



Convention

D'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH-CD) #2

Résidence Jean Perrin

1 à 6 allée Racine

1 à 4 place René Coty

1 à 8 avenue Henri Dunant

1 allée La Fontaine

93270 Sevran

Période et n° de l'opération :

NUMERO DE LA CONVENTION :

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par M. Le Préfet du département de Seine-Saint-Denis, Jacques WITKOWSKI,

L'EPT Paris Terres d'Envol, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), représenté par Monsieur Bruno BESCHIZZA, Président, dénommé ci-après « l'EPT »,

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Jacques WITKOWSKI, délégué local de l'Anah dans le département de Seine-Saint-Denis, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France, adopté le 20 décembre 2017,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2019-2025 de Seine-Saint-Denis, adopté par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et l'Etat le 4 juillet 2019,

Vu la délibération n° 128 en date du 13 novembre 2017 du conseil de territoire de Paris Terres d'Envol définissant la compétence du territoire en matière d'habitat,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Seine-Saint-Denis, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16 septembre 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 10 septembre 2021,

Vu la mise à disposition du public du présent projet de convention du 23 septembre 2021 au 23 octobre 2021 au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol, au Pôle Urbain de Sevran et en ligne sur le site internet de l'EPT, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Préambule	5
➤ Le territoire.....	5
➤ Focus sur la ville de Sevran.....	6
➤ Présentation générale de la copropriété Jean Perrin.....	6
ARTICLE 1 – Objet de la convention et dispositions générales	8
1.1 – Dénomination de l’opération	8
1.2 Périmètre et champs d’intervention	8
1.3 Nature, état et instance de la copropriété.....	9
1.3.2 Fonctionnement des instances de la copropriété et gouvernance.....	10
1.3.3 Une gestion maîtrisée	12
1.3.4 L’occupation de la copropriété.....	15
1.3.5 Etat technique global de la copropriété.....	17
ARTICLE 2 - Enjeux de l’opération	18
ARTICLE 3 – Description et objectifs du dispositif – volets d’actions.....	19
3.1 – Volet technique	19
Orientation n°1 : La réalisation des travaux de rénovation globale.....	19
Orientation n°2 : Accompagner les travaux en parties privatives.....	22
3.2 - Volet social	23
Orientation n°3 : Accompagner les ménages en difficulté.....	23
Orientation n°4 : Mise en œuvre du portage ciblé de redressement	23
3.3 - Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	24
Orientation n°5 : Consolider la gouvernance	24
Orientation n°6 : Informer et mobiliser les copropriétaires	25
Orientation n°7 : Redresser la situation financière et renforcer la gestion	25
Orientation n°8 : Pérenniser le redressement	26
3.4 – Volet urbain et immobilier	27
Orientation n°9 : Mettre en œuvre une GUSP	27
Orientation n°10 : Assurer une veille sur le marché immobilier.....	28
ARTICLE 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	28
ARTICLE 5 – Financements de l’opération et engagements complémentaires	30
5.1 - Les financements de la précédente OPAH	30

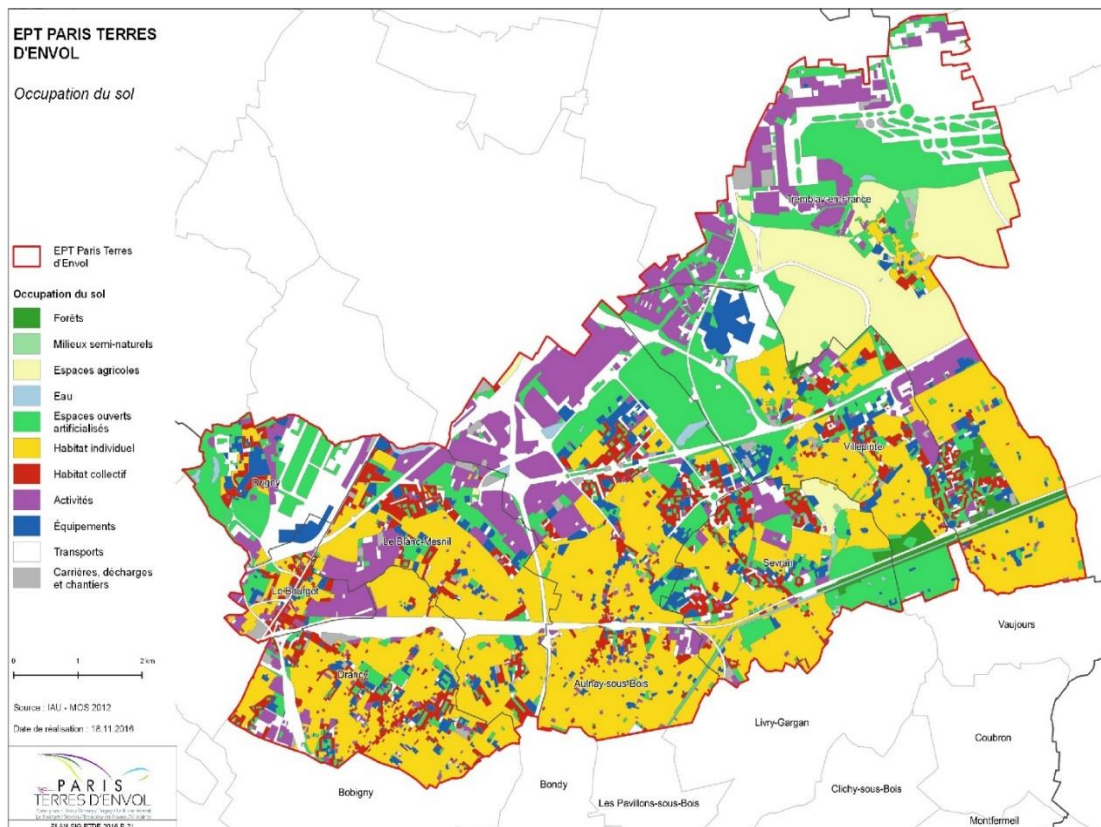
5.2 - Financement de l'Anah.....	33
5.2.1 Règles d'application.....	33
5.2.2 Montants prévisionnels.....	33
5.3 - Financement de Paris Terres d'Envol.....	35
5.3.1 Règles d'application.....	35
5.4 – Financement de la Caisse des Dépôts et Consignations.....	36
5.4.1 Règles d'application.....	36
5.4.2 Montants prévisionnels.....	36
ARTICLE 6 – Pilotage, animation et évaluation	36
6.1 - Pilotage de l'opération	36
6.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....	36
6.1.2 Instances de pilotage.....	36
6.2 - Suivi-animation de l'opération.....	37
6.2.1 Missions et compétences	37
6.2.2 Modalités de coordination opérationnelle	38
6.2.3 Financement prévisionnel	39
6.3 - Evaluation et suivi des actions engagées	39
6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs	39
6.3.2 Bilans et évaluation finale	40
ARTICLE 7 – Communication institutionnelle.....	41
7.1 – L'ANAH.....	41
7.2 – Le FEDER.....	42
ARTICLE 8 – Durée de la convention	43
ARTICLE 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	44
ARTICLE 10 – Transmission de la convention.....	44
Annexes	45

Préambule

➤ Le territoire

Créé au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol se compose de 8 communes et compte 347 834 habitants (INSEE, 2017) dont la commune de Sevrans. Situé au Nord Est du département de la Seine-Saint-Denis, entre les plateformes aéroportuaires de Paris-Le Bourget et Paris-Charles de Gaulle, le territoire s'étend sur une superficie de 78 km².

Le territoire présente une urbanisation résidentielle composée à 37% d'habitat pavillonnaire et en majorité de logements collectifs dont certains grands ensembles sont classés en NPNRU. S'y trouve également des copropriétés en difficultés, dont certaines font l'objet de dispositif d'accompagnement, tout particulièrement sur la commune de Sevrans.



Le Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol a délibéré, en date du 13 novembre 2017, sur les actions à mener au niveau territorial :

- Actions de prévention et d'accompagnement des copropriétés (formation des copropriétaires à la gestion de la copropriété, veille et observation des copropriétés (VOC), programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC),
- Maîtrise d'ouvrage des dispositifs d'amélioration du parc privé dégradé et de lutte contre la précarité énergétique de type OPAH, Plan de Sauvegarde, PIG,

Le territoire de Paris Terres d'Envol comptabilise 3 574 copropriétés dont un quart sont considérées comme dégradées (927). De nombreuses interventions sont menées en faveur du redressement des copropriétés dégradées avec la mise en place de dispositifs publics, de type OPAH-CD, Plans de Sauvegarde, POPAC. On compte ainsi, au 1^{er} juillet 2021, 2 OPAH-CD (Sevrans, Aulnay-sous-Bois) et 7 Plans de Sauvegarde en vigueur ou en phase d'élaboration (Aulnay-sous-Bois, Sevrans, Le Blanc-Mesnil, Villepinte).

➤ Focus sur la ville de Sevrans

Sevrans est une commune située à 18 kilomètres au nord-est de Paris dans la partie méridionale et très urbanisée de la Plaine de France. La ville compte aujourd'hui plus de 50 000 habitants à l'issue du développement de 3 ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) prévoyant la construction de près de 7 500 logements entre 1960 et 1990 dans les quartiers des Beaudottes, de Rougemont et de Montceuleux. L'habitat collectif est le mode majoritaire d'occupation représentant près de 75 % du total des résidences principales.

La Ville de Sevrans a initié dès 2004 des actions à destination des copropriétés fragiles et dégradées. Depuis 2018, la compétence Habitat a été transférée des communes à l'EPT, qui pilote désormais toutes les opérations de redressement des copropriétés.

Les trois quartiers cités précédemment concentrent des difficultés, tant sociales qu'urbaines. Ils font l'objet de projets de rénovation urbaine alliant une amélioration des conditions de logement et une valorisation de la qualité de vie.

Ainsi, dès 2004, les premières études pré-opérationnelles ont été lancées et ont abouti à la mise en place, en 2007, de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de type « copropriétés dégradées » (OPAH-CD) incluant 15 des 18 copropriétés analysées.

- OPAH-CD sur le quartier Montceuleux – Pont-Blanc pour 3 copropriétés :
Saint-Martin des Champs A, Saint-Martin des Champs B et Boétie 1-2.
- OPAH-CD sur le quartier Rougemont pour 6 copropriétés :
Alice, Béatrice, Charcot, 10 Hélène Boucher, 8 Hélène Boucher et 6 Hélène Boucher.
- OPAH-CD sur le quartier Beaudottes pour 6 copropriétés :
Galaxie, Fontaines, Marguerite, Chalands 1, Clos de Sevrans et Bonaparte.

Les trois autres copropriétés, n'ayant pas été incluses dans une OPAH-CD (Chalands 2, Jardins de Beausevrans et Boétie 3), sont rentrées ultérieurement en plans de sauvegarde.

➤ Présentation générale de la copropriété Jean Perrin

La copropriété Jean Perrin, construite en 1971 et composée de 16 bâtiments qui regroupent 598 logements, est située à Sevrans. Le bailleur social Antin Résidences détient 54% des lots, concernant les lots privés ceux-ci sont détenus à 76% par des propriétaires occupants et à 24% par des propriétaires bailleurs.

La copropriété Jean Perrin n'était pas intégrée dans les premières études et dispositifs lancés par la Ville de Sevrans. Ce n'est qu'en 2011 qu'une réflexion a été amorcée, avec le lancement de deux études par la Ville de Sevrans.

Un premier diagnostic a été lancé en septembre 2012 afin de connaître son état, son peuplement, ses difficultés et d'évaluer les besoins en accompagnement public. Il a été réalisé par le cabinet URBANIS.

Ce diagnostic a conclu au bon état général des bâtiments, relativement bien entretenus. Toutefois, la nécessité de travaux liés à la sécurité des occupants, tant en parties communes qu'en parties privatives a été mise en lumière, ainsi que celle d'une réflexion sur les questions des économies d'énergie.

L'enquête sociale menée ainsi que l'audit de fonctionnement et de gestion ont alerté sur des signes de fragilité et des dysfonctionnements tels qu'une relative dévalorisation sur le marché immobilier local, un faible taux de participation en assemblée générale, des propriétaires modestes aux faibles ressources, un besoin en travaux d'économie d'énergie.

Il ressortait dans le diagnostic mené par l'opérateur URBANIS, un prix du m² à Perrin de 1 891 € contre 2 450 € sur le reste de la commune ; un taux de participation en assemblée générale de 37 % si l'on exclut la présence d'ANTIN, pouvant notamment s'expliquer par un sentiment d'inutilité du fait du poids important du bailleur majoritaire ; un classement énergétique de fin d'étiquette D qui bien que normal pour une copropriété de cette époque pourrait être meilleur afin d'améliorer le confort et de réduire les charges ; enfin les données de l'INSEE de 2010 faisaient apparaître qu'un tiers des ménages vivaient sous le seuil de pauvreté et 59 % étaient éligibles aux aides de l'ANAH.

