

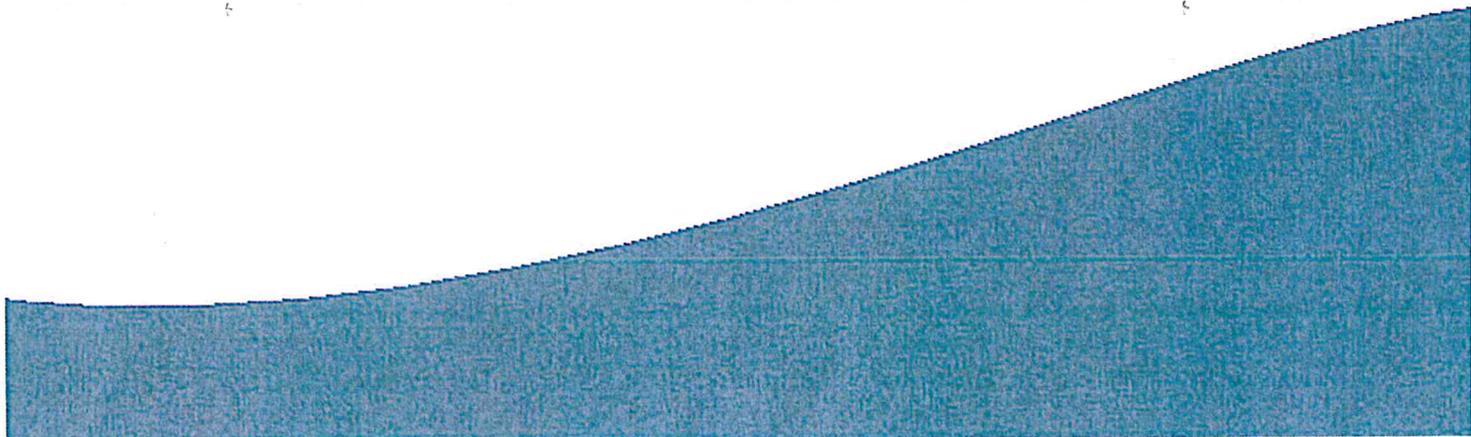
Envoyé en préfecture le 09/01/2020  
Reçu en préfecture le 09/01/2020  
Affiché le   
ID : 091-219102860-20191125-DEL\_2019\_130-DE



## **OPAH des Patios**

Avenant n°3 à la convention  
d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
des Patios à Grigny

du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 décembre 2020



**Le présent avenant est établi :**

Entre **La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart**, sise 500 place des Champs-Élysées – BP 62 – Courcouronnes – 91054 Evry cedex, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Michel BISSON, agissant en vertu d'une délibération n°DEL-2019/001 du conseil communautaire du 09/01/2019,

Et la commune de **Grigny**, sise 19 Route de Corbeil -- 91350 Grigny représentée par son Maire, Monsieur Philippe RIO,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 303-1, L321-1 et suivants, R 321-1 et suivants,

Vu l'arrêté du 1er août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération n°DEL-2019/178 du conseil communautaire en date du 28 mai 2019 portant délégation d'attributions au bureau communautaire en application de l'article L.5211-10 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°109-15 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération les Lacs de l'Essonne en date du 30 septembre 2015 relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du secteur des Patios à Grigny,

Vu la circulaire n°2002-68/UCH/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la convention d'OPAH du quartier des Patios à Grigny en date du 31 décembre 2015,

Vu la délibération n°DEL-2017/316 du bureau communautaire en date du 4 juillet 2017 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'OPAH des Patios,

Vu la délibération n°DEL-2018/444 du bureau communautaire en date du 11 décembre 2018 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'OPAH des Patios,

Vu la délibération n°DEL-2018\_0001-DE du conseil municipal de Grigny en date du 5 février 2018 portant sur l'approbation de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH,

Vu la délibération n°DEL-2018\_0141 du conseil municipal de Grigny en date du 20 décembre 2018 portant sur l'approbation de l'avenant n°2 à la convention d'OPAH,

Vu le courrier du Maire de Grigny en date du 26 mars 2019 demandant une aide pour les propriétaires au-dessus des plafonds de l'Anah au sein du quartier des Patios,

Vu le compte-rendu du troisième Comité de Pilotage qui s'est réuni le 20 février 2019,

## Préambule

L'ex Communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne avait décidé avec la commune de Grigny d'engager une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), dispositif répondant à un enjeu général d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie du quartier des Patios à Grigny, qui n'avait jamais bénéficié d'une telle opération auparavant.

