec la mise en place d'un échéancier ou d'un suivi social.

Niveau des loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs : Les loyers appliqués en moyenne aux Aunettes (12,65 €/m² en 2025) semblent moins importants qu'à l'échelle de la ville (16,30 €/m² en 2025).

Taux de rotation des ménages : Le taux de rotation se situe autour de 4 % en 2022 et reste nul en 2023. Une vente à noter en 2024.

Valeur vénale (prix de vente au m²) et situation au regard du marché local : L'analyse du service Demande de Valeurs Foncières (DVF) des Domaines de 2020 à 2024 montre :

- une légère baisse de la valeur immobilière en 2021 (2 164 €/m² en 2020), puis en légère augmentation depuis 2022 ;
- un prix moyen au m² légèrement moins cher qu'à l'échelle de la section cadastrale depuis 2021 (- de 8 %) et de la ville en 2024 (2 462 €/m²) ;
- une diminution voire une inexistence du nombre de transactions depuis 2021.

Suroccupation/sous-occupation : 2 ménages locataires (couples avec 4 enfants dans un T3) et 1 ménage occupant (couple avec 4 enfants dans un T4) en situation de suroccupation. Les 2 ménages locataires ont une demande de logement social en cours et sont en contact avec la travailleuse sociale de l'OPAH.

Vacances : Le taux de logements vacants sur la copropriété est nul alors que le taux est de 4 % dans le quartier et de 6 % dans la ville.

2/ Gestion et fonctionnement :

a- Ancienneté, implication du syndic et type de relations syndic/conseil syndical :

Le syndic actuel est Immo de France syndic de la copropriété depuis le 13 février 2008.

Le conseil syndical estime d'une part que :

- la gestion comptable n'est plus aussi rigoureuse que par le passé ;
- le syndic n'est pas force de proposition et manque de communication malgré une gestion courante sérieuse et réactive ;
- le suivi des ordres de service manque de rigueur, ils ne sont pas transmis alors que les devis sont validés par le conseil syndical.

d'autre part, certains règles conventionnelles et réglementaires ne sont pas appliquées :

- répartition des charges non conforme aux dispositions du règlement de copropriété,
- absence de constitution d'un fonds travaux,
- seuils de consultation et de mise en concurrence non votés,
- non-respect du délai de 6 mois pour tenir l'assemblée depuis 2 ans.

Ces observations ont donné lieu à des améliorations grâce à l'accompagnement de l'OPAH (refonte du règlement de copropriété, mise en place et abondement du fonds travaux, préparation de la convocation d'AG).

b- Représentativité et implication du conseil syndical :

3 membres du CS et les 2 co-présidentes, élues depuis plusieurs années, sont très impliqués dans la copropriété et dans toutes les instances de l'OPAH.

Montant du budget de la copropriété sur 3 ans :

Budget	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024
Budget	145 211 €	155 000 €	155 000 €

Montant des impayés sur 3 ans :

Les impayés ont augmenté depuis septembre 2024 en partie, en raison du lancement des appels de fonds exceptionnels pour les études de travaux et la mise à jour du règlement de copropriété.

Montant de dettes envers les fournisseurs sur 3 ans :

Comptes fournisseurs	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024
	Crédit	Crédit	Crédit
Comptes fournisseurs	16 622 €	9 251 €	38 151 €

La copropriété n'a pas de dettes, les factures dues sont relatives aux exercices en cours.

Etat des procédures contentieuses en cours :

Les actions de recouvrement sont en cours pour les impayés les plus importants, allant de 1 792 € à 23 175 € (dettes au 31/03/2025). Les créances inférieures font l'objet de relances simples voire de mises en demeure, d'un suivi social et d'échéanciers.

Assemblées générales :**Participation aux assemblées générales :**

La participation des copropriétaires est en augmentation depuis le démarrage de l'OPAH : de 44 % en 2022 à 65 % en 2025. Cette bonne participation témoigne de l'efficacité de la mobilisation et de l'intérêt des copropriétaires pour l'OPAH.

Fréquence des assemblées générales :

Les assemblées de 2020, 2021 et 2022 se sont tenues hors délai. Depuis le démarrage de l'OPAH, celles-ci se tiennent dans les 6 mois après clôture de l'exercice comptable.

Préoccupations et attentes des copropriétaires exprimées (contexte – gestion courante-problèmes structurels) :

Les copropriétaires et le CS souhaitent que leur syndic évolue sur de nombreux points :

- une comptabilité plus rigoureuse,
- le respect des engagements pris en assemblée générale,
- une communication plus poussée envers les copropriétaires en impayés.

3/ Caractéristiques techniques :**Etat général du bâti :****a - Diagnostic des parties communes :**

- bâtiment en structure béton recouverte d'enduit et de parements de type briquettes en façade,
- enduits sont en mauvais état,
- parement briquettes avec des risques de chutes,
- structures métalliques vieillissantes,
- évacuations eaux pluviales fuyardes, dégâts à l'intérieur du bâtiment,
- réseau électrique a priori conforme,
- reprise partielle de plomberie réalisée,
- chauffage collectif produit par réseau de chaleur urbain,
- armoires compteurs gaz, eau, électricité dégradées (désolidarisées du sol et portes cassées)

b- Diagnostic des parties privatives :

- 13 % de logements dans un état dégradé dû à des fuites du réseau de plomberie, aux dégâts des eaux de salles de bain et aux fuites de terrasses,
- 16 % des logements concernés par des problématiques de nuisibles type cafards,
- 23 % des mobiliers sanitaires dans un état dégradé ou fuyard.

Résultat de l'audit thermique :

Suite aux DPE réalisés par le cabinet IE CONSEIL mandaté pour les études du futur programme de travaux énergétiques, la consommation énergétique actuelle est de :

- Bâtiment A - 21 et 23 rue de l'Essonne (lot 1 à 37) : 168 kwh/m²/an soit une étiquette C
- Bâtiment B1 - 25 rue de l'Essonne (lot 99 à 102) : 183 kwh/m²/an soit une étiquette D
- Bâtiment B2 - 25 rue de l'Essonne (lot 103 à 107) : 176 kwh/m²/an soit une étiquette D
- Bâtiment B3 - 25 rue de l'Essonne (lot 108 à 117) : 141 kwh/m²/an soit une étiquette C
- Bâtiment C - 27 rue de l'Essonne (lot 129 à 139) : 172 kwh/m²/an soit une étiquette D

Lutte contre l'habitat indigne : plusieurs signalements ont été réalisés auprès des services compétents de la collectivité :

- infractions au règlement sanitaire départemental (RSD) et indécence, installation gaz hors norme,
- suroccupation, réseau électrique et humidité.

Autres problématiques repérées :

- 5 logements avec présence de nuisibles type cafards,
- 15 logements utilisant des chauffages d'appoint, 21 ménages avec une sensation de froid.

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

1/ Accompagnement social des ménages :**Nature des actions envisagées, en cours et hiérarchisation des actions :****a- Travaux en parties privatives :**

1 seul ménage sur les 5 repérés présentant des problèmes d'autonomie et d'adaptation de leur logement s'est montré intéressé pour des subventions travaux. Un montage de dossier a été démarré. L'équipe de l'OPAH est en attente de devis.

b- Demandes d'aides financières (FSL, CAF, CCAS, Action Logement, assurances...) :

3 dossiers FSL déposés, 2 dossiers complémentaires retraites déposés, 1 dossier CCAS en cours de montage et 1 dossier Action Logement déposé sans retour à ce jour.

c- Relogement : 2 ménages locataires en suroccupation sont en attente de logement social.

d- Portage : action de viager solidaire en prospection.

2/ Actions visant à l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété :**Nature des actions envisagées et hiérarchisation des actions :****a- Volet juridique :**

- mise en conformité du règlement (suivi du dossier en commission gestion) avant le vote des travaux,
- engagement d'actions en cas de non-respect du règlement de copropriété,
- réalisation d'une étude sur la rétrocession de foncier après validation de la ville,
- mobilisation de l'aide à la gestion chaque année.

a- Volet gouvernance :

- améliorer la mobilisation des copropriétaires en AG et pour l'OPAH en les sensibilisant sur l'importance de participer dès la 1^{ère} AG,
- respect des délais légaux de tenue des AG,
- accompagner le conseil syndical (CS) et le syndic à la préparation et à la tenue des AG dès la 1^{ère} AG,
- accompagnement du syndic dans la découverte du dispositif « d'OPAH » et dans l'adaptation de sa gestion au contexte d'une copropriété dégradée,
- respect des dispositions du contrat de syndic,
- rééquilibrer les missions entre le syndic et le CS,
- rapport du CS écrit, réunion de pré-AG, livret d'accueil, manifestations conviviales, ...