À la lumière de ce diagnostic et bien que la copropriété Jean Perrin ne soit pas classée comme copropriété en difficulté, et présente de nombreux atouts tels qu'une situation financière globalement saine (comptes conformes aux règles comptables en vigueur, fonds de roulement confortable de 442 323 €, fonds travaux, dettes fournisseurs de moins de 3 %, selon les données de l'exercice de 2013), la présence d'un bailleur social majoritaire et un conseil syndical impliqué (4 membres historiques, très structurés avec chacun un domaine de compétence), elle se trouvait en 2012 à un moment charnière de son évolution liée au renouvellement prévisible de la population de propriétaires occupants d'origine. Une étude pré-opérationnelle avait été recommandée à l'issue de ce diagnostic permettant de calibrer un dispositif adapté.

Une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en janvier 2014, également réalisée par le cabinet URBANIS, afin de déterminer le dispositif d'accompagnement le plus adapté en prenant en compte les aides mobilisables et la capacité d'investissement des copropriétaires. L'opérateur devait réactualiser les données du diagnostic, réaliser un audit thermique et proposer un programme de travaux complet incluant des travaux d'économie d'énergie.

L'enquête sociale menée ainsi que l'audit du fonctionnement et de la gestion ont confirmé les signes de fragilité et les dysfonctionnements relevés dans le cadre de la première étude et ont démontré une dégradation de la situation (entre autres, positionnement sur le marché local en baisse, un taux de présence en assemblée générale qui stagne en dessous de 40 %).

Par conséquent, le comité de pilotage en date du 2 juillet 2014 clôturant l'étude pré-opérationnelle a conclu à l'opportunité de la mise en place d'une OPAH-CD. C'est pourquoi, la copropriété est entrée dans une OPAH-CD depuis le 22/12/2015. Cette OPAH était conclue pour 3 ans, pouvant être reconduite par voie d'avenant pour 2 années supplémentaires.

En ce sens, un avenant a été signé afin de proroger l'opération jusqu'au 21 décembre 2020. Du fait des conséquences de la crise sanitaire sur le planning du dispositif et notamment sur le lancement des travaux, une prolongation de 8 mois de l'OPAH a été actée jusqu'au 21 août 2021.

En parallèle, l'EPT Paris Terres d'Envol a lancé une évaluation de l'OPAH afin de dresser le bilan des 5 années d'OPAH et de déterminer les besoins restants en termes d'accompagnement public.

Cette évaluation a rendu ses conclusions lors du comité de pilotage du 31 mai 2021 qui a validé le

lancement d'une seconde OPAH-CD pour une durée ferme de 3 ans avec possibilité de prolonger de 2 ans par voie d'avenant.

Les principales conclusions de cette évaluation sont les suivantes :

- Une mobilisation importante des instances de la copropriété et des partenaires financiers ;
- Un projet ambitieux de réhabilitation globale qui n'a pas pu démarrer avant la fin de l'opération, avec un plan de financement sécurisé et un taux de subvention très intéressant pour les copropriétaires ;
- Aucun dossier travaux en parties privatives monté ;
- Une gestion satisfaisante de la copropriété avec notamment une stabilisation des charges ;
- Une gouvernance à renforcer avec notamment le renouvellement du conseil syndical ;
- Des impayés toujours importants qui demeurent un point de fragilité bien que la présence majoritaire d'Antin Résidences permette d'assurer une stabilité financière.

A l'issue de ce constat et des objectifs établis par Paris Terres d'Envol en matière d'amélioration de l'habitat, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet de la convention et dispositions générales

1.1 – Dénomination de l'opération

L'EPT Paris Terres d'Envol, l'Etat et l'Anah décident de réaliser une OPAH-CD (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Copropriété Dégradée) sur la résidence Jean Perrin à Sevran, n° d'immatriculation au RNC AA0839647.

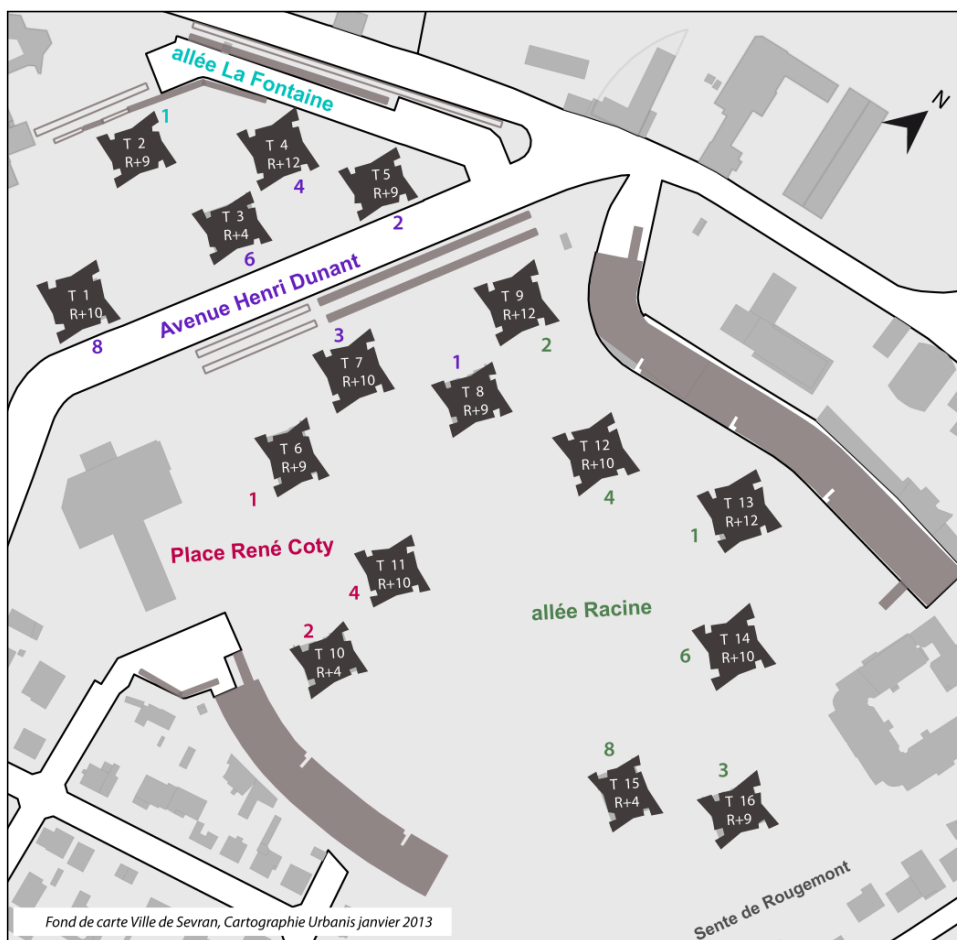
La présente opération programmée d'amélioration de l'habitat fait suite à une précédente OPAH-CD qui a démarré en décembre 2015 et a pris fin le 21 août 2021 (prolongation de 8 mois liée à la crise sanitaire COVID-19).

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété Jean Perrin à Sevran, composée de 16 bâtiments :

- 1 allée La Fontaine ;
- 1, 2, 3, 4, 6, 8 avenue Henri Dunant ;
- 1, 2, 4 Place René Coty ;
- 1, 2, 3, 4, 6 et 8 allée Racine.

Carte de correspondance des adresses et des numéros de tours



Construite en 1971, la copropriété est composée de :

- Seize tours et plots de quatre à douze étages,
- 21 ascenseurs,
- 596 logements de type F1 à F5,
- 271 copropriétaires privés (210 copropriétaires occupants, 61 copropriétaires bailleurs) et 325 lots détenus par le bailleur social ANTIN Résidences. Ainsi le bailleur est majoritaire et détient 55 % des lots. Il est implanté dans chacune des 16 tours, en détenant toujours plus de 40 % des lots, et est majoritaire dans 10 des 16 tours de la copropriété.

Deux loges de gardiens, toujours fonctionnelles.

1.3 Nature, état et instance de la copropriété

1.3.1 La situation de la copropriété dans le quartier et la Ville

L'ensemble immobilier se situe en entrée de centre-ville, face à la Mairie, dans un vaste parc, dont la gestion et l'entretien reviennent à la commune. L'emprise foncière de la copropriété et de ses abords directs est considérable. Il s'agit d'un véritable morceau de ville dont l'emplacement, au centre du territoire communal et à proximité directe du centre-ville, lui confère un rôle fondamental dans l'organisation urbaine de la ville de Sevrans.

Il est important de souligner que ce parc appartient à la ville, la copropriété ne détenant que 30 cm du tour d'échelle.

Cette copropriété se trouve à équidistance des gares RER des Beaudottes et de Sevrans-Livry. Elle bénéficiera par conséquent des deux futures gares du Grand Paris Express, qui impacteront l'attractivité de la ville.

Sa position, en entrée de centre-ville et face à la nouvelle mairie, ainsi que sa taille, en font donc une copropriété centrale, nécessitant une attention particulière.

Bien que non concernée par l'ANRU 1, elle est actuellement rattachée au quartier prioritaire d'intérêt national de Beaudottes-Perrin et, à ce titre, a bénéficié de l'étude menée par Lauzeral en 2015 et d'une étude de recollement en 2018 par BTA Architectes relative à la programmation urbaine.

Le projet urbain tel que présenté en Comité d'Engagement de l'ANRU prévoyait sur le secteur Perrin/Ville-des-Près :

- L'ouverture du parc par la création d'un parvis en face de la mairie ;
- La démolition partielle et réhabilitation des deux parkings silos enclavant la copropriété et la clarification des domanialités ;
- La requalification des espaces extérieures de la résidence Perrin ;
- La réhabilitation des 325 logements d'Antin Résidences ;
- La transformation des RDC non occupés de la résidence Perrin en 27 logements locatifs sociaux adaptés aux PMR par Antin Résidences (reconstitution en partie de l'offre de logements démolis sur les autres secteurs de Sevrans) ;
- La reconstruction de l'école élémentaire et de la cantine Perrin ;
- L'extension du conservatoire Mauriac ;
- La restructuration du Gymnase Lemarchand ;

A la suite du Comité d'Engagement de l'ANRU, les financements accordés concernent uniquement la reconstruction du groupe scolaire ; la réhabilitation des logements d'Antin Résidences et la reconstitution sur site de l'offre d'Antin Résidences (création de 27 logements).

Le secteur Perrin n'étant pas considéré comme d'intervention prioritaire, la requalification des espaces extérieurs de la copropriété Jean Perrin et la réhabilitation des parkings en ouvrage ne font pas l'objet de subventions.

1.3.2 Fonctionnement des instances de la copropriété et gouvernance

La spécificité de la copropriété Jean Perrin réside dans la présence d'Antin Résidences, bailleur social majoritaire qui détient 55% des lots et qui est présent dans la totalité des tours (il y détient au moins 40% des lots et est majoritaire dans 10 d'entre elles).

Cette présence majoritaire permet à Antin Résidences de trancher de façon unilatérale toutes les décisions relevant de l'ensemble de la copropriété, et la majorité de celles qui se décident au niveau des tours, ce qui peut être à l'origine d'une démobilité des copropriétaires.

Cette situation a pu être à l'origine de situations conflictuelles et de blocages dans le passé, mais grâce au travail effectué durant la 1^{ère} OPAH par l'équipe de suivi-animation, un rapport de confiance s'est établi entre le bailleur et les copropriétaires privés ainsi qu'un vrai partenariat de travail entre les membres du Conseil Syndical et Antin Résidences. Antin Résidences s'est ainsi engagé, sauf si la sécurité de ses locataires est mise en cause, à soutenir lors de votes les souhaits de la majorité des copropriétaires privés.

En parallèle, le syndicat des copropriétaires a missionné Antin Résidences pour assurer le rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour les travaux de réhabilitation, encadré par une convention.

Le conseil syndical est constitué de 9 membres dont un représentant d'Antin Résidences. Il a été renouvelé lors de l'AG du 19/03/2019.

Le Conseil Syndical est caractérisé par :

- une surreprésentation des occupants historiques, arrivés dans la copropriété il y a plus de 15 ans, bien insérés socialement et économiquement, majoritairement retraités et qui ne sont pas représentatifs de la diversité des profils de peuplement de la résidence, en particulier de celle des nouveaux arrivants ;
- une minorité d'occupants plus récents et plus jeunes, qui n'ont pas su prendre leur place au sein du Conseil Syndical et ne participent pas aux différentes réunions (manque de motivation et de disponibilité et difficulté pour eux de trouver leur place face à des membres historiques qui maîtrisent bien les différents sujets) ;
- un suivi méticuleux du travail effectué par le syndic et en particulier des factures, de l'entretien et des travaux réalisés dans la copropriété ;
- une bonne répartition des rôles, selon les compétences de chacun, mais qui repose cependant sur trop peu de personnes au vu de la quantité de travail que la copropriété requiert : sur les 5 membres "actifs", 3 mobilisent réellement des compétences au profit de la copropriété.
- une méfiance initiale, envers le bien-fondé des objectifs affichés du dispositif d'OPAH, qui a progressivement disparu à mesure qu'ils s'approprièrent le projet et que celui-ci était plébiscité en assemblée générale.

