

**CONVENTION D'OBJECTIFS SUR L'AIDE FINANCIERE SPECIFIQUE AUX  
PROPRIETAIRES OCCUPANTS VENDANT LEUR LOGEMENT EN VALEUR OCCUPE ET  
RESIDANT DANS LE SECTEUR EN TRANSFORMATION DU QUARTIER DE GRIGNY 2**

Entre

**L'État**, représenté par Bertrand GAUME, Préfet du département de l'Essonne, et désigné ci-après par les termes « l'État »,

Et d'autre part,

**La Ville de Grigny**, sise 19 route de Corbeil 91350 GRIGNY, représenté par le maire Philippe RIO et désignée sous le terme « la Ville »,

ET

**Le Centre communal d'Action sociale de la ville de Grigny**, sise 19 route de Corbeil 91350 GRIGNY, représenté par Fatima MAHFOUD, Vice-Présidente du Conseil d'administration du CCAS, et désigné sous le terme « le CCAS »,

**Vu** la convention cadre entre la Commune de Grigny et le Centre Communal d'Action Sociale de Grigny (CCAS), approuvée par le conseil municipal le 17 avril 2023 et le conseil d'administration du CCAS le jeudi 25 mai 2023.

Il est convenu ce qui suit :

**PRÉAMBULE**

Par décret du Conseil d'Etat n° 2016-1439 du 26 octobre 2016, le quartier de Grigny 2 a été déclaré opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national dont le pilotage a été confié à l'Établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF). Une convention entre partenaires publics a été signée en avril 2017 définissant les objectifs partagés et une approche globale pour le redressement durable du quartier de Grigny 2.

L'ORCOD-IN de Grigny 2 permet d'intervenir de manière coordonnée sur les différents facteurs de dégradation pour améliorer les conditions de vie des habitants, en particulier : réhabilitation du bâti, portage immobilier, actions d'aménagement, accompagnement social et relogement, ou lutte contre l'habitat indigne.

En mars 2021, après quatre années de portage immobilier sur les secteurs très dégradés, il a été acté le changement de statut définitif de 5 copropriétés soit Surcouf 26, Surcouf 27, Vlaminck 31, Lavoisier 48 et Ney 49. Celles-ci se trouvent en situation de faillite, la stratégie d'acquisition engagée depuis 2017 n'ayant pas permis d'inverser pour ces 5 syndicats la spirale dépréciative ni d'enrayer la dégradation accentuée de

la situation. C'est dans ces conditions que la décision a été prise de la démolition de 920 logements et de la transformation en logement social de 460 logements dans les 5 copropriétés sus citées. La copropriété Sablons 44, détenue en très grande majorité par le bailleur social i3F est également concernée par une transformation en monopropriété de logements sociaux.

L'ensemble des copropriétaires concernés par ces transformations immobilières ont été informés du devenir de leur immeuble en mars 2021.

Pour les logements démolis, les occupants – propriétaires ou locataires - ont un droit à relogement défini dans la charte partenariale de relogement pour le quartier de Grigny 2.

Pour les logements transformés en logement social, les occupants – propriétaires ou locataires – ont un droit au maintien dans leur logement et deviendront à terme locataires du parc de logement social du futur bailleur social.

Pour mener à bien cette opération de transformation des copropriétés, des acquisitions amiables par l'EPFIF sont réalisées depuis 2017. L'ORCOD-IN de Grigny 2 va être déclarée d'utilité publique d'ici mi-2024 ce qui ouvrira un processus d'expropriation permettant à l'EPFIF d'acquérir la totalité des logements des 6 syndicats concernés.

Les acquisitions menées par l'EPFIF font l'objet d'évaluations du service des domaines. Le prix du logement prend en considération les prix des ventes réalisées sur le secteur géographique, la taille et de l'état du logement, l'état des parties communes de l'immeuble, et le caractère occupé ou libre. Sur ce dernier critère, le caractère occupé entraîne une décote du prix du bien de l'ordre de 15% quel que soit le statut de l'occupant (propriétaire occupant ou locataire d'un bailleur privé).