- soutien du CS dans la poursuite de ses actions : affichages sur les incivilités, porte-à-porte pour le vote par correspondance
- former le conseil syndical pour lui donner les clés de compréhension de l'OPAH et de l'accompagnement au contrôle de la gestion du syndic,
- former les copropriétaires au fonctionnement de la copropriété (droits et obligations, fonctionnement de l'AG, répartition des charges après ajustements,...)

b- Volet gestion :

- suivi dans le cadre de commissions gestion,
- travail avec le syndic pour régulariser la comptabilité et faire évoluer les pratiques comptables,
- analyse des contrats chauffage, assurance et consommations d'eau,
- suivi et renégociation des contrats, aide pour le choix des fournisseurs et délais de paiement "hors liste syndic",
- accompagnement du CS lors du contrôle des comptes et de la gestion du syndic,
- mobiliser l'aide à la gestion chaque année.

c- Volet financier :

- suivi des impayés avec le CS dans le cadre des commissions impayés,
- arbitrage des procédures à engager,
- donner de la crédibilité aux actions de recouvrement (cohérentes et condensées dans le temps),
- estimer les créances irrécouvrables avant vote en AG de saisies immobilières,
- maîtriser les coûts du recouvrement,
- négocier et suivre les frais du recouvrement facturés au syndicat,
- mobiliser l'aide à la gestion chaque année.

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

Préconisations techniques (évaluées dans le diagnostic multicritères effectué) :

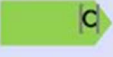









- reprise des maçonneries des zones dégradées et fissurées en façades,
- réfection de la toiture,
- reprise des enduits et peintures concernés par des dégâts des eaux,
- réfection des murs fuyard,
- isolation thermique par l'extérieur des façades,
- remplacement des menuiseries extérieures.

Préconisations thermiques :

- mise en place de robinets thermostatiques,
- remplacement du mobilier sanitaire fuyard,
- pose de volets isolants...
- menuiseries extérieures en applique PVC double vitrage,
- réfection ponctuelle des revêtements des murs, sols et plafonds concernés...

Niveau de consommation énergétique visé après travaux :

Etiquettes, résultats et gain énergétiques par bâtiment :

Lots	Etiquette	Résultats	Etiquette	Résultats	Gain
Lots 1 à 37		CEP : 168 (C) / GES : 17 (C)		CEP : 80 (B) / GES : 8 (B)	52.4%
Lots 99 à 102		CEP : 176 (C) / GES : 35 (D)		CEP : 71 (B) / GES : 13 (C)	59.7%
Lots 103 à 107		CEP : 183 (D) / GES : 36 (D)		CEP : 78 (B) / GES : 15 (C)	57.4%
Lots 108 à 117		CEP : 141 (C) / GES : 26 (C)		CEP : 67 (B) / GES : 13 (C)	52.5%
Lots 129 à 139		CEP : 172 (C) / GES : 34 (D)		CEP : 87 (B) / GES : 17 (C)	49.4%

Suite aux commissions successives de définition du programme de travaux, les travaux de menuiseries extérieures et les volets roulants apparaissent incontournables. Ces travaux sont particulièrement attendus par l'ensemble des copropriétaires qui l'ont ainsi exprimé lors du sondage en porte-à-porte effectué par le CS.

Typologie des actions concourant à l'amélioration de la performance énergétique :

Objectifs fixés pour la définition du programme définitif de travaux :

- garantir la sécurité, la salubrité et le confort des occupants,
- réduire de 35 % minimum les consommations énergétiques de la copropriété : ce niveau pourra être dépassé afin d'obtenir l'étiquette énergétique A ou B permettant ainsi à la copropriété d'obtenir un « bonus Bâtiment Basse Consommation » alloué pour chacun des logements,
- participer à la transition écologique : le programme de travaux devra répondre aux exigences écologiques contemporaines en proposant, en option et selon les possibilités techniques et financières, des dispositifs de production, de stockage, de distribution et d'utilisation des énergies renouvelables mais aussi des dispositifs de végétalisation et des matériaux biosourcés.

Programme de travaux envisagés :

⇒ Travaux énergétiques :

- isolation thermique des murs par l'extérieur (bat. A, B, C) ;
- isolation thermique de la toiture au sol des combles perdus et sous-rampants avec révision de la charpente et zinguerie (bat. A, B, C) ;
- isolation thermique des planchers bas des encorbellements (bat. A) ;
- isolation et réfection des terrasses sur espaces chauffés (bat. A, C) ;
- réfection de l'étanchéité de la placette haute ;
- installation de systèmes de VMC collectives et individuelles hygroréglables (bat. A, B, C) ;
- installation de bouches d'extraction dans les pièces humides et de grilles d'entrées d'air hygroréglables sur les fenêtres (bat. A, B, C) ;
- pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage en parties communes et privatives et de volets roulants (bat. A, B, C) ;
- désembouage et rééquilibrage du réseau de chauffage collectif (bat. A) ;
- calorifugeage des colonnes de chauffage/ECS/EF (bat. A) ;
- pose de robinets thermostatiques (bat. A, B, C).

⇒ Travaux de sécurité, salubrité :

- rénovation du réseau de distribution d'eau sanitaire et des réseaux d'évacuation eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales (bat. A) ;
- mise en sécurité de l'électricité en parties communes (bat. A) ;
- mise aux normes de la sécurité incendie (bat. A) ;
- rénovation de l'éclairage existant pour mise en sécurité (bat. A, B, C) ;
- révision des réseaux de plomberie (bat. A) ;
- traitement de l'amiante en sous-faces des encorbellements (bat. A) et des menuiseries extérieures existantes (bat. A, B, C) ;

Montant total des travaux subventionnables : 3 034 607 € HT soit 3 176 042 € TTC

Montant de l'ingénierie subventionnable : 198 078 € HT soit 220 006 € TTC

Total travaux + ingénierie subventionnables : 3 232 686 € HT soit 3 396 049 € TTC

Montant total des travaux + honoraires : 3 337 135,01 € HT soit 3 509 568,59 € TTC

Quote-part moyenne (Travaux + honoraires) : 50 687 €

Montant total des subventions sollicitées : 3 236 591 € soit 92,2 % du montant total des travaux.

Reste à charge : 272 977 €

Calendrier prévisionnel d'exécution :

Date du vote des travaux : 28 avril 2025

Date prévisionnelle du démarrage des travaux : S1 2026

Durée estimée des travaux : 17 mois

Contreparties proposées :

1/ 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.

2/ Propositions d'engagements de la commune ou de son groupement :

La commune d'Evry-Courcouronnes s'engage à :

- financer le suivi-animation de l'OPAH ;
- participer aux actions de suivi et d'animation de l'OPAH en mobilisant les services communaux et communautaires (CCAS, services RU, Habitat-logement ville...)

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 20 NOVEMBRE 2025

AIDE AU PARC PRIVÉ - SECONDE AFFECTATION 2025 - ATTRIBUTION DE DEUX LABELS CDSR

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

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 16-300 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 2021-067 du 21 janvier 2021 relative à l'approbation du projet de convention ORCOD-IN en faveur de la copropriété du parc de la noue à Villepinte ;

VU la délibération n° CP 2021-119 du 1^{er} avril 2021 relative à l'aide au parc privé - première affectation pour 2021 ;

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° CR 2021-056 du 21 juillet 2021 intitulée « Mieux Vous Protéger » ;

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 délibération n° CP 2021-469 du 19 novembre 2021 relative à la politique régionale du logement – Aide au parc privé – quatrième affectation pour 2021 ;

VU la délibération n° CR 2022-054 du 22 septembre 2022 relative à l'action régionale en faveur du logement – plan ascenseurs

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° CP2022-357 du 23 septembre 2022 relative à la politique régionale du logement - Aide au parc privé - quatrième affectation 2022 - attribution de quatre 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 la délibération n° CP 2023-231 du 5 juillet 2023 relative à la politique régionale du logement aide au parc privé - soutien au bail réel solidaire - deuxième affectation 2023 - attribution de trois labels CDSR ;

VU la délibération n° CP 2024-110 du 28 mars 2024 relative à la politique régionale du logement – aide au parc privé – première affectation pour 2024 – approbation de 5 labels CDSR ;

VU la délibération n° CP 2024-270 du 27 septembre 2024 relative à la politique régionale du logement aide au parc privé - soutien au bail réel solidaire - troisième affectation pour 2024 - attribution de 2 labels CDSR ;

VU la délibération n° CP 2025-131 du 19 juin 2025 ORIANE – Jeunesse et promesse républicaine – 3^e rapport ;

VU le budget de la région Île-de-France pour 2025 ;

VU la délibération n° CR 2025-021 du 18 juin 2025 relative au budget supplémentaire 2025 ;

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 2025-301 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Accorde deux labels régionaux « Copropriété en difficulté soutenue par la Région », pour une durée de 2 ans, aux copropriétés suivantes :

- le Clos des Aunettes sise 21-23-25-27 rue de l'Essonne à Évry-Courcouronnes (91000) ;
- la Butte Verte sise 2, 4 et 6 rue Jules Verne à Mantes-la-Jolie (78200).