La participation en assemblée générale est favorisée par la présence d'ANTIN Résidences qui garantit une présence minimum systématique de 54%. Sa présence ne joue pas de rôle d'entraînement, bien au contraire, car le taux de participation de la part des copropriétaires privés uniquement est relativement faible, caractéristique des copropriétés fragiles où le désinvestissement des copropriétaires dans les prises de décisions est manifeste. Antin Résidences joue donc un rôle indispensable dans la prise de décision de la copropriété, car il lui permet facilement d'obtenir une majorité absolue.

Depuis 2013, le taux de participation des copropriétaires privés ne dépasse guère les 40% bien qu'on constate une augmentation timide tout au long de la première OPAH qui s'est traduit en 2019 lors du vote des appels de fonds travaux par une participation de 50% des copropriétaires privés.

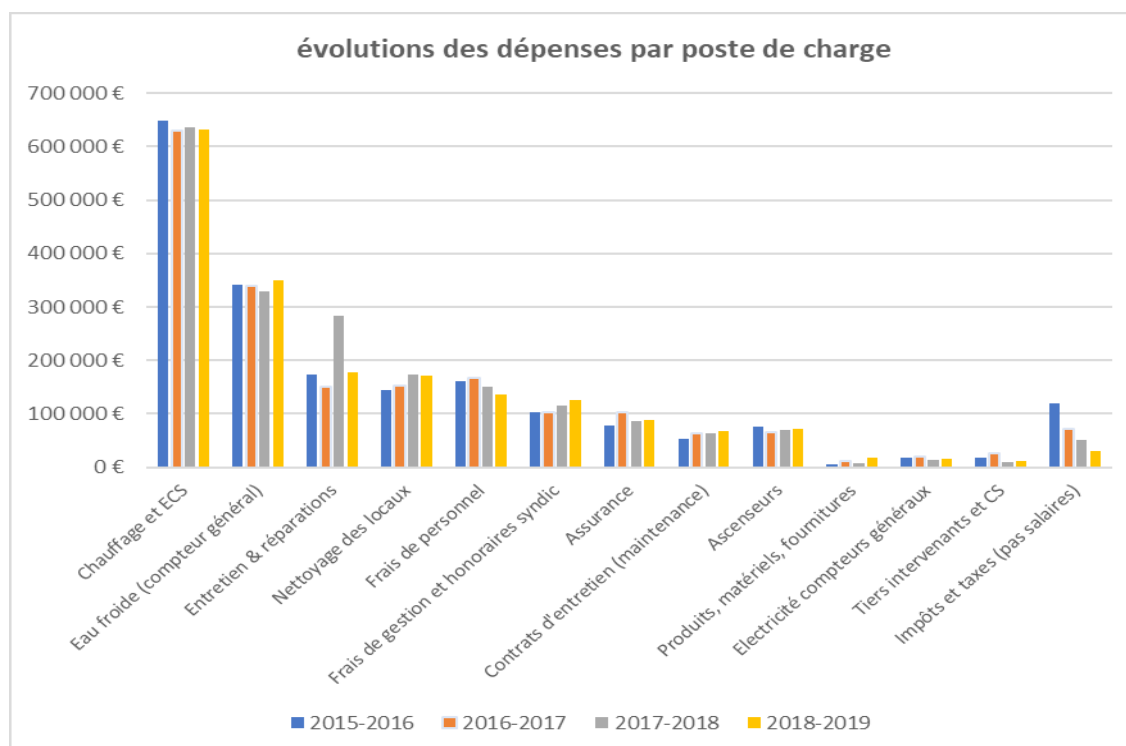
Le syndic de la copropriété est le cabinet GIEP-FONCIA depuis 2016, date à laquelle FONCIA a racheté GIEP. Depuis 2020, FONCIA-GIEP a changé de nom pour s'appeler FONCIA MARNE LA VALLEE.

Les relations sont très cordiales entre le Conseil Syndical et le Syndic, ce dernier assurant une gestion sérieuse et une présence très régulière aux groupes de travaux de l'OPAH.

1.3.3 Une gestion maîtrisée

	2015-2016		2016-2017		2017-2018		2018-2019		2019-2020	
Budget voté (avec ANTIN)	2 011 004 €		2 010 993 €		2 010 993 €		2 011 014 €		2 011 004 €	
Budget réalisé (avec ANTIN)	1 939 079 €		1 900 079 €		1 993 373 €		1 892 801 €		1 938 031€	
Ecart	-71 924 €	-3,6%	-110 914 €	-5,5%	-17 619 €	-0,8%	-118 212 €	-5,8%	-72 973€	-3,6%
Montant des impayés au 30/09 (sans ANTIN)	355 576 €	38%	325 892 €	32%	355 257 €	30%	366 443 €	38%	365 973€	37%
Charges annuelles	3 242 €		3 177 €		3 333 €		3 165 €		3 240€	

Les exercices précédents se terminent depuis plusieurs années par des excédents, ce qui nous indique une bonne maîtrise des charges vis-à-vis du budget prévisionnel.



Les principaux postes de dépenses sont le chauffage et le réchauffement de l'eau chaude (34%), l'eau froide (19%), et l'entretien et petites réparations (9%) qui représentent pour l'exercice 2019/2020, tous les trois, 63% du budget courant total.

Depuis 2015, la plupart des postes de dépenses sont stables. Néanmoins plusieurs postes présentent des diminutions (impôts et taxe, frais de personnel) tandis que les postes eau froide et nettoyage des locaux ont légèrement augmenté. Concernant l'évolution du poste eau froide, l'augmentation est due, d'une part à une augmentation des consommations individuelles, et d'autre part car plusieurs lots se sont vu affecter un forfait parce que les compteurs n'ont pas pu être relevés, ce qui augmente le niveau de consommation. De plus, le prix du m3 facturé est quelque peu élevé par rapport à la plupart des communes d'Île-de-France.

Les impayés de la copropriété sont maîtrisés et restent relativement stables, néanmoins ils demeurent importants. Hors Antin et pour l'exercice 2019-2020 le taux d'impayés était de 17% en se rapportant au budget voté avec Antin, et de 37% en se rapportant au budget voté hors Antin. L'exercice comptable de la copropriété s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante.

L'appel de fonds travaux exigible au 1^{er} novembre 2020 a en revanche fait augmenter significativement les impayés. Les sommes exigibles pour l'exercice 2019-2020 s'élèvent ainsi à 1 851 910€ hors Antin (2 011 000€ de BP ; 100 550€ fonds travaux ; 878 000€ appel de fonds travaux/reste-à-charge des copropriétaires).

Au 30/09/2020 le montant des impayés de charges hors Antin est de 365 973 € (- 1 % par rapport au 30/09/2019).

Au 31/12/2020, le montant des impayés hors Antin est de 787 505 € du fait de l'appel de fonds travaux, soit 43% des sommes exigibles pour l'exercice 2019-2020. Au 31/03/2021 le montant des impayés a baissé, ce qui montre que les copropriétaires payent l'appel de charges travaux.

Pour ne pas fausser l'analyse des impayés voici un tableau comparant la structure des impayés avant l'appel de fonds travaux et après celui-ci.

	Situation au 30/09/2020	Situation au 31/12/2020	Situation au 31/03/2021
Montant impayés hors Antin	365 973 €	787 505 €	660 899 €
Nb de débiteurs	75	232	167
Nb de débiteurs avec dette > 1 000€	47	191	119
Dont PO	29	150	82
Dont PB	18	41	37

Hors Antin, le SDC est composé de 167 débiteurs (- 65 débiteurs en 3 mois) dont :

- 72% de PO (121) qui détiennent 58% de la dette globale (384 543 €) ;
- 27% de PB (46) qui détiennent 42% de la dette globale (291 939 €).

Les PO sont en proportion moins nombreux à être endettés, et ont tendance à régulariser plus rapidement les impayés travaux.

Pour lutter contre ces impayés, des procédures ont été lancées par le syndic. En voici un récapitulatif :

Procédures en cours au 31/03/2021 :

Phase de recouvrement	Code procédure	nbre dossiers	Dettes cumulée
Amiable	REL	1	787 €
	ECH	13	76 689 €
Contentieuse	MED	1	11 669 €
	SOM	2	26 149 €
Phase judiciaire	ASS	5	51 829 €
	EXC	5	100 512 €
	SI-DISTRI	0	0 €
	SI-EC	1	28 267 €
Autres	IRR	0	0 €
	SRDT	1	12 474 €
	SUCC	3	73 038 €
	TRVX	145	244 689 €
	vente	1	
	SP	5	30 921 €
TOTAL		183	657 022 €

Légende des codes procédures :

REL : Lettre de relance
ECH : Echancier amiable
ECH JUD : Echancier judiciaire
MED : Mise en demeure
CDMT : Commandement de payer
ASS : Assignation en cours
ASS-JR : Jugement rendu
EXC : Titre obtenu ou Exécution du jugement en cours
SI-BANQUE : Saisie immobilière initiée par la banque en cours
SI-DISTRI : Procédure de distribution du prix de vente en cours
SUCC : Succession en cours
SRDT : Dossier de surendettement
MAJ : Demande d'informations complémentaires
IRR : Irrécouvrables à apurer
SP : Dossier sans procédure

Le tableau ci-dessus permet de remarquer que :

- 13 échanciers sont mis en place (11% de la dette) ;
- La procédure judiciaire la plus mise en œuvre est l'assignation compte tenu des dettes importantes détenues par les copropriétaires concernés (8% de la dette) ;
- Les 6 dossiers faisant l'objet d'exécution de leur jugement détiennent une part importante de la dette. En effet à eux seuls ils concentrent 15% des impayés.
- On compte deux cas jugés complexes (successions) qui détiennent 8% du montant des impayés.
- 5 dossiers sont sans procédures car un point avec l'équipe sociale doit être réalisé dans le cadre de la mission d'accompagnement en cours jusqu'en septembre 2021.

Il est important de noter que pour 145 dossiers la dette concerne uniquement les travaux (244 689€) et font l'objet d'un suivi spécifique du service contentieux et de l'équipe sociale missionnée jusqu'en septembre 2021.

Suivi des engagements de paiement et du recouvrement des travaux au 27/01/2021 :

Tableau solution de paiement pour les travaux (suivi du 27/01/2021)		
solution	nbre dossier	dette cumulée
Echéancier // paiement en plusieurs fois (6, 10 ou 12 fois)	93	295 179 €
Procédure contentieuse	15	245 812 €
pas de retour sur les moyens de paiement au syndic	15	63 397 €
pas d'information	18	43 478 €
prêt	34	15 685 €
suivi social	23	119 916 €
vente	1	4 024 €
Total	199	787 491 €

1.3.4 L'occupation de la copropriété

Pour l'année 2020, le syndicat des copropriétaires est constitué de :

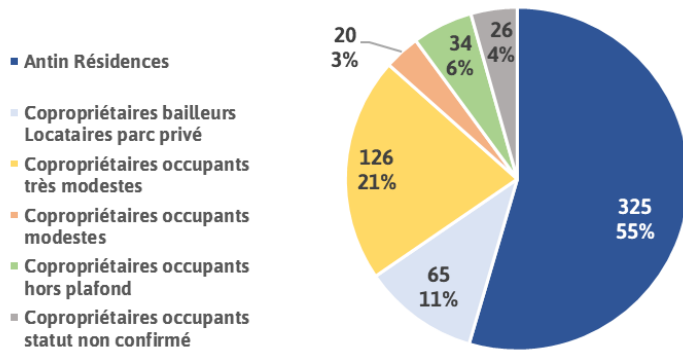
- 271 copropriétaires privés, représentant 45 % de lots de la copropriété et eux même répartis entre :
 - 206 copropriétaires occupants, largement majoritaires à 76%
 - 65 copropriétaires bailleurs, détenant 24 % des lots privés, dont 4 multi propriétaires possédant chacun 2 logements.
- 325 lots détenus par le bailleur social ANTIN Résidences, soit 55 % des lots.

L'OPAH qui a pris fin en 2021 a permis de mettre à jour le diagnostic social effectué par URBANIS en 2014.