Pour rappel, l'OPAH permet en effet aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs d'un logement datant de plus de 15 ans, de pouvoir bénéficier de subventions publiques et d'un accompagnement social et technique gratuit, de qualité, pour la réhabilitation de leur logement (amélioration énergétique, mises aux normes, adaptation aux personnes à mobilité réduite et sortie d'insalubrité).

A cet effet, une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat a été signée le 31 décembre 2015 entre l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), le Préfet et l'ex-agglomération.

La convention d'OPAH des Patios de Grigny 2015-2018 définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH et les moyens financiers investis dans cette opération immobilière de 206 maisons réalisées entre 1967 et 1971, vendues progressivement par le bailleur social Les Résidences (ex-OPIEVOY) qui est encore propriétaire de 40 logements.

Une prolongation de cette opération a été effectuée par le biais d'un deuxième avenant. En effet, la poursuite de cette OPAH s'est avérée nécessaire au vu des besoins des propriétaires pour réhabiliter leurs logements, mais aussi en termes d'accompagnement plus spécifique pour la gestion de l'ASL.

Au 1<sup>er</sup> octobre 2019, 34 dossiers ont été déposés auprès de l'Anah.

### **Il a été exposé ce qui suit :**

Lors du troisième comité de pilotage de l'OPAH des Patios à Grigny qui s'est tenu le 20 février 2019, il a été démontré la nécessité d'aider financièrement les propriétaires occupants du quartier qui sont au dessus des plafonds de ressources de l'Anah, autrement dit les « hors plafonds ».

Bien que cette opération soit une belle opportunité pour ce quartier particulièrement modeste, une certaine catégorie de propriétaires occupants faisant partie de la « classe moyenne » et dépassant de très peu le seuil des plafonds de ressources de l'Anah ne peuvent y prétendre.

Ces habitants ont un réel souhait d'entretenir et de mieux vivre dans leur logement. Par ailleurs, ils participent sans nul doute de par leurs revenus à une mixité sociale au sein du quartier.

Il s'est avéré primordial de les encourager à réhabiliter leur patrimoine et à améliorer l'isolation thermique de ces logements : le coût des travaux de réhabilitation étant onéreux.

Par ailleurs, ce patrimoine labellisé « Architecture contemporaine remarquable » induit la prise en compte de préconisations inscrites au Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Il a été rappelé que cet ensemble de maisons fait partie intégrante du quartier prioritaire de la Grande Borne et qu'historiquement, ces Patios appartenaient à un bailleur HLM qui les a progressivement cédés à des propriétaires privés, en l'état.

### **À l'issu de ces constats, il a été convenu ce qui suit :**

Lors du troisième comité de pilotage de l'OPAH des Patios à Grigny qui s'est tenu le 20 février 2019, il a été proposé

d'instaurer une subvention complémentaire émanant de la commune et de l'agglomération à quotités égales, dans le but d'aider les propriétaires occupants « hors plafonds » à réhabiliter leurs logements. Deux plafonds « majorés » sont ainsi créés à cet effet :

- « plafonds majorés » : dépassant de 20% les plafonds Anah ;
- « plafonds majorés + » : dépassant de 50% les plafonds Anah ;

La subvention sera dégressive en fonction des ressources des habitants :

- De 20% du montant HT des travaux (10% ville / 10% GPS) pour les PO aux « plafonds majorés » ;
- De 10% du montant HT des travaux (5% ville/ 5% GPS) pour les PO aux « plafonds majorés + ».

Cette proposition a été validée par les différents participants du comité de pilotage (CA GPS SES, Ville de Grigny et Etat-Anah).

Pour illustrer nos propos, voici une simulation du tableau des plafonds de ressources en Ile-de-France de l'Anah et les plafonds majorés qui pourront être appliqués pour les propriétaires au dessus des plafonds de ressources modeste de l'Anah :

Plafonds de ressources en Ile-de-France *				
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux plafonds majorés (120%)	Ménages aux plafonds majorés + (150%)
1	20 470	24 918	29 902	37 377
2	30 044	36 572	43 886	54 858
3	36 080	43 924	52 709	65 886
4	42 128	51 289	61 547	76 934
5	48 198	58 674	70 409	88 011
Par personne supplémentaire	+ 6 059	+ 7 377	+ 8 852	+ 11 066

\*NB : Attention, il s'agit du tableau des plafonds de ressources pour l'année 2019. Chaque année, l'Anah revoit à la baisse ou à la hausse son barème. Par conséquent, une évolution de celui-ci pourrait être constatée en 2020.