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 le plan 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 règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement de 10 programmes de travaux détaillés dans les fiches projets en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 10 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 5 350 700 €.

Subordonne le versement de ces subventions 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 les signer.

Affecte une autorisation de programme de **5 350 700 €** 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 2025.

Article 3 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement de 6 mesures d'ingénierie détaillées dans la fiche projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution de 6 subventions d'un montant maximum prévisionnel de 280 750 €.

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 **280 750 €** 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 2025.

Article 4 :

Décide de participer, au titre du règlement d'intervention relatif à l'accompagnement des copropriétés en difficulté, au financement d'une opération d'amélioration thermique détaillée dans la fiche projet en annexe 2 à la présente délibération par l'attribution d'une subvention d'un montant maximum prévisionnel de 151 933 € correspondant à la subvention précédemment attribuée au mandataire de la copropriété « Sully Canal » à Evry-Courcouronnes (91).

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 **151 933 €** 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 2025.

Article 5 :

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.

Article 6 :

Approuve l'avenant n°1 à la convention entre partenaires publics relative à la mise en œuvre de l'opération de requalification d'intérêt national de la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte (93) joint en annexe 3 et autorise la présidente du Conseil régional à le signer.

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

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION

Annexe 1 : 2 protocoles de redressement

**ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE BUTTE VERTE
SISE 2-4-6 RUE JULES VERNE - 78200 MANTES-LA-JOLIE**

Engagements prévisionnels des différents partenaires

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE L'EPFIF	ENGAGEMENT DE LA COMMUNE ET DE SON GROUPEMENT	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DE LA REGION (sous réserve des disponibilités budgétaires)	ENGAGEMENTS PREVISIONNELS DES AUTRES FINANCEURS
INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI Etudes MOE : diagnostic, APS, APD, PRO-DCE 36 720 € TTC Autres études techniques complémentaires : 26 344 € TTC Travaux en partie communes : - Réhabilitation classique : 1 077 985 € HT 1 183 832 € TTC - Rénovation énergétique : 1 467 946 € HT - 1 561 699 € TTC - Travaux de résidentialisation et création de places de parking : 228 735 € HT – 250 308 € TTC	Janvier 2024 – Décembre 2025 Septembre 2026 – Septembre 2027	Vote des travaux Réalisation des appels de fonds et sollicitation des subventions mobilisables par le syndic Récupération des quotes-parts résiduelles	Portage des lots par l'EPFIF lorsque le copropriétaire ne peut se maintenir dans son statut. Lien étroit avec l'équipe sociale d'OZONE et les services sociaux de la ville et du département Aide au SDC prévisionnelle : 10 177 € pour les études de conception 219 603 € pour les travaux en parties communes	Participation financière de la ville : abattement de 45 000 € (75% du prix) sur la vente du parking à la copropriété Participation aux différentes instances de gouvernance notamment la commission de plan de sauvegarde Facilitation technique des travaux, notamment prise d'arrêtés si besoin.	Aide aux travaux en parties communes : Aide CDSR : 300 000 € Aide ascenseurs : 90 000 €	Aide au SDC de l'ANAH : 2 196 030 € aide socle 470 455 € abondement Primes individuelles : 72 000 €

Travaux en parties privatives (mise en conformité électricité pour 70% des logements et adaptation logement) : 202 895 € TTC						
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES Repérage des familles en difficulté Assainissement financier Sécurisation des parcours Solvabilisation des travaux	Avril 2023 – Avril 2028	Participation du conseil syndical et du syndic aux commissions impayés organisées régulièrement et suivi des procédures de recouvrement. Poursuite des procédures de recouvrement des impayés	Pilotage du PDS Portage des lots par l'EPFIF lorsque le copropriétaire ne peut se maintenir dans son statut. Lien étroit de l'équipe sociale d'OZONE avec les services sociaux de la Ville et du Département.	Participation à la commission sociale de l'ORCOD IN sous l'égide de l'EPFIF pour trouver des solutions pour les cas les plus complexes.		Mobilisation d'aides complémentaires pour les PO débiteurs (FSL, etc.) Préfinancement des subventions, mobilisation d'aides complémentaires pour le financement des quotes-parts travaux des PO éligibles
GOVERNANCE (Gestion et Fonctionnement)		Commissions impayés (cf. accompagnement social) Contribuer à la mobilisation de la copropriété notamment en assemblée générale Prévoir une communication plurielle et adaptée à l'ensemble des copropriétaires pour maintenir l'implication de chacun. Mobilisation de l'aide	Pilotage du PDS		Aide à la gestion Aide aux procédures	ANAH : aide à la gestion mobilisable, dans la limite de 5 000 € / bâtiment + 150 € / lot d'habitation par an

		<p>juridictionnelle</p> <p>Participation aux formations organisées par l'opérateur pour mieux appréhender le fonctionnement d'une copropriété</p> <p>Complétude du Registre National des copropriété</p> <p>Respect des obligations en matière de fonds travaux</p>				
MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE		<p>La copropriété s'engagera dans l'étude d'aménagements pertinents (gestion des ordures ménagères, des encombrants) quant à leur localisation, leur financement... dans le cadre du programme de réhabilitation globale de la copropriété</p>	<p>Pilotage du PDS</p> <p>Organisation et animation d'une commission GUSP biannuelle</p> <p>Veille technique GUSP</p> <p>Espacité</p>	<p>Participation ville et GPSEO à la commission GUSP biannuelle.</p>		
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE		<p>Signalement des logements insalubres ou dangereux et des activités de marchands de sommeil le cas échéant.</p>		<p>Intervention du service compétent sur signalement pour la mise en place de procédures.</p>		

ANNEXE A LA CONVENTION D'AIDE AU REDRESSEMENT DE LA COPROPRIETE CLOS DES AUNETTES
21-23-25-27 RUE DE L'ESSONNE à EVRY-COURCOURONNES (91000)

Engagements prévisionnels des différents partenaires

PRECONISATIONS SELON LES THEMATIQUES DETAILLEES DANS LE LABEL	ECHEANCES	ENGAGEMENTS DE LA COPROPRIETE	ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE	ENGAGEMENTS DE LA REGION (sous réserve des disponibilités budgétaires)	ENGAGEMENTS DES AUTRES FINANCEURS
<p align="center">INTERVENTIONS TECHNIQUES ET THERMIQUES SUR LE BATI</p> <p><i>(types de travaux et montant total HT/TTC)</i></p> <p>Montant total travaux de réhabilitation et d'amélioration énergétique (y compris honoraires) : 3 337 135,01 € HT soit 3 509 568,59 € TTC</p> <p>Montant de l'ingénierie : 198 078 €HT soit 220 006 €TTC</p>	<p>28 avril 2025 : vote des travaux</p> <p>S1 2026 : démarrage des travaux (17 mois)</p> <p>27 janvier 2027 : fin OPAH</p> <p>2028 : fin des travaux</p>	<p>- Traitement des dysfonctionnements de la copropriété</p> <p>- Participation aux commissions thématiques organisées dans le cadre de l'OPAH</p>	<p>- Financement du suivi- animation de l'OPAH</p> <p>- participation aux actions de suivi et d'animation de l'OPAH en mobilisant les services communaux et communautaires</p>	<p><u>Aides aux travaux de réhabilitation</u> : 670 000 €</p> <p><u>Aides à l'ingénierie</u> : 16 750 €</p> <p><u>Aide aux travaux en parties privatives</u> : Certains travaux sont prévus en parties privatives mais ils participent à l'amélioration globale de la copropriété, notamment le remplacement de menuiseries extérieures et la pose de volets roulants. D'intérêt collectif, ces dépenses sont incluses dans le montant des travaux en parties communes.</p>	<p><u>Aide à l'ingénierie ANAH</u> : aide pour expertises complémentaires de 22 212 € et aides à la gestion de 31 412 € au total pour les années 2022 à 2024 et 18 985 € (dépenses prévisionnelles 2025).</p> <p><u>Aide aux travaux de rénovation globale en parties communes ANAH</u> : estimée à 2 549 841 € (comprenant l'aide socle, la bonification « copropriété en difficulté », les primes individuelles TM et M et le dispositif « +X »).</p>
<p align="center">ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES</p>	<p>Durant l'OPAH (Jusqu'en janvier 2027)</p>	<p>- Participation aux commissions impayés</p> <p>- Communication sur l'accompagnement de l'OPAH</p>	<p>- Mobilisation du CCAS pour l'accompagnement social des ménages</p> <p>-Financement du suivi- animation de l'OPAH</p>		<p>- Mobilisation de la MDS (Maison départementale des solidarités) ainsi que d'autres organismes (CAF, etc.)</p>