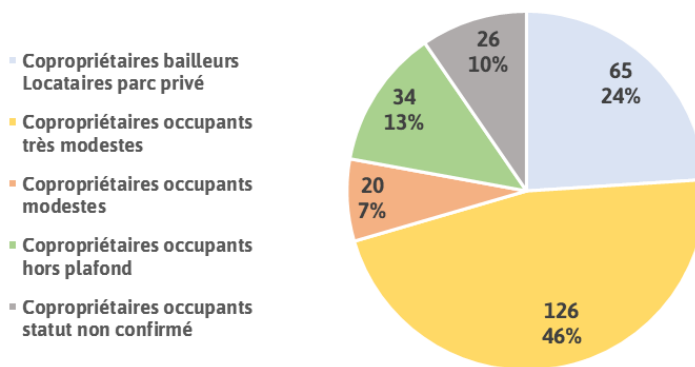
Parmi les propriétaires occupants :

- 126 très modestes soit 46% de l'ensemble des copropriétaires individuels et 61% des occupants
- 20 modestes soit 7% de l'ensemble des copropriétaires individuels et 10% des occupants
- 34 hors plafonds soit 13% de l'ensemble des copropriétaires individuels et 16% des occupants

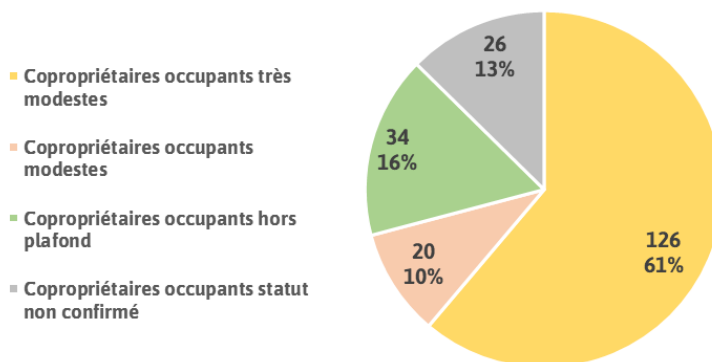
Répartition du peuplement au sein du SDC Jean Perrin



Répartition du peuplement au sein du SDC Jean Perrin [sans Antin Résidence]



Répartition du peuplement du SDC Jean Perrin [propriétaires occupants uniquement]

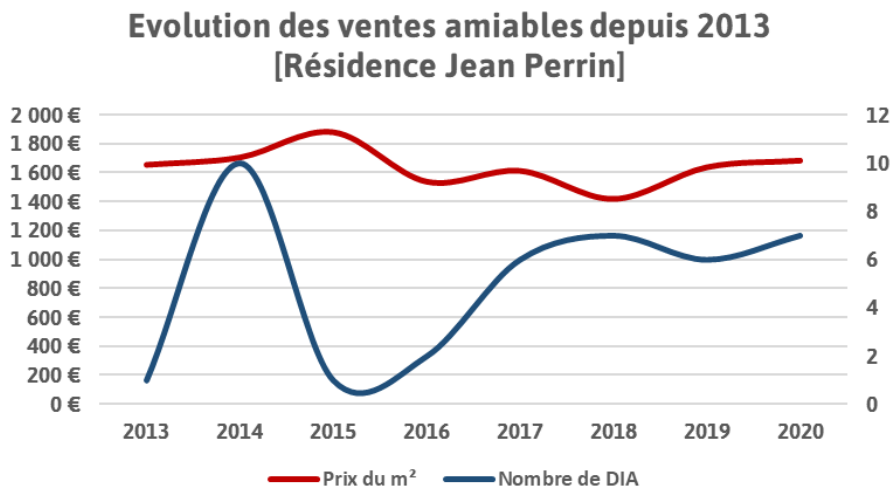


Graphiques issus du bilan année 5

Après une chute des transactions immobilières observée entre 2015 et 2017, l'analyse des DIA indique une reprise de l'activité immobilière en 2018, reprise qui s'accompagne d'une diminution des prix de vente des logements. Cette accélération des ventes en 2018 est peut-être due à l'approche du programme de travaux qui a accéléré le départ des copropriétaires. Ces derniers étant peu motivés pour investir dans un bien qu'ils devront quitter dans quelques années. Elle implique donc une accélération du renouvellement du peuplement.

Le prix du mètre carré varie entre 1400€ et 1800 € depuis 2013, soit le prix moyen observé sur le quartier de Rougemont. On observe à partir de 2018 une diminution du prix de du mètre carré sous les 1700 € associée à une augmentation du nombre de ventes, probablement causé par l'imminence des appels de fonds travaux.

En 2019 en revanche, à la diminution du nombre de DIA s'est associée une élévation du prix du mètre carré. Au vu du faible taux de rotation - 2,2 % sur l'année 2019 - il est difficile de tirer des conclusions sur l'évolution du marché immobilier.



Graphique issu du bilan année 5, OZONE

1.3.5 Etat technique global de la copropriété

Un premier diagnostic avait été effectué lors des études préliminaires en 2012 et 2014, qui a ensuite été approfondi avec la mission de maîtrise d'œuvre votée par le SDC en 2017.

Il en est ressorti que la copropriété était globalement bien entretenue, avec un suivi rigoureux de la part du conseil syndical et du syndic (bonne tenue des carnets d'entretien). Tous les ans des travaux d'entretien et de petite rénovation sont votés.

En 1993, une importante réhabilitation a été réalisée qui comprenait :

- le ravalement avec isolation thermique en PVC des façades
- le remplacement des menuiseries extérieures des 325 logements d'ANTIN Résidences
- le remplacement des menuiseries de certains logements privés, selon le souhait des copropriétaires

L'efficacité de ces interventions sur le plan thermique était à réétudier sérieusement, d'autant que le traitement thermique de l'enveloppe n'a pas été effectué dans sa globalité. Une partie non-négligeable des menuiseries extérieures n'ayant pas été remplacée, et les toits-terrasses ainsi que les sous-faces des dalles hautes des rez-de-chaussée n'ayant pas fait l'objet d'intervention.

Le bâti de la copropriété était vieillissant et des phénomènes de dégradation se sont amplifiés au fil des ans :

- sur les façades et plus précisément sur les nez de balcon, épaufrés et où les fers apparaissent
- dans les sous-sols, où les caves ont souvent dû être condamnées en raison des squats ou de dégradations

- dans les logements, au niveau des chutes et des radiateurs, où les fuites sont de plus en plus fréquentes, et au niveau des menuiseries d'origine et du système de ventilation.
C'est en ce sens qu'un programme de rénovation globale a été monté et voté par le syndicat des copropriétaires.

L'équipe de maîtrise d'œuvre missionnée par la copropriété a ainsi réalisé le diagnostic-programmation qui a été présenté aux copropriétaires lors de l'AGO de janvier 2018. Lors de cette même AG, les études techniques de maîtrise d'œuvre ont été votées ainsi que l'ensemble des missions/diagnostics techniques annexes : étude CSPS, étude Bureau de Contrôle, sondages, diagnostics amiantes avant travaux.

L'ensemble de ces études ont débouché sur l'élaboration d'un dossier de consultation des entreprises déclinant 3 scénarios de travaux sur la base desquels ont été consultées les entreprises à partir de décembre 2018. Le scénario retenu et mis en œuvre depuis février 2021 est présenté dans l'article 3.

Concernant les travaux en parties privatives, les besoins identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle de 2014 concernaient des mises aux normes électriques et gaz. L'équipe de suivi-animation de l'OPAH n°1 a également mis au jour des besoins de travaux d'adaptation lié au vieillissement des occupants, ces besoins seront à affiner dans le cadre de la présente OPAH.

ARTICLE 2 - Enjeux de l'opération

L'enjeu de cette seconde OPAH-CD qui intervient sur la copropriété Jean Perrin est de poursuivre l'accompagnement de la copropriété dans son redressement global.

Les enjeux identifiés dans le cadre de la première OPAH demeurent d'actualité, six années après le lancement du premier dispositif :

- Enrayer le décrochage de la copropriété sur le marché immobilier local ;
- Améliorer l'implication des copropriétaires ;
- Etoffer et accompagner le conseil syndical ;
- Permettre à la copropriété l'engagement d'un programme travaux en parties communes tel que prévu dans le diagnostic pour une amélioration qualitative des conditions d'habitation ;
- Accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux en parties privatives et notamment d'électricité ;
- Assurer la maîtrise des charges et permettre une diminution sur certains postes à la suite des travaux ;
- Améliorer la situation financière.

La première OPAH a permis d'enrayer une dynamique d'aggravation des différents indicateurs, de stabiliser la situation de la copropriété et d'entamer un redressement général de l'ensemble immobilier.

L'objectif est donc de poursuivre l'accompagnement public dans la même dynamique que lors du 1^{er} dispositif, afin d'arriver à un redressement global et pérenne de la copropriété.

Pour répondre à ces enjeux, et sur la base de ce qui a été mis en œuvre lors de la 1^{ère} OPAH et du rapport d'évaluation commandité par l'EPT Paris Terres d'Envol, 4 objectifs majeurs se dégagent pour cette seconde OPAH-CD :

- La réhabilitation globale du bâti de la copropriété (volet technique)

- La revalorisation immobilière de l'ensemble immobilier et l'amélioration du cadre de vie (volet urbain et immobilier)
- La maîtrise du peuplement et la consolidation des parcours résidentiels (volet social)
- Le redressement de la situation financière et de la gestion et sa pérennisation (volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires)

ARTICLE 3 – Description et objectifs du dispositif – volets d'actions

L'OPAH-CD est un dispositif d'accompagnement au redressement des copropriétés cumulant des difficultés :

- Techniques : dégradations importantes des bâtiments lié à l'incapacité des copropriétaires à décider et/ou payer les travaux nécessaires, présence de pathologies lourdes et absence de mises aux normes ;
- Financières : insolvabilité de copropriétaires lourdement endettés envers la copropriété, dettes importantes du SDC envers les fournisseurs ;
- Sociales : part importante de PO impécunieux, de propriétaires bailleurs modestes, négligents, spéculateurs voire indécents ;
- Juridiques : opacité de l'organisation de la copropriété et organisation complexe ;
- Gestion : syndic défaillant, dysfonctionnements des instances de la copropriété, procédures de recouvrement des impayés de charges collectives ou de travaux inexistantes.

Les orientations fixées dans l'article 2 se déclinent en volets d'actions à mettre en œuvre par l'opérateur qui aura la charge la mise en œuvre opérationnelle du dispositif :

- Volet technique
- Volet social
- Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- Volet urbain et immobilier

3.1 – Volet technique

Orientation n°1 : La réalisation des travaux de rénovation globale

Descriptif

La précédente OPAH a permis d'engager la copropriété dans la définition d'un programme de travaux global puis dans sa mise en œuvre. Les marchés travaux ont été signés en février 2021, ce qui a

permis de lancer la préparation du chantier planifiée sur 4 mois. Le chantier a ainsi pu démarrer en juin 2021.

Ce programme de travaux ambitieux permettra à la copropriété un gain énergétique important avec le passage d'une étiquette D à B et une potentielle qualification CERQUAL.

L'OPAH permettra **un accompagnement des instances de la copropriété dans la réalisation des travaux** qui ont démarré en février 2021 :

- Suivi technique : ordres de service, suivi de chantier (réunion hebdomadaire de suivi), groupe de travail bâti ;
- Suivi social : suivi des ménages en difficultés, recouvrement des impayés et des reste-à-charge. A noter qu'en février 2021, entre 3 et 5% des ménages n'avaient pas encore de solutions de financement de leur reste-à-charge travaux ;
- Suivi administratif : assister le syndic dans la gestion des financements (acompte, solde), du préfinancement et des marchés ;

Il s'agira également **d'étudier l'opportunité de la programmation d'une phase de travaux supplémentaires**. Les besoins pressentis à ce jour pour des travaux concernent la sécurisation de la résidence (résidentialisation), les ascenseurs et les réseaux.

Objectifs

L'achèvement des travaux élaborés dans le cadre de la première OPAH est au cœur de la mise en œuvre du nouveau dispositif. Il conditionne le redressement de la copropriété et la conduite de l'ensemble des autres actions.

Le programme de travaux a été voté en juin 2019 par le syndicat des copropriétaires :

	Travaux
Travaux Enveloppe	Rénovation des toitures-terrasses Isolation des planchers bas Remplacement des menuiseries extérieures (Aluminium) Création d'une VMC Ravalement ITE (Laine de roche et EMI)
Travaux intérieurs	Rénovation des halls : Peinture des murs et plafonds, création d'un SAS, de locaux VO, Ménage et Vélo/Poussettes, remplacement des portes Amélioration des installations électriques et de la sécurité incendie Rénovation des cages d'escalier et paliers d'étage : sols, murs et plafonds Remplacement des portes palières des logements
Options individuelles	Conservation des portes-palières des logements Volets roulants dans les séjours, les cuisines et les loggias Carrelage sur sol loggias et balcons Motorisation des volets roulants
Gains	46 %
Coûts TTC (hors options, honoraires et aléas compris)	22 500 000 € 37 750 € / lot

Le plan de financement est finalisé ainsi :

- ANAH SDC :
 - 6 834 637€
 - Subvention à 35% du HT avec +x sur une partie de la subvention FAC calculée sur l'ensemble des lots avec reversement de la part calculée sur les lots Antin aux copropriétaires privés
 - Subvention notifiée en octobre 2019

- FEDER (Fonds européen - au SDC) :
 - 1 443 322 €
 - Dossier validé en commission de programmation en juin 2020
 - Une convention a été signée entre la copropriété et la Région Île-de-France
 - Le versement de ce fonds est soumis à un respect de calendrier soit une fin de chantier en mars-avril 2022 et une transmission des dernières factures en juin 2022 au plus tard. Ce calendrier entraînerait la perte d'une part estimée entre 25 et 33% de la subvention FEDER.

- Fonds d'aide aux copropriétés, alimenté par l'EPT Paris Terres d'Envol (70%) et la Ville de Sevran (30%) :
 - 774 247€
 - Subventions notifiées en octobre 2019
 - Ce fonds vise à déclencher le + X de l'ANAH (au moins 5% des dépenses éligibles ANAH HT par collectivité.)

- La valorisation des CEE :
 - Ces recettes permettront d'abonder les finances de l'opération
 - Convention signée avec la société IDEX Energies
 - Montant estimé entre 1,8M€ et 2,2M€

La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois hors aléas. Les travaux devraient ainsi s'achever à durant l'année 2023.