### Article 1 – Conditions d'octroi

Cette aide est dédiée aux propriétaires occupants au dessus des plafonds de ressources **modeste** de l'Anah, soit les « plafonds majorés » (dépassant de 20% les plafonds Anah) et les « plafonds majorés + » (dépassant de 50% les plafonds Anah).

Néanmoins, les dossiers des propriétaires occupants aux « plafonds dits majorés et majorés + » qui pourront être subventionnés seront uniquement ceux qui traitent du **volet énergie, de la précarité énergétique et de l'adaptation**.

Il sera nécessaire que les propriétaires concernés aient recours à des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union européenne et disposant de la mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour la fourniture du matériel ET la mise en œuvre.

### Article 2 - Travaux éligibles à la subvention

Les travaux subventionnables de type « économie d'énergie » et « adaptation » (liés au vieillissement et au handicap) sont ceux éligibles selon les critères de l'Anah.

### Article 3 – Objectifs qualitatifs et quantitatifs de réhabilitation

#### 3.1 Objectifs qualitatifs

Les volets d'actions prioritaires inscrits à la convention restent inchangés :

- Volet urbain
- Volet immobilier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet social
- Volet patrimonial et environnemental

#### 3.2 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Pour rappel, les objectifs globaux sont évalués à 48 logements minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire
- 3 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

#### 3.3 Objectifs quantitatifs pour l'attribution de la subvention aux propriétaires concernés par les plafonds majorés

Cette subvention pourra être attribuée dans la **limite de 10 dossiers pour l'année 2020** (5 PO aux plafonds majorés et 5 PO aux plafonds majorés +) et ne sera pas reconduite, sauf cas exceptionnel.

### Article 4 – Financements des partenaires de l'opération

L'Anah n'accordera aucune subvention aux propriétaires occupants concernés par cette nouvelle disposition.

Concernant, le **département de l'Essonne**, la prime « Eco Logis 91 » pourra être demandée. L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH accompagnera les bénéficiaires dans leur démarche de demande pour cette prime. En effet, mise en place au 27 mars 2019, cette aide permet aux propriétaires occupants sans conditions de ressources d'effectuer des travaux d'amélioration énergétique sous réserve que ceux-ci soient éligibles.

### Article 5 - Montants prévisionnels de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Pour rappel, conformément à l'avenant n°1, les montants des aides financières (subvention aux travaux et de prime ASE) restent inchangées pour la dernière année de prolongation de l'OPAH. Ceux-ci sont consultables via l'annexe en fin dudit avenant, pour les propriétaires modestes et très modestes.

Voici les engagements supplémentaires qui seront alloués par la communauté d'agglomération au bénéfice des propriétaires aux plafonds majorés :

	Taux de subvention	Objectifs	Engagements CA GPS
PO « plafond majorés » entre 100 et 120 %	10%	5	9 000 € HT
PO « majorés + » entre 120% et 150%	5%	5	4 500 € HT

<b>TOTAL Enveloppe</b>		10	13 500 € HT
------------------------	--	----	-------------

#### **Article 5 : Montants prévisionnels de la commune de Grigny**

Voici les engagements qui seront alloués par la commune de Grigny au bénéfice des propriétaires aux plafonds majorés :

	Taux de subvention	Objectifs	Engagements Grigny
PO « plafond majorés » entre 100 et 120 %	10%	5	9 000 € HT
PO « majorés + » entre 120% et 150%	5%	5	4 500 € HT
<b>TOTAL Enveloppe</b>		10	13 500 € HT

Pour la mise en place de cette nouvelle subvention, la commune de Grigny s'engage à nommer un référent pour la gestion administrative et financière du paiement des dossiers.

#### **Article 6 : Conditions de versement des aides attribuées**

La subvention sera attribuée au prorata du prix de revient HT de l'opération dans la limite d'un plafond de 20 000 € HT.

Les dossiers seront instruits par l'équipe de suivi-animation à partir des éléments fournis et préalablement à tout démarrage de travaux. L'équipe vérifiera la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

En cas de facturation inférieure au devis initial, la subvention sera calculée au prorata des dépenses réellement acquittées. A l'inverse, la subvention ne pourra être revue à la hausse en cas de dépassement du devis initial.