GESTION ET FONCTIONNEMENT	Durant l'OPAH (Jusqu'en janvier 2027)	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des copropriétaires pour participer aux AG - Gestion des problèmes des impayés et de la trésorerie - Réduction du taux des impayés et optimisation des actions de recouvrement 	-Financement du suivi- animation de l'OPAH		- Participation de l'ANAH au financement de l'« aide au redressement de la gestion »
MESURES D'INSERTION SOCIO-URBAINE	-		- Poursuite des actions GUP préconisées pour améliorer le cadre de vie des copropriétaires		- Participation de l'ANAH et de l'Etat à la mise en œuvre des actions GUP
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	Durant l'OPAH (Jusqu'en janvier 2027)		- Suivi des dossiers de copropriétaires en habitat indigne par les services d'insalubrité de la collectivité		- Participation de l'ANAH au financement des travaux de lutte contre l'habitat indigne

Annexe 2 : Fiches projets

DOSSIER N° EX090066 - MISSION DE SUIVI-ANIMATION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE MAGNOLIAS À GARGES-LÈS-GONESSE (95140)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-2041481-155002-200

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	60 794,00 € HT	29,20 %	17 750,00 €
	Montant total de la subvention		17 750,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE

Adresse administrative : 8 PLACE DE L HOTEL DE VILLE
95140 GARGES LES GONESSE

Statut Juridique : Commune

Représentant : Monsieur BENOIT JIMENEZ, Maire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : accompagnement de la deuxième année de la mission de suivi-animation du plan de sauvegarde de la copropriété Résidence Magnolias à Garges-lès-Gonesse (95140).

Dates prévisionnelles : 1^{er} janvier 2025 - 19 juin 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect du calendrier du plan de sauvegarde mis en place pour la requalification de la copropriété.

Description :

La réalisation du suivi-animation s'effectuera en étroite collaboration avec la ville, les instances de la copropriété et les partenaires, réunis notamment au sein de la commission de suivi du plan de sauvegarde. Elle a pour objet de mettre en œuvre les objectifs du plan de sauvegarde à savoir :

- accompagner la copropriété dans un processus de redressement financier, d'amélioration de la gestion et de régularisation juridique, permettant de préparer la réalisation des programmes de travaux, et de normaliser le fonctionnement à moyen et long terme ;
- mobiliser l'ensemble des partenariats nécessaires à la mise en œuvre d'un accompagnement social des copropriétaires en difficulté, dans un but d'assainissement financier du syndicat des copropriétaires ;
- accompagner le syndicat des copropriétaires dans la définition, le financement, le

recouvrement et la réalisation physique des programmes de réhabilitation ;
- contribuer aux actions de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de la copropriété ;
- Inscrire la copropriété dans l'ORCOD-DC et la préfiguration d'un projet de rénovation urbaine du centre-ville mené par la ville de Garges-lès-Gonesse.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle HT subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 71) est fixée à 17 750 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- GARGES-LES-GONESSE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services TTC	72 952,80	100,00 %
Total	72 952,80	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	30 397,00	41,67%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	17 750,00	24,33%
Fonds propres	24 805,80	34,00%
Total	72 952,80	100,00 %

DOSSIER N° EX091974 - MISSION DE SUIVI-ANIMATION DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ ÎLOT DU MAIL À VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

Imputation budgétaire : 905-553-2041581-155002-200

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	198 070,00 € HT	39,51 %	78 250,00 €
	Montant total de la subvention		78 250,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BOUCLE NORD DE SEINE

Adresse administrative : 1BIS RUE DE LA PAIX
92230 GENNEVILLIERS

Statut Juridique : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple

Représentant : Monsieur Patrice LECLERC, Président

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : accompagnement de la première année de la mission de suivi-animation du plan de sauvegarde de la copropriété l'Îlot du Mail sise 127 boulevard Gallieni à Villeneuve-la- Garenne (92390).

Dates prévisionnelles : 15 janvier 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect du calendrier du plan de sauvegarde mis en place pour la requalification de la copropriété.

Description :

La présente aide a pour objet d'accompagner la mission de suivi animation portée par l'EPT Boucle Nord de Seine dans le cadre du pilotage du plan de sauvegarde de la copropriété l'Îlot du Mail.

La mission consiste à :

- animer le dispositif ;
- mettre au point des actions d'accompagnement à la gestion de la copropriété pour améliorer son fonctionnement et assainir la situation de sa trésorerie ;
- mettre en place des actions d'accompagnement auprès de la copropriétaire les plus en difficulté ;
- assurer le suivi et la réalisation du programme de travaux de requalification de la copropriété en lien avec le recouvrement des appels de fonds ;

- élaborer les dossiers de subventions et de préfinancement ;
- améliorer le cadre de vie des résidents à travers des actions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle HT subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 313) est fixée à 78 250 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- VILLENEUVE-LA-GARENNE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services (TTC)	237 684,00	100,00 %
Total	237 684,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	99 035,00	41,67%
Subvention CDC	30 000,00	12,62%
Subvention Intercommunalité EPCI (attribuée)	30 399,00	12,79%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	78 250,00	32,92%
Total	237 684,00	100,00 %

DOSSIER N° EX090824 - MISSIONS D'INGÉNIÉRIE AU BÉNÉFICE DE LA COPROPRIÉTÉ SAVIGNY IMPAIR À AULNAY-SOUS-BOIS (93600)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	559 224,00 € TTC	14,66 %	82 000,00 €
	Montant total de la subvention		82 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA LVM

Adresse administrative : 26 RUE DE PARIS
95500 GONESSE

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur JULIEN ANGOT, Directeur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de missions d'ingénierie pour la définition du programme de travaux de la copropriété Savigny Impair sise 1-39, avenue de Savigny à Aulnay-sous-Bois (93600).

Dates prévisionnelles : 28 février 2025 - 19 juin 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à réaliser les diagnostics techniques préalables et l'audit énergétique pendant la période de chauffe.

Description :

Le programme de la mission comprend les études, les diagnostics, l'expertise, la maîtrise d'oeuvre et l'ingénierie sociale.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 328) est fixée à 82 000 €.

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 : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	559 224,00	100,00 %
Total	559 224,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	163 107,00	29,17%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	82 000,00	14,66%
Fonds propres	314 117,00	56,17%
Total	559 224,00	100,00 %

DOSSIER N° EX094071 - INGÉNIÉRIE PRÉALABLE EN VUE DE LA CONCEPTION DU PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX - SDC LE PETIT ROSNE - 9/11/13 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS À GARGES-LES-GONESSE (95140)

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	118 560,00 € TTC	21,30 %	25 250,00 €
	Montant total de la subvention		25 250,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BEATRICE DUNOGUE GAFFIE

Adresse administrative : 23 RUE D'HAUTEVILLE
75010 PARIS 10E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Entrepreneur individuel

Représentant : Madame BEATRICE DUNOGUE-GAFFIE, Maître

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation d'une mission d'ingénierie préalable à la conception du programme de travaux de la copropriété Petit Rosne sise 9-11-13 avenue de la commune de Paris à Garges-lès-Gonesse (95140).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

La mission d'ingénierie préalable de la copropriété comprend 2 phases :

Phase 1 prioritaire : diagnostic ventilation collective et remplacement des ascenseurs :

En effet, l'arrêt du système de ventilation mécanique collectif de la copropriété entraîne des risques pour la santé des habitants (moisissures, condensations...), la réalisation d'un diagnostic des installations et une proposition de rénovation globale du système de ventilation est nécessaire rapidement.

D'autre part, les pannes récurrentes des ascenseurs de la copropriété engendrent des risques pour la sécurité des habitants, la réalisation d'un diagnostic technique et d'une proposition de rénovation ou de remplacement doit être faite en urgence

Phase 2 : réalisation de la phase conception de la mission de maitrise d'œuvre en vue d'établir un programme global de travaux incluant la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et la mise aux normes technique des équipements.

Label approuvé par délibération n° CP 2024-270 de la commission permanente du 27 septembre 2024 (2024-270CDSR954001)

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle TTC subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 101) est fixée à 25 250 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- GARGES-LES-GONESSE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services TTC	118 560,00	100,00 %
Total	118 560,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	76 150,00	64,23%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	25 250,00	21,30%
Fonds propres	17 160,00	14,47%
Total	118 560,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX094112 - INGENIERIE PREALABLE EN VUE DE LA CONCEPTION DU
PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX - SDC GARGES OUEST - A GARGES-LES-
GONESSE (95140)**

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	176 694,00 € TTC	33,82 %	59 750,00 €
	Montant total de la subvention		59 750,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : LD CABINET LOISELET PERE FILS ET
DAIGREMONT
Adresse administrative : 3 ALLEE HECTOR BERLIOZ
95130 FRANCONVILLE
Statut Juridique : Société Anonyme
Représentant : Monsieur GUILLAUME ROBERT, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation d'une mission d'ingénierie préalable à la conception du programme de travaux de la copropriété Garges Ouest sise 2-8 et 10-14 rue Honoré de Balzac, 1-7 allée Molière et 1-9 rue Jean Racine à Garges-lès-Gonesse (95140).