L'accompagnement aura également pour objectif d'achever l'ingénierie financière des travaux de réhabilitation.

La faible capacité financière des copropriétaires a constitué une limite à la mise en œuvre des travaux, qui ont nécessité des subventions importantes. Le versement des subventions (qui ont été préfinancées) constitue un point de vigilance.

Il s'agira de :

- Maîtriser le reste-à-charge : 3 800 €/logement.
- Trouver une solution de financement individualisée pour les ménages restants (5%).
- Recouvrer l'ensemble des appels de fonds.

Les subventions publiques sont préfinancées par la Caisse d'Épargne Île-de-France à hauteur de 53% et par PROCIVIS à hauteur de 47%.

Orientation n°2 : Accompagner les travaux en parties privatives

Descriptif

L'OPAH doit permettre l'accompagnement des copropriétaires qui souhaitent effectuer des travaux dans leur logement, sur les thématiques suivantes : sécurité gaz et électricité, adaptation du logement.

Un recensement des besoins a été effectué lors de la 1^{ère} OPAH, l'objectif sera donc de poursuivre dans cette dynamique. L'accompagnement pour les travaux en parties privatives concerne une trentaine de logements.

Objectifs

L'objectif initialement arrêté dans la convention signée en 2015 était de 46 dossiers, il a été revu à la baisse lors de l'avenant à la convention de 2018 pour être fixé à 15 : 10 logements pour des travaux d'autonomie (adaptation des salles de bains à la vieillesse et/ou au handicap et 5 logements pour des travaux de mise aux normes de l'électricité selon la répartition suivante :

Parties privatives traitées	Nombre de logements aidés
Adaptation	15
PO	10
PB	10
	0
Mise aux normes électriques	
PO	5
PB	5
	0

En effet, l'objectif initial de 46 logements n'était plus réaliste au vu de l'évolution des subventions individuelles et notamment de la perte de subventions de la région qui venaient compléter celles de l'ANAH, celles du département étant plus difficiles à mobiliser.

Aucun dossier en partie privative n'a pu être engagé dans le cadre de l'OPAH n°1.

Après le recensement effectué dans le cadre de la prolongation de l'OPAH n°1, les objectifs d'intervention suivants ont été identifiés : 8 logements pour des travaux d'autonomie (adaptation des salles de bains à la vieillesse et/ou au handicap et 25 logements pour des travaux de mise aux normes de l'électricité.

Une deuxième campagne de recensement sera effectuée entre l'année 1 et 3.

3.2 - Volet social

Orientation n°3 : Accompagner les ménages en difficulté

Descriptif

L'accompagnement social démarré lors de la précédente OPAH a permis à l'équipe sociale de rencontrer 75 ménages rencontrant des difficultés pour payer leurs charges et/ou pour payer les reste-à-charge des travaux. L'équipe sociale a ainsi pu mobiliser différents leviers (FAP, échéancier, prêt collectif, etc.) Néanmoins, il n'a pas été possible de mobiliser le FSL car le département n'a pas répondu à la demande de labellisation effectuée par la Ville de Sevran en 2018 puis par l'EPT en 2021.

L'accompagnement social dans le cadre de la présente OPAH se caractérisera par :

- Une actualisation des besoins et l'identification des ménages à risque ;
- Une extension de l'accompagnement social de l'OPAH ;
- Une mobilisation des aides individuelles.

Objectifs

Il est impératif d'assurer la solvabilisation des copropriétaires les plus précaires, permettant le paiement des charges et la consolidation de leur parcours résidentiel. L'objectif est de stabiliser la situation économique et sociale des copropriétaires.

L'équipe sociale intervenue dans la 1^{ère} OPAH a d'ores et déjà estimé **un volume de 14 ménages** pour lesquels il faut poursuivre l'accompagnement. Ce chiffre est un minimum.

Les partenaires du territoire seront impliqués dans ce volet, notamment via la tenue des commissions sociales annuelles animées par l'opérateur. Ce dernier devra coordonner le travail d'accompagnement social avec les différents acteurs.

Orientation n°4 : Mise en œuvre du portage ciblé de redressement

Descriptif

Cette orientation se traduit par la mise en œuvre du portage ciblé de lots. En effet, malgré toutes les actions menées depuis le démarrage de l'OPAH, le redressement pérenne de la copropriété Jean Perrin nécessite aujourd'hui la mise en place du portage provisoire de lots.

Le portage de lots a pour objet d'acheter les biens des ménages ciblés ne pouvant se maintenir dans le statut de copropriétaires ou de lutter contre la présence de marchands de sommeil. L'acquisition de lot est conduite à l'amiable à un prix proche de celui du marché immobilier local, par voie de préemption, ou en saisie immobilière dans le cadre de la lutte contre l'arrivée de marchands de sommeil. A l'issue du portage, le lot est revendu dans un objectif de mixité sociale apprécié en fonction du marché immobilier et des caractéristiques d'occupation de chaque copropriété, à un prix permettant d'assurer si possible un équilibre financier.

Actions prévues :

- Signer une convention de portage avec Antin Résidences dans les meilleurs délais.

- Acquisition des logements (copropriétaires les plus endettés) par le bailleur (nombre de logements déterminé en année 1 de l'OPAH).
- Mobiliser les subventions ANAH
- Accompagner le relogement
- Mettre aux normes les logements acquis avant nouvelle location

Objectifs

L'objectif est ainsi la maîtrise de l'acquisition et de la revente des logements qui se font soit dans le cadre des ventes par adjudication à la suite de procédures de saisie immobilière, soit dans le cadre de ventes amiables avant l'engagement de telles procédures, soit à titre préventif.

Le portage permet ainsi une maîtrise du peuplement et une amélioration des finances du syndicat des copropriétaires (recouvrement d'une partie des impayés), et offre une solution pour les copropriétaires qui ne peuvent plus assurer le paiement des charges.

L'objectif est donc de permettre, d'une part à la copropriété d'inverser la spirale de paupérisation et d'empêcher les pratiques des bailleurs indécents, d'autre part d'aider les copropriétaires fragiles ou en voie de fragilisation dans leur parcours résidentiel.

Le portage ciblé de lots se déploiera dans le cadre d'une convention de portage dédiée et dans la même temporalité que le dispositif d'OPAH.

L'objectif en termes de volume de lots à porter est prévisionnellement fixé à 10.

L'opérateur de portage n'a à ce jour pas été identifié. Un partenariat est en cours de construction avec le bailleur Antin Résidences.

3.3 - Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Orientation n°5 : Consolider la gouvernance

Descriptif

L'amélioration de la gouvernance est un élément déterminant de la réussite de l'opération, par la remobilisation du conseil syndical et des copropriétaires, ainsi que par un bon niveau de participation en AG.

Le conseil syndical doit être accompagné pour que tous ses membres se saisissent des sujets propres à leur copropriété : suivi de la comptabilité, des impayés, des questions techniques, etc. Cet accompagnement passe par la tenue des différentes commissions déjà mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH n°1. Il est primordial que de nouveaux membres du conseil syndical s'investissent dans ces commissions.

Objectifs

- Soutenir l'amélioration constatée et agir en support au conseil syndical et au syndic ;

- Mener à bien les actions de formation du conseil syndical et développer de nouveaux outils ;
- Encourager l'implication de nouveaux copropriétaires pour faire partie du conseil syndical, dans une optique de renouvellement du conseil syndical.

Orientation n°6 : Informer et mobiliser les copropriétaires

Descriptif

L'atteinte du quorum en AG ne peut reposer sur la seule participation du bailleur social, les copropriétaires privés doivent se mobiliser.

Au-delà du travail renforcé avec le conseil syndical, une information de l'ensemble des propriétaires est nécessaire ainsi qu'une mobilisation.

Objectifs

- Renforcer la participation aux assemblées générales ;
- Assurer une information continue, par la conception et la mise en œuvre d'un plan de communication spécifique ;
- Assurer la formation des copropriétaires par l'organisation de formations/sensibilisation, notamment sur le fonctionnement de la copropriété (usage des parties communes, règles de sécurité incendie, ventilation des logements, etc.), à raison d'au moins une session par année ;
- Proposer des temps d'informations aux copropriétaires en lien avec l'actualité de l'OPAH.

L'objectif est de former des propriétaires à être acteur et moteur de leur copropriété, et de préparer ainsi la fin de l'accompagnement public.

Orientation n°7 : Redresser la situation financière et renforcer la gestion

Descriptif

Dans la continuité du premier dispositif et en lien avec le volet social, cette seconde OPAH doit permettre au syndicat de copropriétaires de redresser durablement sa situation financière. Cela passe principalement par :

- La réduction des impayés ;
- La baisse du montant des dettes fournisseurs ;
- La maîtrise des charges
- La création de nouveaux outils de gestion et de suivi.

Objectifs

- Mettre en œuvre des actions de recouvrement des impayés et des commissions impayés : l'objectif en fin de seconde OPAH est de parvenir à un taux d'impayés (hors Antin) inférieur à 15%. Des commissions impayés se tiendront de manière trimestrielle afin de suivre les situations des ménages débiteurs et de déterminer les actions à mettre en œuvre. La stratégie consiste à entamer une phase amiable avec les petits débiteurs de bonne foi, et à mettre en œuvre des procédures contentieuses pour les gros débiteurs.
- Assurer un contrôle des comptes annuel : le suivi des dépenses et le contrôle des comptes est central pour garantir le bon fonctionnement de la copropriété en collaboration avec le syndic. Un contrôle des comptes annuel sera assuré avec la participation du conseil syndical. À la suite des recommandations du contrôleur des comptes, l'opérateur accompagnera le syndic et le conseil syndical dans leurs démarches telles que la renégociation des contrats.
- Un appui pour l'analyse et la renégociation des contrats ainsi que la modification de certains usages (fusion des comptes d'Antin Résidences).
- Un travail sur la maîtrise des charges avec l'objectif d'une diminution annuelle de 5% (estimation faite dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH en 2021), avec pour cibles principales : consommation chauffage, assurance, entretien et petites réparations. De plus, la baisse des charges induite par les travaux de réhabilitation doit être accompagnée d'actions favorisant une baisse globale, occasion pour la copropriété de mettre en place une nouvelle dynamique de gestion.
- Diminution du montant des dettes fournisseurs (objectif de passer en dessous de 160 000 € ; respecter les délais légaux de paiement).

Pour cela des groupes de travail gestion et des commissions impayés se tiendront avec les instances de la copropriété tous les trimestres.

Orientation n°8 : Pérenniser le redressement

Descriptif

Le redressement effectif de la copropriété ne pourra être atteint que si celle-ci se dote d'outils et de méthodes pour prévenir les difficultés sur la durée et que les pouvoirs publics prévoient une veille à long terme sur la copropriété.

Les modalités du retour à l'autonomie sont construites autour de la nécessité de résorber les difficultés dès leur apparition (ex : surveillance trimestrielle et alerte avec plan d'action dès constat d'un nouveau copropriétaire défaillant). Ces règles doivent être construites et intégrées dès le lancement de la nouvelle OPAH.

Objectifs

- Pérenniser les améliorations induites ;
- Identifier les besoins d'accompagnement futurs ;
- Mettre en place une gestion prévisionnelle de l'entretien (carnet d'entretien dynamique) ;
- Prévenir les difficultés financières.

3.4 – Volet urbain et immobilier

Orientation n°9 : Mettre en œuvre une GUSP

Descriptif

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) constitue un levier d'actions indispensable pour compléter le redressement global des copropriétés en difficultés.

Elle permet de répondre à plusieurs enjeux : l'amélioration du cadre de vie, le vivre ensemble et les usages.

Les difficultés liées au contexte urbain sont sources de problématiques fortes sur la copropriété. Le nouveau dispositif est l'occasion de mobiliser les capacités du syndicat et des acteurs institutionnels sur l'espace de la copropriété.

Cela se traduira par la production d'un diagnostic GUSP, suivi d'un plan d'actions en année 1 et de la mise en œuvre de ce plan d'actions coordonné par l'opérateur.

La réflexion et la mise en œuvre de la GUSP devra se faire en complémentarité avec les actions GUSP mises en œuvre par la Ville de Sevran.

Objectifs

L'objectif est de modifier les usages et développer le lien social au sein de la copropriété, afin d'assurer la pérennité des investissements dans la réhabilitation de la copropriété et de permettre aux habitants de mieux vivre dans leur copropriété rénovée.

Afin de mobiliser les copropriétaires et les habitants dans l'entretien et dans la vie de copropriété, plusieurs actions pourraient être proposées pendant le temps du dispositif. L'objectif est de contribuer à la création du lien social tout en restructurant la gouvernance de la copropriété. Il s'agit donc à la fois d'impliquer les copropriétaires et de les inciter à s'investir mais aussi de créer une cohésion entre les habitants au sein de la résidence.

L'autre objectif de la GUSP est de permettre d'améliorer le cadre de vie.

Le projet urbain n'interviendra à priori pas sur les espaces extérieurs de la copropriété, alors même que des problèmes de fonds persistent sur la copropriété.