La notification de la décision de la subvention sera adressée par courrier au demandeur en précisant le montant des aides octroyées par l'agglomération et la ville.

#### **Article 7 – Prolongation d'une année pour le suivi des dossiers en cours**

Comme pour les dossiers des propriétaires modestes et très modestes, les propriétaires aux plafonds majorés pourront bénéficier d'un suivi et de la clôture de leur dossier en cours, par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH.

**Article 8** : Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

#### **Article 9 - Prise d'effet de l'avenant**

Le présent avenant est conclu pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 décembre 2020 et fait office de règlement pour l'attribution de la nouvelle subvention.

Il portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de la commune et de l'agglomération durant cette période.

#### **Article 10 - Transmission de l'avenant**

L'avenant n°3 instaurant une subvention aux propriétaires « hors plafonds » signé et ses annexes seront transmis aux différents signataires.

## Annexe

THEMATIQUES		PLAFONDS		PARTICIPATIONS					
<b>OPAH de droit commun - PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>									
		Plafond loyer	Plafond de travaux	ANAH	Conseil Régional	Conseil Général	CA GPS SES	Grigny	
Travaux Lourds Sécurité Salubrité Autonomie	Loyer social	9,43 €/m²	ANAH Travaux lourds: 1000 €/m² HT max 80000/lot ANAH Autres types de travaux: 500 €/m² HT max 40000/lot CA GPS SES=ANAH	35%		3000			
	Loyer très social	6,60 €/m²		35%		5000			
Dégradation, RSD	Loyer social	9,43 €/m²		25%					
	Loyer très social	6,60 €/m²		25%					
Amélioration énergétique	Loyer social	9,43 €/m²		25%		3000			
	Loyer très social	6,60 €/m²		25%					
	Habiter Mieux**				1 600				-
	Prime de réduction de loyer*			150€/m² - 12000€ max/lot	4 500			1 500	-
<b>OPAH de droit commun - PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>									
Travaux Lourds, Habitat Indigne et Très Dégadé	PO très modestes	1 pers: 20470 € 2 pers: 30044 €		ANAH : 50000 HT CG: 10000 HT CA GPS SES=ANAH	50%		30%	10%	
	PO modestes	1 pers: 24918 € 2 pers: 36572 €	50%			20%	10%		
Sécurité salubrité	PO très modestes	1 pers: 20470 € 2 pers: 30044 €	ANAH : 20000 HT CA GPS SES=ANAH	50%			10%		
	PO modestes	1 pers: 24918 € 2 pers: 36572 €		50%			10%		
Autonomie	PO très modestes	1 pers: 20470 € 2 pers: 30044 €	ANAH : 20000 HT CG: 10000 HT CA GPS SES=ANAH	50%		30%	10%		
	PO modestes	1 pers: 24918 € 2 pers: 36572 €		35%		20%	10%		
	PO Majorés	1 pers: 29902 € 2 pers: 43866 €					10%	10%	
	PO Majorés +	1 pers: 37377 € 2 pers: 54859 €					5%	5%	
Amélioration énergétique	PO très modestes	1 pers: 20470 € 2 pers: 30044 €	ANAH : 20000 HT CG: 10000 HT CA GPS SES=ANAH	50%		30%	10%		
	PO modestes	1 pers: 24918 € 2 pers: 36572 €		35%		20%	10%		
	PO Majorés	1 pers: 29902 € 2 pers: 43866 €					10%	10%	
	PO Majorés +	1 pers: 37377 € 2 pers: 54859 €					5%	5%	
	Habiter Mieux** PO TM		ANAH : 20000 € HT	10%			500	-	
	Habiter Mieux** PO M		ANAH : 16000 € HT	10%			500	-	
	Prime EcoLogis 91 PO TM/PO M/ PO Maj/PO Maj +		CD91 : 6000 € HT			30%		-	
*L'Anah abonde à hauteur de trois fois la prime octroyée par les collectivités locales. Prime Anah conditionnée par l'octroi de primes collectivités.									

Fait à Evry-Courcouronnes, le **31 DEC. 2019**

<p>La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart,</p>  <p>Michel BISSON Président</p>	<p>La commune de Grigny,</p>   <p>Philippe RIO Maire</p>
--	---