Dates prévisionnelles : 3 novembre 2025 - 20 novembre 2025

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect du calendrier de mise en œuvre du projet de réhabilitation dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété.

Projet approuvé par délibération n° CP2024-110 de la commission permanente du 28 mars 2024 2024 (Label 2024-110CDSR95140-01).

Description :

Phase 1 : Audit des réseaux secondaires liés au raccordement au chauffage urbain.

Phase 2 : Etudes de maîtrise d'œuvre de conception et de projet de la réhabilitation globale de la copropriété. Cette phase inclut un audit technique et des propositions de rénovation des ascenseurs de la copropriété ainsi qu'un projet de requalification des espaces urbains autour du bâti existant.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle TTC subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 239) est fixée à 59 750 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- GARGES-LES-GONESSE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	176 694,00	100,00 %
Total	176 694,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	73 623,00	41,67%
Subvention Région (sollicitée)	59 750,00	33,82%
Fonds propres	43 321,00	24,52%
Total	176 694,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX094592 - INGENIERIE PREALABLE EN VUE DE LA CONCEPTION DU
PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX - SDC LES MAGNOLIAS - A GARGES-LES-
GONESSE (95140)**

Dispositif : Habitat privé – Aide à l'ingénierie (n° 00000740)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – Aide à l'ingénierie	160 650,00 € TTC	11,05 %	17 750,00 €
	Montant total de la subvention		17 750,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : V ET V ASSOCIES

Adresse administrative : 8 IMPASSE CLAUDE CHABANNE
95300 PONTOISE

Statut Juridique : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée

Représentant : DANIEL VALDMAN, Maître

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation d'une mission d'ingénierie préalable à la conception du programme de travaux de la copropriété Les Magnolias sise 2-4 square Viollet-le-Duc à Garges-lès-Gonesse (95140).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

La mission comprend les éléments suivants :

- Elaboration du diagnostic technique global de la copropriété,
- Diagnostic de la performance énergétique de l'immeuble ou audit énergétique,
- Evaluation des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et de leur coût (phases APS, APD, PRO, ACT).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux maximum de 50 % d'une dépense annuelle TTC subventionnable dans la limite de 500 € par lot d'habitation (en l'occurrence 71) est fixée à 17 750 €, compte tenu des financements attendus par ailleurs

Localisation géographique :

- GARGES-LES-GONESSE

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

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Etudes et prestations de services	160 650,00	100,00 %
Total	160 650,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	66 938,00	41,67%
Subvention Région (sollicitée)	17 750,00	11,05%
Fonds propres	75 962,00	47,28%
Total	160 650,00	100,00 %

DOSSIER N° EX092002 - SOUTIEN À LA RÉNOVATION DES ASCENSEURS - SDC LES RIVES DE MAUBUEE 1- TORCY (77200)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	306 168,00 € TTC	19,60 %	60 000,00 €
	Montant total de la subvention		60 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BSGI BESOINS ET SERVICES GESTION IMMOBILIERE
Adresse administrative : 4 ALLEE JEAN BAPTISTE COLBERT
77200 TORCY
Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées
Représentant : Madame CINDY VERGNIEUX, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : remplacement de deux ascenseurs de la copropriété LES RIVES DE MAUBUEE 1 sise 5 rue de la fontaine - 13 Villa de l'eau claire à Torcy (77200).

Dates prévisionnelles : 1^{er} avril 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence à réaliser le remplacement de deux ascenseurs compte tenu de leur état avancé d'usure et d'obsolescence.

Description :

La copropriété Les Rives de Maubué 1, inscrite dans un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et composée de 35 lots d'habitation, compte 15 propriétaires bailleurs et 20 propriétaires occupants, soit 57 % de PO.

Le programme de travaux comprend pour chacun des deux ascenseurs :

- le démontage de l'ancien appareil ;
- les travaux annexes : désamiantage, maçonnerie, peinture, électricité ;
- la pose d'un nouvel ascenseur comprenant la fourniture et l'installation de la cabine complète et des portes palières.

Niveau de performance énergétique des nouveaux appareils :

Classification énergétique ISO 25745 -2015 certifiée classe A.

La consommation annuelle des anciens appareils était de 10 498 Wh/jour celle des nouveaux appareils sera de 4 898 Wh/jour soit un gain énergétique de 53%.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC, plafonnée à 30 000 € par ascenseur, s'élève à 60 000 €.

Localisation géographique :

- TORCY

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
TRAVAUX DE RENOVATION DES ASCENSEURS (TTC)	306 168,00	100,00 %
Total	306 168,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	60 000,00	19,60%
Fonds propres	246 168,00	80,40%
Total	306 168,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX095795 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ
L'YVETTE SISE 2 À 14, RUE PAUL GAUGUIN À SAVIGNY-SUR-ORGE (91600)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	7 846 314,00 € TTC	24,68 %	1 936 480,00 €
	Montant total de la subvention		1 936 480,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : ATRIUM GESTION PARIS 15

Adresse administrative : 55 RUE FONDARY
75015 PARIS 15E ARRONDISSEMENT

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Monsieur GERMAIN REBUFFAUD, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation des travaux de réhabilitation au bénéfice de la copropriété l'Yvette sise 2 à 14 rue Paul Gauguin à Savigny-sur-Orge (91600).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

Le programme comprend les travaux :

- de reprises structurelles ponctuelles dont séchoirs ;
- d'électricité : révision et mise en conformité / éclairage des parties communes ;
- de plomberie : révision colonnes EF / curage des réseaux / chemisage des chutes EU/EV/EP / révision coffret gaz / pose de ROAI ;
- de sécurité incendie : lanterneaux de désenfumage, traitement des locaux à risque, portes coupe-feu des locaux communs, révision colonnes sèches, éclairage de sécurité ;
- de mise en conformité pour accessibilité PMR des parties communes ;
- de dépose et traitement des éléments amiantés et plombés ;
- de mise aux normes des ascenseurs ;
- de sécurité des personnes : contrôle d'accès / vidéosurveillance ;
- de réfection des revêtements de sols, murs et plafonds des parties communes ;
- de dépose, repose ou remplacement du mobilier collectif (bancs, miroirs, etc.).

Ce programme de travaux sera complété par une rénovation thermique.
Projet validé par délibération n° CP 2023-231 du 05/07/2023 (label n°2023231CDSR91600-03)

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense éligible plafonnée à 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 364) est fixée à 1 936 480 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- SAVIGNY-SUR-ORGE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation TTC	7 846 314,00	92,22%
Honoraires liés aux travaux TTC	376 329,00	4,42%
Honoraires non subventionnables TTC	285 894,00	3,36%
Total	8 508 537,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	5 580 954,00	65,59%
Subvention Commune (sollicitée)	140 250,00	1,65%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	1 936 480,00	22,76%
Fonds propres	850 853,00	10,00%
Total	8 508 537,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX096089 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION THERMIQUE DE LA
COPROPRIÉTÉ GARGES NORD À GARGES-LÈS-GONESSE (95140)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	6 416 145,05 € TTC	16,47 %	1 057 000,00 €
	Montant total de la subvention		1 057 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BA BLERIOT ET ASSOCIES
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
Adresse administrative : 50 RUE VICTOR HUGO
95300 PONTOISE
Statut Juridique : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée
Représentant : Monsieur PHILIPPE BLERIOT, Administrateur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation des travaux d'amélioration thermique de la copropriété Garges Nord sise 6-18, rue Auguste Renoir à Garges-lès-Gonesse (95140).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

Le programme de travaux d'amélioration thermique comprend les postes suivants :

- installation de chantier,
- ravalement avec isolation thermique de la façade,
- mise en place d'une VMC Hygro B,
- étanchéité et isolation des toitures terrasses,
- isolation des planchers bas,
- remplacement des menuiseries extérieures,
- chauffage - pose de purgeurs automatiques en haut des 9 colonnes de chauffage, interventions en sous-station,
- eau chaude sanitaire - calorifugeage colonnes / pose de vannes d'équilibrage,
- honoraires de MOE, SPS et BC.

Projet approuvé dans le cadre du label délivré par délibération n° CP 2024-110 du 28 mars 2024 (label 2024110CDSR95140-02).

Résultats de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique allant de 350 à 394 kWh/m²/an (étiquette F) selon les bâtiments.