Actuellement l'environnement de la copropriété ne permet pas de garantir aux habitants la sécurité et la tranquillité publique. C'est pourquoi, le volet GUSP de l'OPAH doit travailler sur ce sujet même si le dispositif d'OPAH à lui seul ne pourra pas entièrement solutionner les problèmes d'insécurité. C'est pourquoi un renforcement de la sécurité urbaine est fortement attendu afin de garantir la sérénité des habitants.

S'ajoute à cela la nécessité de garantir le bon déroulement du chantier de réhabilitation de la copropriété, programmé pour une durée minimum de 24 mois, et qui a déjà été sources de tension dans les mois de préparation du chantier. La GUSP doit permettre de développer des actions avec pour objectif de pacifier la situation tout au long du chantier.

En plus des problèmes d'insécurité liées en partie aux trafics, certaines activités se déroulant dans le parc entourant la copropriété sont sources de nuisances pour les résidents.

Les leviers d'actions seront recherchés par l'opérateur dans le cadre du diagnostic et du plan d'actions GUSP.

Orientation n°10 : Assurer une veille sur le marché immobilier

Descriptif

Dans la continuité de la première OPAH, il s'agira de poursuivre une veille via les DIA, afin d'établir et mettre à jour les indicateurs relatifs au marché immobilier sur Jean Perrin.

Objectifs

- Analyse de l'évolution du marché immobilier

ARTICLE 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH n°1 a permis d'engager les travaux relatifs aux objectifs globaux suivants :

- Réhabilitation de l'ensemble des parties communes de la copropriété, correspondant à 16 bâtiments et 596 logements, dont 271 logements appartenant à des propriétaires privés.

Bâtiment	Etage	Nombre d'appartements par type					Logts Privés	Logts ANTIN	TOTAL
		F1	F2	F3	F4	F5			
Bât. 1	10			6	6	6	22	18	40
Bât. 2	9			12	8		16	20	36
Bât. 3	4	1	2	7	3		7	13	20
Bât. 4	12			8	12	7	21	27	48
Bât. 5	9			12	14		10	26	36
Bât. 6	9	2	1	7	10		20	20	40
Bât. 7	10			5	8	3	24	16	40
Bât. 8	9	2	1	6	10		21	19	40
Bât. 9	12			8	14	8	18	30	48
Bât. 10	4	1	1	2	5		11	9	20
Bât. 11	10			6	12	3	19	21	40
Bât. 12	10			4	10	4	22	18	40
Bât. 13	12			10	14	9	15	33	48
Bât. 14	10			6	10	8	16	24	40
Bât. 15	4	2	2	3	2		11	9	20
Bât. 16	9	2	2	9	9		18	22	40
Total		10	9	111	147	48	271	325	596

Des besoins en travaux complémentaires seront à étudier après la phase de travaux en cours (2021-2023) qui sont les suivants :

- intervention sur les ascenseurs ;
- sécurisation et aménagement des halls ;
- résidentialisation.

Cette liste de travaux complémentaires n'est pas exhaustive et sera amenée à évoluer avec l'étude de faisabilité qui sera menée. Cette programmation sera étudiée sur les 3 ans de l'OPAH mais ne pourra pas être mise en œuvre de manière opérationnelle avant la fin de la tranche actuelle de travaux, qui ne se terminera pas avant 2023.

Le financement Anah de ces travaux feront ainsi l'objet d'un avenant à la convention.

A la différence des travaux en parties communes, l'OPAH n°1 n'a permis d'engager les travaux relatifs aux objectifs fixés en matière de réhabilitation des parties privatives :

La présente OPAH vise donc à atteindre les objectifs globaux suivants :

- Réhabilitation des parties privatives de 58 logements minimum, répartis comme suit :
 - 53 logements occupés par leur propriétaire ;
 - 5 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Pour ces réhabilitations visant à la mise en sécurité électrique et à l'adaptation, un accompagnement technique sera proposé aux copropriétaires dans le cadre du suivi-animation. Les copropriétaires seront incités à réaliser ces travaux.

Objectifs de réalisation de la convention

		Année 1	Année 2	Année 3
Mise aux normes électricité	PO	25	0	10
	PB	0	0	5
Adaptation/autonomie	PO	8	0	10
	PB	0	0	0
TOTAL		33	0	25

ARTICLE 5 – Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1 - Les financements de la précédente OPAH

A titre informatif, le plan de financement établi dans l'avenant à la convention de l'OPAH n°1 (2015-2021) * concernant les travaux de réhabilitation qui ont démarré en février 2021 :

Dépenses					Ressources			
Poste	HT	TVA	TTC	/lot	Poste	Montant	%	/lot
Travaux thermiques et annexes	13 839 388 €		14 635 783 €	24 557 €	PART COPROPRIÉTÉ			
LOT 0 – INSTALLATION DE CHANTIER (avec options Remise en état espaces verts, gratuité frais de voirie, présence d'un interlocuteur le samedi et signalétique)	782 847 €	10,0%	861 132 €	1 445 €	Aides SDC soumises à l'écrêtement de l'ANAH :			
LOT 1 – TRAITEMENT DES FAÇADES – ITE sans option	5 563 110 €	5,5%	5 869 081 €	9 847 €	ANAH SDC (déplafonnée)	6 422 817 €	62%	23 700 €
LOT 2 – MENUISERIES EXTÉRIEURES ALU – Menuiseries et VR	5 772 336 €	5,5%	6 089 814 €	10 218 €	ANAH SDC Écrêtement	0 €	0%	0 €
LOT 4 – ÉTANCHÉITÉ	1 079 421 €	5,5%	1 138 790 €	1 911 €	HABITER MIEUX SDC	0 €	0%	0 €
LOT 9 – VENTILATION	641 674 €	5,5%	676 966 €	1 136 €	ANAH-INITIATIVE COPRO SDC	542 000 €	5%	2 000 €
Travaux d'amélioration	4 223 116 €		4 645 428 €	7 794 €	FEDER / ITI SDC	1 443 322 €	14%	5 326 €
LOT 3 – SERRURERIE (avec option portes gaines techniques)	1 551 675 €	10,0%	1 706 843 €	2 864 €	FAT SDC -Travaux éligibles ANAH	542 000 €	5%	2 000 €
LOT 5 – MENUISERIES INTÉRIEURES	140 218 €	10,0%	154 240 €	259 €	dont part EPT (70%)	379 400 €	4%	1 400 €
Lot 5 bis – PORTES PALLIÈRES LOGEMENTS	478 400 €	10,0%	526 240 €	883 €	dont par Ville (30%)	162 600 €	2%	600 €
LOT 6 – MAÇONNERIE (avec option + désamiantage)	1 078 738 €	10,0%	1 186 612 €	1 991 €	Aides non soumises à l'écrêtement de l'ANAH :			
LOT 7 – TRAVAUX DE PEINTURE	120 670 €	10,0%	132 737 €	223 €	FAT SDC -Travaux non éligibles ANAH (BONUS)	0 €	0%	0 €
Lot 7 bis – RÉNOVATION DES SOLS MURS ET PLAFONDS DES PCI	428 284 €	10,0%	471 113 €	790 €	dont part EPT (70%)	0 €	0%	0 €
LOT 8 – PLÔMBERIE / CHAUFFAGE => annulation du lot	0 €	5,5%	0 €	0 €	dont par Ville (30%)	0 €	0%	0 €
LOT 11 – ÉLECTRICITÉ	425 130 €	10,0%	467 643 €	785 €	RENOV HABITAT PO	257 205 €	2%	949 €
TOTAL TRAVAUX	18 062 505 €		19 281 211 €	32 351 €	TOTAL SUBVENTIONS	9 207 344 €	88%	33 975 €
Part Tvx log. Privés	8 330 969 €		8 893 073 €	32 816 €	TOTAL Reste à charge	1 206 648 €	12%	4 453 €
Part Tvx Antin	9 731 536 €		10 388 138 €	31 964 €	TOTAL COPROPRIÉTÉ	10 413 992 €	100%	38 428 €
Honoraires techniques	859 313 €		941 533 €	1 580 €	Reste à charge moyen des copropriétaires en fonction de leurs statuts après écrêtement			
Maîtrise d'œuvre (IDF-4%)	783 890 €	10,0%	851 025 €	1 428 €	<i>profil</i>	<i>RAC Moyen</i>	<i>Nbre</i>	<i>Tx subventions</i>
SPS (VERITAS)	16 390 €	20,0%	19 668 €	33 €	PO – TM (43%)	3 402 €	120	91%
Bureau de contrôle (BTP CONSULTANT)	34 400 €	20,0%	41 280 €	69 €	PO – M (7%)	4 448 €	18	89%
CERTIFICATION NF HABITAT / BBC RENOVATION	24 633 €	20,0%	29 560 €	50 €	PO – HP (11%)	5 675 €	29	86%
TOTAL TRAVAUX + HONORAIRES TECHNIQUES	18 921 818 €		20 222 744 €	33 931 €	PO – NSP (17%)	5 443 €	44	86%
Part Tvx + honoraires techniques log. Privés	8 727 310 €		9 327 336 €	34 418 €	PB (23%)	5 239 €	2	86%
Part Tvx + honoraires techniques Antin	10 194 508 €		10 895 408 €	33 524 €	Valorisation CEE estimée par lot	1 643 €		
dont dépenses non éligibles à l'ANAH	570 912 €		628 004 €	1 054 €	PART ANTIN RÉSIDENCE			
dont dépenses non éligibles à l'ANAH – part logements privés	263 322 €		289 654 €	486 €	TOTAL	11 842 090 €		
Honoraires administratifs et autres frais	1 894 396 €		2 033 339 €	3 412 €				
Syndic et AMO (2%)	361 250 €	20%	433 500 €	727 €				
ASSURANCES (1,5%)	302 603 €		302 603 €	508 €				
FRAIS FINANCIERS (caisse de garantie SYNDIC)	8 232 €	20%	9 879 €	17 €				
FRAIS FINANCIERS (Préfinancement CEIDF) => à la charge exclusive des copropriétaires privés	276 220 €		276 220 €	1 019 €				
Aléas (5% des travaux et honoraires techniques)	946 091 €		1 011 137 €	1 697 €				
TOTAL DÉPENSES	20 816 214 €		22 256 083 €	37 342 €	TOTAL RESSOURCES	22 256 083 €		
Part dépenses copropriété	9 749 881 €		10 413 992 €	38 428 €				

* Le plan de financement définitif se trouve aux pages 21-22

A noter que le montant attribué par le territoire (EPT+Ville) s'élève désormais à **774 247€**.

Le plan de financement ne prévoit pas la mobilisation d'une prime HM au profit de la valorisation des CEE, qui a été voté en AG le 12 octobre 2020. Cette valorisation interviendra progressivement à la réception des tours à partir de 2021.

Cette valorisation des CEE sera plus importante que ce qui avait été initialement calculé, du fait de la localisation du projet en quartier prioritaire politique de la ville (QPV), ce qui permet une bonification de 50%.

En revanche, la prévision du montant qui sera valorisé, qui s'effectue tour par tour, est difficilement estimable en raison du passage en cours de chantier de la 4^{ème} à la 5^{ème} période et donc un changement dans la réglementation du tarif qui à ce jour n'est pas encore connu.

Le projet de réhabilitation de la copropriété Jean Perrin bénéficie d'un financement FEDER dans le cadre du programme opérationnel régional de l'Île-de-France et du Bassin de Seine qui prévoit l'attribution de subventions mis en œuvre par un Organisme Intermédiaire et supervisé par une Autorité de Gestion.

Le projet de Jean Perrin a été retenu car il s'inscrit dans un des axes d'interventions prioritaires définis par le programme ITI, à savoir le soutien à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone, et dans l'objectif n°13 qui prévoit la diminution de la précarité énergétique à travers la rénovation du bâti résidentiel.

Pour cela, en octobre 2016 a été signée une convention de délégation de tâche entre la Région IDF, autorité de gestion du programme, et l'EPT Paris Terres d'Envol, organisme intermédiaire en charge de la mise en œuvre du programme. Le projet de réhabilitation de la copropriété Jean Perrin figure en annexe 2 de cette convention, la plaçant dans les opérations susceptibles d'être retenues au titre de la participation communautaire.

Le montant prévisionnel s'établissait à **1 443 322€**, le comité de sélection a rendu un avis favorable en décembre 2018 permettant le dépôt d'un dossier de demande de subvention à la suite de l'AG du 25 juin 2019. Le CRP s'est prononcé favorablement pour l'accord d'une subvention à hauteur de **1 443 322€**, cet avis qui était attendu initialement en décembre 2019 a finalement été rendu en juin 2020 et la signature de la convention a eu lieu en octobre 2020.

Le versement de la totalité de la subvention implique la réalisation de l'ensemble du programme de travaux et la transmission des factures définitives au plus tard le 30 juin 2022. Les travaux n'ayant pas pu démarrer avant février 2021 en raison de la crise sanitaire et du retard pris dans l'obtention de la subvention FEDER, le risque de perte d'une partie du FEDER est estimé entre 25% et 33% de la subvention.

Le plan de financement des travaux de réhabilitation est bouclé, les engagements prévisionnels inscrits dans la présente convention ne concerne donc pas ces travaux.