La mise en œuvre du programme global de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif d'une consommation énergétique allant de 180 à 213 kWh/m²/an (étiquette D) selon les bâtiments, soit un gain de 45 à 49 %.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite d'une subvention globale 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 151) s'élève à 1 057 000 € compte-tenu des financements attendus par ailleurs

Localisation géographique :

- GARGES-LES-GONESSE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique TTC	5 832 425,16	75,76%
Honoraires subventionnables TTC	583 720,89	7,58%
Honoraires non subventionnables TTC	1 282 794,63	16,66%
Total	7 698 940,68	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	4 789 734,35	62,21%
Subvention ADP	1 177 947,00	15,30%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	1 057 000,00	13,73%
Fonds propres	674 259,33	8,76%
Total	7 698 940,68	100,00 %

**DOSSIER N° EX096796 - SOUTIEN A LA RENOVATION DES ASCENSEURS - SDC
QUETIGNY 1 - EPINAY-SUR-SEINE (93800)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	521 637,74 € TTC	23,20 %	121 000,00 €
	Montant total de la subvention		121 000,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : BA BLERIOT ET ASSOCIES
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE
Adresse administrative : 50 RUE VICTOR HUGO
95300 PONTOISE
Statut Juridique : Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée
Représentant : Monsieur PHILIPPE BLERIOT, Administrateur

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de travaux de mise en sécurité et de modernisation de quatre ascenseurs de la copropriété Quétigny 1 sise 10/12, rue Dumas à Epinay-sur-Seine (93800).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

La copropriété Quétigny 1, inscrite dans un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) et composée de 162 lots d'habitation, compte 101 propriétaires bailleurs et 61 propriétaires occupants, soit 38 % de PO.

Le programme de travaux comprend :

- le remplacement des portes palières, des câbles de traction, des coulisseaux,
- la rénovation des garde-corps,
- le changement de l'armoire de commande,
- la rénovation de l'éclairage cabine,
- la reprise des peintures.

Ce programme de travaux permettra d'atteindre un niveau d'économie d'énergie annuelle estimé à 52,19 %.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC plafonnée à 30 000 € par ascenseur, s'élève à 121 000 € dont 1 000 € pour la réalisation des diagnostics.

Localisation géographique :

- EPINAY-SUR-SEINE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de rénovation des ascenseurs	482 222,40	92,44%
Etudes et prestations de services	10 482,00	2,01%
Honoraires liés aux travaux	28 933,34	5,55%
Total	521 637,74	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Anah	236 711,00	45,38%
Subvention Région (sollicitée)	121 000,00	23,20%
Fonds propres	163 926,74	31,43%
Total	521 637,74	100,00 %

DOSSIER N° EX097129 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION THERMIQUE - SDC LES GÉMEAUX - LES MUREAUX (78130)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	2 799 579,00 € TTC	12,71 %	355 722,00 €
	Montant total de la subvention		355 722,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA VBDS

Adresse administrative : 43 RUE DU MARECHAL FOCH
78250 MEULAN EN YVELINES

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Madame Sandrine MELLIER, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation des travaux d'amélioration thermique de la copropriété les Gémeaux sise 2-4, rue des Pléiades aux Mureaux (78130).

Dates prévisionnelles : 1^{er} mai 2025 - 20 novembre 2025

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect du calendrier du plan de sauvegarde.

Projet approuvé dans le cadre du label attribué par la commission permanente n° CP2022-357 du 23 septembre 2022. (Label n°2022-357CDSR78130-01).

Description :

Le programme des travaux comprend les postes suivants :

- l'installation de chantier,
- le traitement de l'enveloppe (ravalement avec isolation thermique par l'extérieur - serrurerie) ;
- l'installation d'une VMC hygro A ;
- le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations ;
- les honoraires liés aux travaux (MOE, SPS, BC).

Résultats de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique de 232 kWh/m²/an (étiquette E).

La mise en œuvre du programme global de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif d'une consommation énergétique de 116 kWh/m²/an (étiquette B) soit un gain de 50%.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite d'une subvention globale de 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 101) s'élève à 355 722 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- LES MUREAUX

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique (TTC)	2 637 542,00	91,99%
Honoraires liés aux travaux (TTC)	162 037,00	5,65%
Honoraires non subventionnables (TTC)	67 699,00	2,36%
Total	2 867 278,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	1 558 386,00	54,35%
Subvention Commune	130 899,00	4,57%
Subvention Département	153 668,00	5,36%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	355 722,00	12,41%
Fonds propres	668 603,00	23,32%
Total	2 867 278,00	100,00 %

DOSSIER N° EX097180 - MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE VIDÉOSURVEILLANCE - COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE CLOS D'ÉPINAY - 17 VILLA CHARLES À ÉPINAY-SUR-SEINE (93800)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	5 000,00 € TTC	50,00 %	2 500,00 €
	Montant total de la subvention		2 500,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : CABINET EMMANUEL TOUATI SARL

Adresse administrative : 19 RUE BERNARD ET MAZOYER
93300 AUBERVILLIERS

Statut Juridique : Société à Responsabilité Limitée

Représentant : Monsieur TOUATI EMMANUEL, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise en place d'un système de vidéosurveillance au bénéfice de la résidence Clos d'Epina y sise 17 villa Charles à Epina y-sur-Seine (93800).

Dates prévisionnelles : 1^{er} septembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée à la sécurisation de la copropriété confrontée à de nombreuses intrusions, des vols et du vandalisme.

Description :

Le projet porte sur l'installation de caméras de surveillance dans les zones sensibles, ainsi qu'un contrôle d'accès aux ascenseurs et au monte-charge au niveau du rez-de-chaussée.

Le programme des travaux comprend :

1. La fourniture et la pose d'un digicode sur le palier du rez-de-chaussée ;
2. La mise en place d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes du rez-de-chaussée avec la fourniture et l'installation de trois caméras capteur d'image, un enregistreur IP4, un moniteur led 22 raccordement, un disque dur, une armoire vidéo pour support écran 22, des petites fournitures nécessaires à l'installation du système.

Nombre de lots d'habitation concernés : 44

La copropriété est située dans le quartier prioritaire (QPV) QN09331M - La Source - Les Presles.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % de la dépense subventionnable dans la limite de 5 000 € par syndicat des copropriétaires est fixée à 2 500 €.

Localisation géographique :

- EPINAY-SUR-SEINE

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
TRAVAUX DE SECURISATION DES ACCES (TTC)	5 000,00	100,00 %
Total	5 000,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	2 500,00	50,00%
Fonds propres	2 500,00	50,00%
Total	5 000,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX097484 - TRAVAUX D'AMELIORATION THERMIQUE - SDC LES
SABLONS 2 - LES MUREAUX (78130)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	4 975 473,00 € TTC	10,24 %	509 649,00 €
	Montant total de la subvention		509 649,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA VBDS

Adresse administrative : 5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Madame SANDRINE MELLIER, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de travaux d'amélioration thermique de la copropriété les Sablons 2 sise 10-12, rue des Pléiades aux Mureaux (78130).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

Le programme de travaux comprend les postes suivants :

- l'installation de chantier,
- le traitement de l'enveloppe (ravalement avec isolation thermique par l'extérieur),
- l'installation d'une VMC hygro A,
- le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
- les honoraires liés aux travaux (MOE, SPS, BC).

Résultat de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique de 176 kWh/m²/an (étiquette D).

La mise en œuvre du programme de global de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif d'une consommation énergétique de 105 kWh/m²/an (étiquette C) soit un gain de 42 %.

Projet approuvé dans le cadre du label attribué par la commission permanente n° CP 2022-357 du 23 septembre 2022 (label n°2022-357CDSR78130-03).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite d'une subvention globale de 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 147) s'élève à 509 649 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- LES MUREAUX

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation	4 534 815,00	91,14%
Honoraires liés aux travaux (TTC)	323 909,00	6,51%
Honoraires non subventionnables (TTC)	116 749,00	2,35%
Total	4 975 473,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	3 911 358,00	78,61%
Subvention Commune (attribuée)	226 369,00	4,55%
Subvention Département (attribuée)	126 138,00	2,54%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	509 649,00	10,24%
Fonds propres	201 959,00	4,06%
Total	4 975 473,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX097486 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION THERMIQUE - SDC LES
SABLONS 1 - LES MUREAUX (78130)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	6 481 758,00 € TTC	9,85 %	638 349,00 €
	Montant total de la subvention		638 349,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : FONCIA VBDS

Adresse administrative : 5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Statut Juridique : Société par Actions Simplifiées

Représentant : Madame SANDRINE MELLIER, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation de travaux d'amélioration thermique de la copropriété les Sablons 1 sise 6-8, rue des Pléiades aux Mureaux (78130).

Dates prévisionnelles : 1^{er} août 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : urgence liée au respect du calendrier du plan de sauvegarde.

Projet approuvé dans le cadre du label attribué par la commission permanente n° CP 2022-357 du 23 septembre 2022 (label n°2022-357CDSR78130-02).