L'AG du 5 décembre 2019 a permis de voter les différents outils de financement, ceux-ci portent sur deux groupes de recettes qu'il était nécessaire de mobiliser avant de pouvoir lancer les travaux :

- Les subventions ;
- Le reste-à-charge des copropriétaires.

Concernant le reste-à-charge des copropriétaires, qui s'élève à 1 145 000€, ils ont été appelés en novembre 2020 selon plusieurs solutions de paiement proposées par l'équipe sociale et le syndic (paiement par fonds propres, échéancier, prêt collectif à adhésion individuelle).

La mobilisation des avances du FAC, du FEDER et de l'ANAH a été effectuée à partir de la seconde moitié de l'année 2020.

Le préfinancement de l'ensemble des subventions devait initialement être assuré par PROCIVIS, mais le réseau de SACICAP n'a finalement pas pu réunir l'ensemble des fonds nécessaires et l'a fait savoir en février 2020.

C'est pourquoi la Caisse d'Epargne d'Île-de-France a été sollicitée, afin de préfinancer 53% du montant des subventions. Ce préfinancement de la CEIDF induit un coût supplémentaire pour la copropriété qui correspond aux intérêts du prêt contracté, compris entre 100 000 et 150 000€.

PROCIVIS prend en charge 47% du montant des subventions.

5.2 - Financement de l'Anah

5.2.1 Règles d'application

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

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

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 365 114,5 € selon l'échéancier suivant :

L'aide aux travaux en parties privatives est calculée comme suit :

		Taux de subvention sur le coût moyen HT	Plafond de travaux HT
Pour les propriétaires occupants (PO)			
Mise aux normes électriques	PO très modestes	35%	20 000,00 €
Autonomie	PO très modestes	50%	20 000€
	PO modestes	35%	20 000 €
Pour les propriétaires bailleurs (PB)			
Autonomie	PB	35,00 %	750€/m ² dans la limite de 80m ² /logement

L'aide à l'ingénierie est calculée comme suit :

- **GUP** : l'Anah finance 50% de la dépense subventionnable HT par an (avec un plafond de 900€/lot principal/an). Concernant les modalités de calcul de la GUP, l'ANAH prévoit qu'il est possible, dans les copropriétés mixtes, de prendre en compte l'ensemble des lots d'habitation, y compris ceux du bailleur social, à condition que l'organisme ne participe pas par ailleurs à la mise en œuvre d'une GUP pouvant concerner la copropriété.
L'estimation faite pour cette opération est de 100€ HT/lot/an pour les années 2 et 3, calculé sur l'ensemble des lots y compris ceux du bailleur social.

Nombre de logements	596 logements
Montant annuel HT de la dépense prévisionnelle	59 600 €
Subvention Anah annuelle	29 800 €
Subvention Anah sur les 2 années de GUSP	59 600 €

- **Portage** : les subventions mobilisables porteront sur un volume prévisionnel de 10 lots à porter :
 - **Aide à l'ingénierie** : 21 000 €/logement sur la base de 10 logements acquis par l'opérateur sur 3 années de l'OPAH. En fonction de l'évolution du niveau d'impayés comme du nombre de débiteurs, les besoins en portage et par conséquent le nombre de lots portés pourra être revu à la hausse. Dans ce cas, une clause de revoiture pourra être éditée pour modifier les montants réservés.
 - **Aide aux travaux** : 35% du montant HT dans un plafond de travaux de 30 000€ HT, soit une subvention maximale de 10 500€
- **Suivi-animation** : 50% du montant HT de la dépense subventionnable (avec un plafond annuel de 150 000€ HT+ 500€/lot/an)
- **Aide à la gestion** : 5000€/bâtiment/an + 150€/lot principal/an (sans compter les 325 lots d'Antin Résidences)

AE prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT
Aide aux travaux en parties communes	<i>Montants pas encore connus et qui feront l'objet d'un avenant</i>			
Aide aux travaux en parties privatives (hors lots portés)*	255 000 €		170 000 €	425 000 €
Aide aux travaux en parties privatives dans le cadre du	31 500€	31 500€	42 000€	105 000€

portage (plafond pour un volume prévisionnel de 10 lots)					
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	67 871,50 €	67 871,50 €	67 871,50 €	203 615 €
	Portage de lots (plafond pour un volume prévisionnel de 10 lots)	63 000 €	63 000 €	84 000 €	210 000€
	Aide à la gestion (plafond sur la base des 271 lots privés)	120 650 €	120 650 €	120 650 €	361 950 €
	Aide à la GUSP		29 800 €	29 800 €	59 600 €
TOTAL**		538 021,5 €	312 821,5 €	514 321,5 €	1 365 114,5 €

* calculé sur la base d'une subvention de 7000 euros pour les travaux électricité et sur la base d'une subvention de 10 000 euros pour les travaux d'autonomie (estimation haute)

** montants non définitifs

5.3 - Financement de Paris Terres d'Envol

5.3.1 Règles d'application

Les financements de la ou des collectivité(s) maître(s) d'ouvrage devront être explicités de manière à saisir leurs règles d'application et leurs emplois dans l'opération : financement en complément des aides de l'Anah et/ou subventions spécifiques.

L'EPT Paris Terres d'Envol est maître d'ouvrage de l'opération et donc du suivi-animation de celle-ci. Pour cela, l'EPT missionne un opérateur qui aura la charge de mettre en œuvre de manière opérationnelle le dispositif OPAH.

A ce titre, elle finance une partie de la mission de suivi-animation.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour le suivi-animation sont de 183 253,5 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelle		Année 1	Année 2	Année 3	Total
Suivi-animation	Montant HT	33 935,83 €	33 935,83 €	33 935,83 €	101 807,5 €

	Montant TTC	61 084,35 €	61 084,35 €	61 084,35 €	183 253,5 €
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

5.4 – Financement de la Caisse des Dépôts et Consignations

5.4.1 Règles d'application

La convention de l'ETP Paris Terres d'Envol avec la Caisse des Dépôts et Consignation n'étant pas encore signée, les règles d'application du financement feront l'objet d'un avenant.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le suivi-animation sont de 101 807,5 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelle	Année 1	Année 2	Année 3	Total
	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT
Suivi-animation	33 935,83 €	33 935,83 €	33 935,83 €	101 807,5 €

ARTICLE 6 – Pilotage, animation et évaluation

6.1 - Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

L'EPT Paris Terres d'Envol sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et à la coordination des différents partenaires. Elle s'assurera également de la bonne exécution par le prestataire retenu du suivi-animation du dispositif.

6.1.2 Instances de pilotage

Le **comité de pilotage** réunit les élus de l'EPT, de la Ville de Sevran, la DRIHL, les financeurs, les services de l'EPT et de la Ville, l'opérateur ainsi qu'Antin Résidences, le conseil syndical et le syndic.

Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il est chargé de définir les orientations de l'opération et permet la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunit au moins une fois par an.

Le **comité technique** qui se tient au minimum 1 fois par an, en amont du comité de pilotage, réunit les financeurs, les services de l'EPT et de la Ville, la DRIHL ainsi que l'opérateur. Il a en charge la conduite opérationnelle et a pour rôle de proposer des axes d'intervention au comité plénier et de résoudre les éventuelles difficultés relatives à la mission.

Le **comité de suivi** se réunit une à deux fois par trimestre et est composé de l'opérateur et des services de l'EPT. Il visera à suivre l'évolution au quotidien de l'opération, à préparer les comités techniques et de pilotage.

Des comités techniques spécifiques seront mises en place (bâti, impayés, accompagnement social, portage ciblé etc.) :

- Commission bâti trimestrielle ;
- Commission impayés trimestrielle ;
- Commission portage trimestrielle ;
- Commission gestion bi-annuelle ;
- Commission sociale annuelle.

6.2 - Suivi-animation de l'opération

L'EPT Paris Terres d'Envol désignera un opérateur en charge de la mission de suivi-animation de l'OPAH -CD.

6.2.1 Missions et compétences

Les missions qui devront être assurées par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-CD sont les suivantes :

- actions de conseil et de suivi du syndicat, des résidents et copropriétaires en vue de favoriser l'assainissement et le redressement financiers de la copropriété, la maîtrise des charges de copropriété, la résolution des difficultés sociales et de logement des occupants ;
- actions de conseil et de suivi du syndicat, des résidents et copropriétaires sur les questions techniques liées au bâti ;
 - coordination des bailleurs sociaux éventuellement présents sur la ou les copropriété(s) sous pilotage du maître d'ouvrage
- montage, transmission et suivi des demandes de subventions et de prêts ; conseils personnalisés aux copropriétaires ;
- actions de communication et conseil en direction des instances de gestion et de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- actions d'information et de formation en direction des résidents et du conseil syndical ;
 - diagnostic GUSP, définition et mise en œuvre d'un plan d'actions GUSP

- pilotage de la mise en œuvre partenariale, suivi permanent de l'avancement de l'OPAH sous l'autorité du coordonnateur ;
- coordination et de la cohérence des procédures concernant la ou les copropriété(s), notamment lorsque la copropriété fait partie d'un projet de rénovation urbaine financée par l'ANRU
- constitution et analyse d'indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération. Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de glissement et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.
- rédaction d'un bilan annuel et d'un bilan final de l'opération qui seront adressés aux différents membres du comité de pilotage et à la délégation de l'Anah en région (DRIHL).

En conséquence, les compétences nécessaires pour l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- ◆ Pilotage, coordination et animation
- ◆ Droit de la copropriété, comptabilité, gestion, financement public ;
- ◆ Montage des dossiers de subventions ;
- ◆ Information des occupants et accueil public ;
- ◆ GUSP, communication et mobilisation des copropriétaires ;
- ◆ Techniques, suivi de la mission de maîtrise d'œuvre (architecte) ;
- ◆ Sociales (accompagnement, diagnostic, animation du partenariat).

L'équipe s'organisera autour d'un chef de projet référent quotidien de la maîtrise d'ouvrage garant de l'avancée et de la tenue de l'étude en charge du pilotage, de la coordination de l'équipe, du suivi planning et de la coordination avec les partenaires.

6.2.2 Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi animation, en lien avec l'EPT Paris Terres d'Envol, sera l'interlocuteur privilégié :

- Du conseil syndical,
- Du syndic,
- D'Antin Résidences,
- Des services compétents de la collectivité,
- Des services instructeurs des financeurs,
- Des services en charge des procédures coercitives,
- Des acteurs du secteur social,
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME).

Elle aura pour rôle d'animer ce partenariat lors des réunions et instances de pilotage.

6.2.3 Financement prévisionnel

Coût prévisionnel de l'opération		HT	TTC
		407 230,00 €	488 676,00 €
	Participations	Part (%)	
		HT	TTC
ANAH	203 615,00 €	50,00%	41,67%
Caisse des Dépôts et Consignations	101 807,50 €	25,00%	20,83%
Total des subventions	305 422,50 €	75,00%	62,50%
Part HT de l'EPT Paris Terres d'Envol	101 807,50 €	25,00%	20,83%
Total des participations (Part HT de l'EPT + subventions)	407 230,00 €	100,00%	83,33%
TVA - EPT Paris Terres d'Envol	81 446,00 €	20,00%	16,67%
TOTAL (Participations + TVA)	488 676,00 €	100,00%	100,00%
Participation totale pour l'EPT Paris Terres d'Envol (Part HT + TVA)	183 253,50 €	45,00%	37,50%

6.3 - Evaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à travers les 4 orientations majeures de l'OPAH. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs d'alerte et de suivi de l'amélioration de la situation de la copropriété et aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet par l'opérateur en charge de l'OPAH, sous la responsabilité de l'équipe opérationnelle de l'EPT en charge du pilotage du dispositif.

A minima, les indicateurs suivants doivent être fournis à une périodicité annuelle :

- sur la **gestion de la copropriété** : évolution des impayés (montant, structuration, PO/PB, irrécouvrables...) avec et sans Antin, des créances et des procédures ; évolution des charges (énergie...); évolution de la consommation des fluides ; évolution de la trésorerie ;
- sur la **situation sociale de la copropriété** : nombre de copropriétaires endettés ; nombre de ménages suivis et types d'accompagnement mis en place ; nombre de lots éventuellement ciblés pour le portage ; montants des aides sollicitées (par partenaires);
- sur le **fonctionnement de la copropriété** : évolution des tantièmes détenus par les copropriétaires occupants (PO) et les copropriétaires bailleurs (PB) ; taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; évolution du prix moyen de vente (DIA) ; statut des nouveaux acquéreurs ;
- sur le **programme de travaux de réhabilitation** : montants, typologie et état d'avancement des travaux envisagés ou réalisés en parties communes et privatives ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; reste-à-charge et récupération des fonds ;

- sur les **actions d'information, de formation et de mobilisation de copropriétaires** : nombre de réunions ou ateliers, thématiques, participation ;
- sur **opération de portage de redressement** : nombre de lots portés ; impayés réglés ; situations sociales des propriétaires/locataires.

D'autres indicateurs financiers, sociologiques, immobiliers et urbains pourront être proposés par l'opérateur de l'OPAH, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, pour suivre l'opération et en évaluer l'impact global.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les bilans annuels et le bilan final.