Description :

Le programme de travaux comprend les postes suivants :

- l'installation de chantier,
- le traitement de l'enveloppe (ravalement avec isolation thermique par l'extérieur),
- réfection de l'étanchéité et isolation des toitures-terrasses,
- le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
- les honoraires liés aux travaux (MOE, SPS, BC).

Résultat de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique de 243 kWh/m²/an (étiquette E).

La mise en œuvre du programme de global de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif

d'une consommation énergétique de 143 kWep/m²/an (étiquette C) soit un gain de 49 %.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense subventionnable TTC dans la limite d'une subvention globale de 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 184) s'élève à 638 349 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- LES MUREAUX

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR
--

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique	5 945 322,00	91,72%
Honoraires liés aux travaux (TTC)	383 739,00	5,92%
Honoraires non subventionnables (TTC)	152 697,00	2,36%
Total	6 481 758,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	3 773 241,00	58,21%
Subvention Commune (attribuée)	295 124,00	4,55%
Subvention Département (attribuée)	153 612,00	2,37%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	638 349,00	9,85%
Fonds propres	1 621 432,00	25,02%
Total	6 481 758,00	100,00 %

DOSSIER N° EX098466 - TRAVAUX DE RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ LE CLOS DES AUNETTES SISE 21/23/25/27 RUE DE L'ESSONNE À ÉVRY-COURCOURONNES (91000)

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	590 987,00 € TTC	20,39 %	120 512,00 €
	Montant total de la subvention		120 512,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

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

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation des travaux de réhabilitation au bénéfice de la copropriété le Clos des Aunettes sise 21/23/25/27 rue de l'Essonne à Évry-Courcouronnes (91000).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

Le programme comprend les travaux suivants :

- traitement des façades : travaux préparatoires sur enduit ou peinture amiantée, retrait des enduits et peintures amiantées,
- parties communes : remplacement des carrelages dégradés, boîtes aux lettres, corbeilles ;
- menuiseries extérieures : remplacement des portes de garage ;
- étanchéité toiture terrasse : travaux d'étanchéité de la placette haute/toiture du garage ;
- plomberie : rénovation du réseau de distribution d'eau sanitaire et des réseaux d'évacuation eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales, révision des réseaux de plomberie ;
- électricité : la mise en sécurité de l'électricité en parties communes et mise aux normes de la sécurité incendie ;
- maçonnerie : haubanage d'arbre et dépose du mur de soutènement pour une réfection totale.

Projet validé par délibération n°CP2025-301 du 20/11/2025 (label n°2025301CDSR9100001).

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense éligible plafonnée à 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 67) est fixée à 120 512 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- EVRY-COURCOURONNES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux de réhabilitation TTC	590 987,00	100,00 %
Total	590 987,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	436 095,00	73,79%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	120 512,00	20,39%
Fonds propres	34 380,00	5,82%
Total	590 987,00	100,00 %

**DOSSIER N° EX098473 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION THERMIQUE DE LA
COPROPRIÉTÉ LE CLOS DES AUNETTES SISE 21/23/25/27 RUE DE L'ESSONNE À
ÉVRY-COURCOURONNES (91000)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	2 642 312,00 € TTC	20,80 %	549 488,00 €
	Montant total de la subvention		549 488,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

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

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : réalisation des travaux d'amélioration thermique au bénéfice de la copropriété le Clos des Aunettes sise 21/23/25/27 rue de l'Essonne à Évry-Courcouronnes (91000).

Dates prévisionnelles : 20 novembre 2025 - 20 novembre 2028

Démarrage anticipé de projet : non

Description :

Le programme des travaux comprend les postes suivants :

- l'isolation thermique des murs par l'extérieur ;
- l'isolation thermique de la toiture au sol des combles perdus et sous-rampants avec révision de la charpente et zinguerie ;
- l'isolation thermique des planchers bas des encorbellements ;
- l'isolation et la réfection des terrasses sur espaces chauffés ;
- la réfection de l'étanchéité de la placette haute ;
- l'installation de systèmes de VMC collectives et individuelles hygroréglable ;
- l'installation de bouches d'extraction dans les pièces humides et de grilles d'entrées d'air hygroréglable sur les fenêtres ;
- la pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage en parties communes et privatives, et de volets roulants ;

- le désembouage et le rééquilibrage du réseau de chauffage collectif ;
- le calorifugeage des colonnes de chauffage/ECS/EF ;
- la pose de robinets thermostatiques.

Projet validé par délibération n°CP2025-301 du 20/11/2025 (label n°2025301CDSR9100001).

Résultats de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique allant de 183 à 141 kWh/m²/an (étiquette C ou D) selon les bâtiments.

La mise en œuvre du programme global de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif d'une consommation énergétique de 80 à 67 kWh/m²/an (étiquette C ou B) soit un gain allant de 49% à 57% selon les bâtiments.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 50 % maximum de la dépense éligible plafonnée à 14 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 67) est fixée à 549 488 € compte tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- EVRY-COURCOURONNES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER/Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique (TTC)	2 642 312,00	100,00 %
Total	2 642 312,00	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	1 988 419,00	75,25%
Subvention Région Ile-de-France (sollicitée)	549 488,00	20,80%
Fonds propres	104 405,00	3,95%
Total	2 642 312,00	100,00 %

**DOSSIER N° 25004358 - RÉAFFECTATION DU DOSSIER EX059661 -SDC SULLY
CANAL À ÉVRY-COURCOURONNES (91080)**

Dispositif : Habitat privé – syndicats de copropriété (n° 00000747)

Délibération Cadre : CP2024-110 du 28/03/2024

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
Habitat privé – syndicats de copropriété	920 805,46 € TTC	16,50 %	151 933,00 €
	Montant total de la subvention		151 933,00 €

PRESENTATION DE L'ORGANISME

Dénomination : EGIDE

Adresse administrative : 60 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES

Statut Juridique : Société à Responsabilité Limitée

Représentant : Madame Maya MOSBAH, Gestionnaire

PRESENTATION DU PROJET

Objet du projet : mise en œuvre des travaux d'amélioration thermique de la copropriété Sully Canal sise 1 à 13, square du Trou rouge à Evry-Courcouronnes (91080).

Dates prévisionnelles : 19 novembre 2021 -

Démarrage anticipé de projet : oui

Motivation démarrage anticipé : réaffectation de la subvention votée par délibération n°CP2021-469 du 21 novembre 2021 pour rectification d'une erreur matérielle.

Description :

L'opération a fait l'objet par délibération n°CP2021-469 du 19 novembre 2021 (dossier n° EX059661) d'un soutien régional d'un montant de 151 933 € au titre du dispositif d'aide aux copropriétés en difficulté - Parc privé (CR09-11 du 10/02/2011).

À la suite d'une erreur matérielle, la première demande d'acompte de la subvention n'a pu être traitée dans les délais de validité de la subvention.

La présente fiche vise à affecter le montant total de la subvention initialement votée s'élevant à 151 933 € pour permettre le mandatement de la demande de versement de la subvention.

Présentation de l'opération (pour mémoire) :

Accompagnement des travaux d'amélioration thermique :

- isolation thermique par l'extérieur,
- remplacement des menuiseries extérieures des parties privatives,
- honoraires liés aux travaux.

Projet approuvé par délibération n° CP 16-535 de la commission permanente du 16 novembre 2016 (label 16-535 CDSR 91080-01).

Résultats de l'audit thermique avant intervention : consommation énergétique de 200 à 212 KWHe/m²/an - étiquette D, selon les bâtiments.

La mise en œuvre du programme de travaux doit permettre d'atteindre l'objectif de consommation énergétique de 126 à 127 KWHe/m²/an - étiquette C, selon les bâtiments.

Détail du calcul de la subvention :

La subvention régionale au taux de 25 % maximum de la dépense subventionnable dans la limite de 4 000 € par lot d'habitation (en l'occurrence 38) est fixée à 151 933 €, compte-tenu des financements attendus par ailleurs.

Localisation géographique :

- (EX) COURCOURONNES

Contrat Particulier : Hors CPRD

CPER : Hors CPER

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR

Exercice de référence : 2025

L'organisme ne récupère pas la TVA.

Dépenses (€)		
Libellé	Montant	%
Travaux d'amélioration thermique TTC	868 092,23	94,28%
Honoraires subventionnables TTC	52 713,23	5,72%
Total	920 805,46	100,00 %

Recettes (€)		
Libellé	Montant	%
Subvention ANAH	681 396,04	74,00%
Subvention Département	55 248,33	6,00%
Subvention Région 2025 (réaffectation)	151 933,00	16,50%
Fonds propres	32 228,09	3,50%
Total	920 805,46	100,00 %

Annexe 3 : Avenant 1 convention ORCOD IN Villepinte



Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés
Dégradées du parc de la Noue à Villepinte

Avenant n°1 à la convention des partenaires publics signée le 17
septembre 2021



Il est convenu entre les signataires suivants :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	
Préfecture d'Ile-de-France	Le préfet de la région d'Ile-de-France	Marc GUILLAUME
Préfecture de Seine-Saint-Denis	Le préfet de la Seine-Saint-Denis	Julien CHARLES
EPFIF	Le directeur général de l'EPFIF	Gilles BOUVELOT
Région Ile de France	La présidente du conseil régional d'Ile-de-France	Valérie PECRESSE
Département de Seine-Saint-Denis	Le président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis	Stéphane TROUSSEL
Métropole du Grand Paris	Le président de la métropole du Grand Paris	Patrick OLLIER
Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol	Le président de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol	Bruno BESCHIZZA
Ville de Villepinte	La maire de Villepinte	Martine VALLETON
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	Pascal PRACHE
ANRU	La directrice générale de l'ANRU	Anne Claire MIALOT
ANAH	La directrice générale de l'Anah	Valérie MANCRET-TAYLOR
ARS Ile de France	Le directeur général de l'ARS Ile-de-France	Denis ROBIN
Banque des territoires	Le directeur régional Ile de France de la Banque des Territoires	Richard CURNIER
AORIF	Le président de l'AORIF	Damien VANOVERSCHELDE

ce qui suit :

PREAMBULE

Conformément à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), une convention entre les partenaires publics a été conclue le 17 septembre 2021 concernant l'ORCOD-IN de Villepinte entre la ville de Villepinte, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol (EPT PTE), la métropole du Grand Paris (MGP), le département de Seine- Saint-Denis (CD93), la Région Ile-de-France (CRIF), l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF), l'agence nationale de l'habitat (Anah), l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'agence régionale de santé d'Ile-de-France (ARS), la Banque des territoires, l'AORIF et l'Etat.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD IN) du parc de la Noue, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. Cette convention sera complétée en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, notamment en ce qui concerne le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La convention entre les partenaires publiques précise notamment que *« Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPFIF, à l'intervention sur les équipements publics de superstructure et à l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger conduite par la ville. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.*

Le financement du déficit de l'opération d'aménagement sera assuré de façon conjointe par l'EPFIF, les collectivités locales compétentes et tout autre partenaire public. Le niveau de participation de la ville, de l'EPT et de l'EPFIF sera arrêté sur la base du bilan financier prévisionnel du projet et de sa soutenabilité pour chaque acteur au regard de sa capacité financière. La participation de la ville de Villepinte sera constituée de la moitié du produit de l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger. Ce niveau de participation sera établi en amont du dossier de réalisation de ZAC et du traité de concession, ou, si les modalités de mise en œuvre du projet ne donnent pas lieu à une ZAC et/ou une concession, en amont du lancement des actions foncières et de la/les DUP aménagement ».

Des études pré-opérationnelles ont été menées par l'EPFIF en 2023-2024 afin de stabiliser le chiffrage de l'opération d'aménagement figurant dans le dossier de création de ZAC et dans le dossier d'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de l'ORCOD-IN.

Ce bilan, qui constitue un chiffrage prévisionnel amené à être affiné en phase AVP une fois l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine-VRD désignée, fait état d'un coût global de l'opération d'aménagement (hors interventions sur les équipements publics de superstructure) de 77,6 M€ sur 10 ans.

Afin d'assurer la faisabilité financière de l'opération, l'EPFIF a sollicité une participation de la Ville et de l'EPT s'élevant à 16 M€. Ce montant correspond aux interventions sur les espaces et réseaux publics, l'EPFIF finançant le reste des dépenses relatives à la conduite du projet, à l'acquisition et au portage des logements et locaux devant être démolis, à la démolition de ces locaux et à la remise en état des sols (soit près de 55 M€).

La ville de Villepinte et l'EPT Paris Terres d'Envol ont donné leur accord de principe sur le montant de la participation, réparti à parts égales entre les deux collectivités. La ville et l'EPT ont également indiqué leur souhait de ne pas effectuer de versement avant 2029, en raison des contraintes financières qui pèsent sur elles jusqu'à cette date (projet de réhabilitation du groupe scolaire V. Hugo dans le périmètre de l'ORCOD-IN pour la ville et autres projets de renouvellement urbain pour l'EPT). A cet égard, il convient de rappeler que les dépenses liées aux VRD ne seront engagées qu'à partir de 2028.

Ceci ayant été rappelé, il est convenu ce qui suit :

Article 1

Le paragraphe intitulé « **Le financement du projet d'aménagement** », figurant à l'article 4.3 de la convention entre les personnes publiques est retiré et remplacé les dispositions suivantes :

« Le financement du projet d'aménagement »

Le plan de financement du projet d'aménagement, défini dans le cadre des études pré-opérationnelles durant la première phase de l'ORCOD IN, décline des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPFIF, à l'intervention sur les équipements publics de superstructure et à l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger conduite par la ville.

Le financement de l'opération d'aménagement est assuré de façon conjointe par l'EPFIF, les collectivités locales compétentes et tout autre partenaire public.

Le niveau de participation de la ville, de l'EPT et de l'EPFIF est arrêté sur la base du bilan financier prévisionnel du projet et de sa soutenabilité pour chaque acteur au regard de sa capacité financière.

Ce niveau de participation est établi en amont du dossier de réalisation de ZAC et du traité de concession, ou, si les modalités de mise en œuvre du projet ne donnent pas lieu à une ZAC et/ou une concession, en amont du lancement des actions foncières et de la/les DUP aménagement. D'autres cofinancements publics pourront être recherchés, notamment auprès de l'ANRU, de la métropole du Grand Paris, de la préfecture de Seine Saint Denis. La participation de l'ANRU au projet d'aménagement devra être interrogée au travers d'une clause de revoyure comme stipulé à l'avis du comité local d'engagement, daté du 4 août 2024.

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;*
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;*
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, telles que par exemple le futur pôle commercial sur le boulevard Robert Ballanger, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;*
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.*

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN du Parc de la Noue, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

Suite à la définition du projet urbain, présenté aux habitants en mars 2023 et décrit dans le dossier de création de la ZAC du parc de la Noue, l'EPFIF, la ville de Villepinte et l'EPT Paris Terres d'Envol s'engagent à financer l'opération d'aménagement selon les principes suivants :

- l'EPFIF finance la totalité des dépenses relatives à la maîtrise foncière nécessaire au projet, à la mise en état des sols, aux études et à la conduite d'opération,**
- la ville et l'EPT financent à parts égales les dépenses relatives au poste « VRD » de la ZAC du parc de la Noue, estimé à 23 M€, diminuées des recettes de l'opération d'aménagement ainsi composées : participation des opérateurs, cessions de charges foncières, subvention ANRU, recettes locatives des locaux commerciaux, autres subventions de partenaires publics.**

Ces financements Ville et EPT sont plafonnés à 16 M€ sauf modification de l'ambition du projet actée en CODIR. Ils seront formalisés dans le cadre d'une convention tripartite [« convention portant plan de financement du projet d'aménagement et modes opératoires »] qui définira notamment le calendrier de ces participations en se fondant sur le rythme de décaissements prévus pour les travaux VRD suite aux études de la maîtrise d'œuvre urbaine en 2025 et 2026. Il n'est pas attendu de participations de la ville et de l'EPT avant 2029.

Cette convention définira également les modalités de suivi financier tout au long de l'opération permettant d'actualiser si nécessaire les participations Ville et EPT dans la limite du plafond.

Les **collectivités locales** compétentes s'engagent à financer les coûts des interventions sur les équipements de superstructure existants ou à créer. **La région Ile de France** et **l'ANRU** s'engagent à cofinancer ces interventions dans le cadre du NPRU conformément à leurs règlements, modalités et budgets d'intervention.

La métropole du Grand Paris s'engage à étudier l'octroi d'un éventuel cofinancement dans le cadre de ses dispositifs d'aide à l'investissement (travaux d'aménagement ou d'équipements) en vigueur.

La Banque des Territoires s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Fait à le

Le préfet de la région d'Ile-de-France

Marc GUILLAUME

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Julien CHARLES

Le directeur général de l'EPFIF

Gilles BOUVELOT

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

Valérie PECRESSE

Le président du conseil départemental de
Seine Saint Denis

Stéphane TROUSSEL

Le président de la métropole du Grand Paris

Patrick OLLIER

Le président de l'établissement public
territorial Paris Terres d'Envol

Bruno BESCHIZZA

La maire de Villepinte

Martine VALLETON

La directrice générale de l'ANRU

Anne-Claire MIALOT

La directrice générale de l'Anah

Valérie MANCRET-TAYLOR

Le directeur général de de l'ARS Ile-de-France

Denis ROBIN

Le directeur régional Ile-de-France de la
Banque des Territoires

Richard CURNIER

Le président de l'AORIF

Damien VANOVERSCHELDE