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Afin de suivre l'avancement de l'OPAH et de mesurer l'atteinte des objectifs, l'opérateur de l'OPAH établira des bilans annuels.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

Des objectifs annuels seront déterminés pour la copropriété. Le niveau d'atteinte de ces objectifs sera rapporté dans le bilan annuel.

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

Bilan spécifique d'étape à 2 ans

L'opérateur en charge de l'OPAH établira **à l'issue des 24 premiers mois**, sous la responsabilité de l'EPT comme maître d'ouvrage, un bilan du programme sur la durée écoulée, constituant un point d'étape complet dans la mesure où il permettra de déterminer si le dispositif doit être prolongé à l'issue de l'année 3. A ce titre, il listera l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours soit en vue du bilan final de l'opération au terme des 3 années soit à prolonger le dispositif pour 2 années supplémentaires maximum.

Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel, qui actera, s'il y a lieu, la prolongation de l'OPAH pour une durée de 2 ans.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

ARTICLE 7 – Communication institutionnelle

L'EPT Paris Terres d'Envol, maître d'ouvrage et coordonnateur du programme, les signataires et l'opérateur en charge de l'OPAH, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

7.1 – L'ANAH

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il

reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

7.2 – Le FEDER

Les bénéficiaires de subventions des fonds européens structurels et d'investissement devront respecter l'obligation de communication de la participation des financements de l'Union Européenne auprès de leur public, de leurs partenaires et de leurs collaborateurs.

Dans ce cadre, ils s'engagent à mettre en place les actions d'information et de communication interne et externe suivantes :

- ◆ Apposer les logos suivants sur tous les supports internes et externes de son projet (courriers, supports pédagogiques, brochures, pages internet, bloc signature d'email, affiches, supports de communication, etc.) :
 - L'emblème de l'UE avec la mention « Unions européenne » en-dessous ;

- Le logo de la Région Ile-de-France
- ◆ Mentionner, en toutes lettres, une phrase indiquant le cofinancement du FESI à côté des logos et emblèmes : « Ce projet est cofinancé par (nom du fonds) ;
- ◆ Dédier une page, sur le site web relatif au projet, le cas échéant, décrivant l'opération et l'apport communautaire ;
- ◆ Informer le public et les participants concernés par l'opération, du financement européen mobilisé ;
- ◆ Apposer une affiche (minimum A3), présentant le nom, le principal objectif du projet et le soutien financier octroyé par l'UE, pour toutes opérations dont le montant de l'aide publique totale est inférieur à 500 000€ à l'entrée du bâtiment de façon permanente et dans un endroit bien visible. Il est possible de disposer des affiches ailleurs dans vos locaux en complément ;
- ◆ Apposer un panneau d'affichage temporaire (de dimension importante), présentant le nom du projet et le soutien financier octroyé par l'UE, pour toutes opérations dont le montant de l'aide publique totale est supérieur à 500 000€ à l'entrée du bâtiment et dans un endroit bien visible pendant la durée des travaux ;
- ◆ Pour toute opération d'achat de matériel, de financement d'infrastructures ou de constructions et lorsque le montant de l'aide publique totale est supérieur à 500 000 €, apposer une plaque permanente (de dimension importante), présentant le nom, le principal objectif du projet et le soutien financier octroyé par l'UE à l'entrée du bâtiment et dans un endroit bien visible au plus tard 3 mois après l'achèvement de l'opération ;
- ◆ Autoriser la Région Ile-de-France et la Commission européenne à communiquer sur les projets, les bilans et les résultats.

Les éléments relatifs à l'obligation de communication du bénéficiaire sont disponibles et téléchargeables sur le site dédié aux fonds européens en Ile-de-France, dans la rubrique Ressources, www.europeidf.fr

ARTICLE 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

La présente convention pourra être prolongée de deux ans, par voie d'avenant. La signature de l'avenant conditionnera la reconduction tacite du marché de suivi-animation pour une durée de 2 ans.

ARTICLE 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 10 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à, le

Pour Paris Terres d'Envol, le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Annexes

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

Annexe 4. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

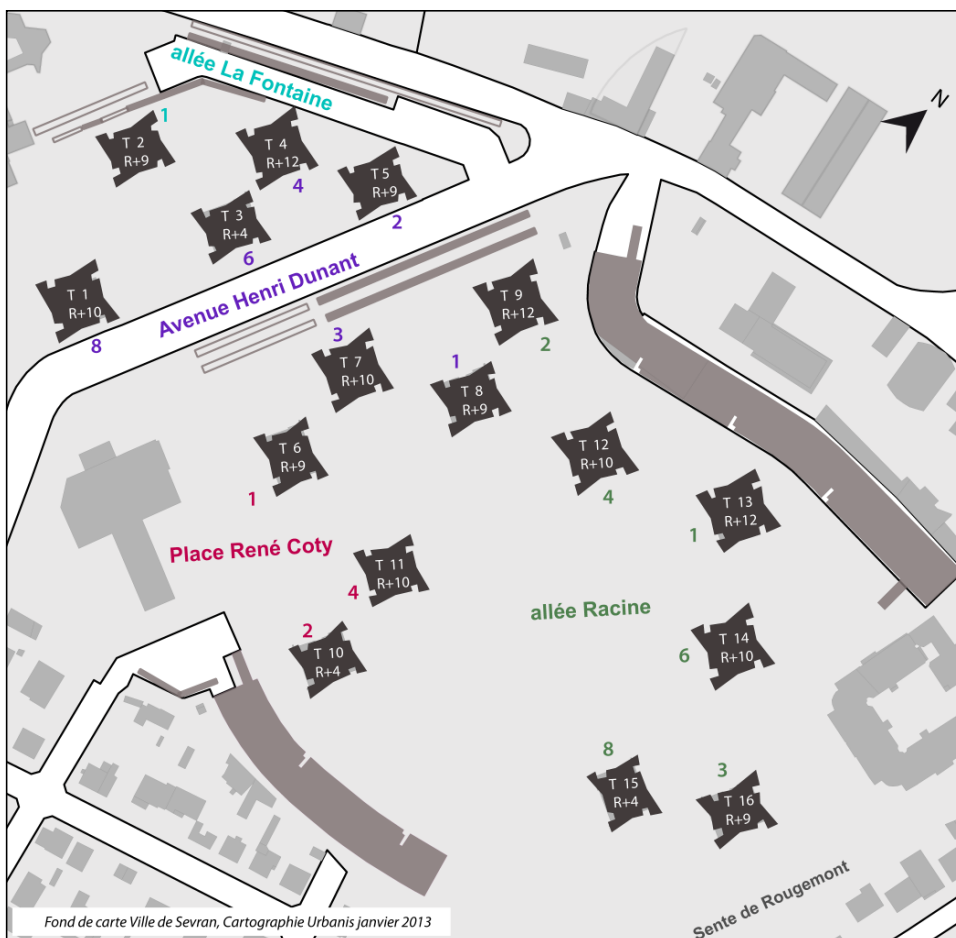
Annexe 5. Fiche de synthèse de description

Annexe 6. Rapport d'évaluation de la précédente OPAH-CD (Copro +)

Annexe 1. Liste des immeubles adressés

- 1 allée La Fontaine ;
- 1, 2, 3, 4, 6, 8 avenue Henri Dunant ;
- 1, 2, 4 Place René Coty ;
- 1, 2, 3, 4, 6 et 8 allée Racine.

Carte de correspondance des adresses et des numéros de tours



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (OPAH n°2)

Financeurs	ANAH	Caisse des Dépôts et Consignations	EPT Paris Terres d'Envol
Montants des aides	1 365 114,5 €	101 807,5 €	183 253,5 €
TOTAL	1 650 175,5 €		

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

Indicateurs	Source	Périodicité
I – Indicateurs de base		
Taux de PO	Feuille de présence	Annuelle
Taux de PB privé	Feuille de présence	Annuelle
Taux de multipropriétaires PB	Feuille de présence	Annuelle
II – Données socio-économiques		
Situation familiale	Enquêtes	Selon enquête et dossiers de subvention
Situation emploi	Suivi social	
Taux de PO TM	Montage de dossiers	
Taux de PO M		
III – Données marché immobilier		
% de mutations annuelles par statut d'occupation	Etats datés (syndic)/DIA	Tous les six mois
Evolution des prix moyens de mise en vente	Analyse des DIA	Tous les six mois
Evolution des prix médians de vente et des fourchettes	Meilleursagents.com	Tous les mois (pas d'historique) => échelle de la copropriété + échelle communale (et éventuellement comparaison avec d'autres villes ou copropriétés)
IV – Analyse du fonctionnement de la		

copropriété		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des monopropriétaires occupants	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des monopropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuelle
Taux de participation des présents et représentés	PV d'AG – suivre l'évolution	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nb de résolutions à l'ordre du jour	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions adoptées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions rejetées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions reportées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Représentativité du conseil syndical en terme de bâtiment, d'âge et de profil	PV d'AG + appréciation qualitative	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Appréciation qualitative du fonctionnement du CS (des groupes de travail réguliers, des CR bien faits, des personnes mobilisées et formées etc.) et de son interaction avec le syndic	Qualitatif	Au fil de l'eau
Nombre de réunions et de commissions	CR réunions	Annuel
V – Analyse de la gestion		
Ancienneté du syndic	PV d'AG + qualitatif	annuel
Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Progression des dépenses réelles	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel

Evolution du nb de ventes judiciaires portées à l'ordre du jour et nb de ventes judiciaires votées	PV d'AG	Annuel
Comparer évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocation d'AG	Annuel
Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles	Convocation d'AG	Trimestriel
Evolution % d'impayés sur dépenses réelles par tranche (en nb de semestres d'impayés)	Comptes copro	Trimestriel
Evolution du nb de dossiers d'impayés par tranche (idem ci-dessus)	Comptes copro	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Evolution du montant des charges courantes par lot	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Evolution de la répartition par poste de charges	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges par lot et par poste	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables –	Annuel
VI – Indicateur de suivi des travaux		
Nombre réunions commissions techniques	CR réunions	Annuel
Nombre de réunions CS et maître d'oeuvre	CR réunions	Semestre
Montant des travaux votés	PV AG	Annuel
VI – Indicateur de suivi des dossiers d'aide		
Montant des travaux préfinancés	Conventions de préfinancement	Annuel
Prêt copro 100 : nb de dossiers et montant	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de prêts SACICAP et montant total	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de logements aidés PO en PP	Dossiers de prêts et subventions	Annuel

PO : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de logements aidés PB en PP	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
PB : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
VII – Indicateur du suivi social		
Nombre de ménages nécessitant un suivi social	Opérateur (Enquêtes, listes débiteurs, signalements)	Annuel
Nombre de diagnostic sociaux réalisés	CR commission sociale	Annuel
Nombre de ménages réorientés	CR commission sociale	Annuel
Nombre de ménages accompagnés	CR commission sociale	Annuel
Nombre de dossiers FSL déposés	Dossiers FSL	Annuel
Nombre de dossiers FSL accordés	Dossiers FSL	Annuel
Nombre de ménages bénéficiant du portage	Comité de suivi portage	Annuel
VIII – Indicateur GUSP		
Diagnostic	Comité technique et comité de pilotage	Année 1
Plan d'actions	Comité technique et comité de pilotage	Année 1
Mise en œuvre des actions GUSP	Bilans annuels, comité technique, comité de pilotage, CR de réunions	Année 2 et 3

Annexe 4. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération *

Annexe 5. Fiche de synthèse de description

OPAH- CD «Jean Perrin»

Diagnostic et étude pré-opérationnelle (septembre 2012 à juin 2014)
 OPAH décembre 2015 à juin 2021- Evaluation de décembre 2020 à mai 2021

Caractéristiques principales

Date de construction : 1971
Nombre de lots : 596 (325 au bailleur ANTIN)+
 2 loges de gardiens
Typologie : 16 tours entre R+4 et R+12
Syndic : Foncia Giep
Prix moyen des logements : 1500 € m2
PO/PB : 206 PO/ 65 PB
 21 ascenseurs
 Rattachement au réseau de chaleur urbain

Programme de travaux	Coût (TTC)	Subventions notifiées	
Traitement des façades	10 130 328 €	ANAH :	6 834 637 €
Menuiseries extérieures alu		FEDER :	1 443 322 €
Etéanchéité		Fonds d'aide aux copropriétés (EPT+Sevran)	774 247 €
Ventilation		TOTAL	9 052 206 €
Menuiseries intérieures		RAC moyen/lot	3 978 €
Portes palières			
Peintures sols/murs/plafonds			
Electricité			
Honoraires, frais financiers divers			

Point gestion

Budget prévisionnel : 2 011 004 € (2019-2020)
Dépenses : 1 938 031€ (2019-2020)
Charges : 3 240 €/lot/an en 2019-2020
Impayés au 30/09/20 : 365 973 €€
Procédures en cours : 1 SI, 5 exécutions de jugement en cours et 5 assignations (au 30/03/21)
Principaux postes de dépenses: Chauffage, Eau et entretien (=63 % du budget)



Etiquette énergétique



Avant



Projection