A la suite des annonces, les propriétaires occupants concernés ont attiré l'attention des pouvoirs publics sur leur situation particulièrement difficile, générée par l'important décalage entre le montant de l'investissement auquel ils avaient souscrit au moment de leur achat, endettement immobilier compris, et le montant de l'offre de rachat de leur logement aligné sur l'actuel prix du marché immobilier très dégradé, accentué de l'effet décote pour logement occupé.

De façon générale et pour une grande majorité d'entre eux, ce sont des ménages modestes voire très modestes, l'analyse des données sociales des propriétaires occupants souhaitant vendre a pu mettre en exergue que plus de 55% d'entre eux vivent sous le seuil Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et que près de 95% sont éligibles au logement social (PLS, PLUS, PLAII). A noter que le seuil PLAII avoisine le seuil de pauvreté. Leur bien a perdu de la valeur, avec pour conséquence que les prix d'acquisition ne permettent pas de rembourser la totalité de leurs emprunts et de leurs dettes ou de réaccéder.

Dans ces conditions, afin d'accompagner les intéressés dans le cadre de l'évolution résidentielle qui leur est imposée, et ainsi de ce fait favoriser la mise en œuvre sous les meilleurs délais et dans les meilleures conditions de l'ORCOD-IN, un dispositif expérimental d'accompagnement financier spécifique a été décidé. Il s'inscrit dans le cadre de la stratégie territorialisée de prévention et de lutte contre la pauvreté, mise en place par l'Etat, la Ville et 8 autres partenaires signataires en janvier 2023, d'une convention dédiée, afin de faire face à l'exceptionnelle situation de précarité de la population de Grigny, caractérisée par un taux de pauvreté avoisinant 45%.

Dans ce cadre, les propriétaires occupants vendant leur logement à l'amiable en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation du quartier de Grigny 2, ont été identifiés comme public éligible à un accompagnement financier spécifique dont il convient de définir les modalités d'attribution.

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, l'Etat, la Ville et le CCAS décident de mettre en place, à titre expérimental, une aide spécifique à destination des propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation du quartier de Grigny 2.

Ce dispositif est expérimental. Pour ce faire, un fond spécifique a été constitué d'un montant de 280 000€, par le versement d'une subvention de l'Etat au CCAS de 160 000€ dans le cadre de la stratégie territorialisée de lutte contre la pauvreté. Cette subvention de l'Etat sera abondée par la ville à hauteur de 40 000€ par an entre 2023 et 2025 soit la somme totale de 120 000€.

La présente convention vise à définir les modalités d'attribution de l'aide financière en direction des propriétaires occupants visés, les engagements réciproques des différentes parties et tous les éléments utiles en particulier d'évaluation des effets produits par ce dispositif expérimental.

## ARTICLE 2 – LES PRINCIPES DE L'AIDE FINANCIERE

### 2.1 Les principes

L'aide financière spécifique de soutien aux propriétaires occupants proposée dans le cadre de la stratégie de lutte contre la pauvreté vise à accompagner les propriétaires occupants vendant leur logement à l'EPFIF, à l'amiable, en valeur occupé et résidant dans les syndicats de copropriété voués à la transformation, c'est-à-dire impactés soit par la démolition soit par la transformation en logement social de la totalité des bâtiments.

Cette aide financière vise à soutenir plus particulièrement le changement de statut suite à une vente en valeur occupée. Par sa dimension incitative, elle vise également à accélérer la mise en œuvre du projet.

Elle se cumule avec le montant d'acquisition du logement pratiqué par l'EPFIF ainsi que l'ensemble des indemnités afférentes notamment l'indemnité de emploi, dans les conditions prévues par les textes.

Elle est accessible jusqu'à la prononciation de l'ordonnance d'expropriation par le juge d'expropriation.

Elle est calculée sur la base de critères sociaux et de critères d'âge et de typologie du logement vendu.

Elle est octroyée après la signature de la vente du logement à l'EPFIF.

### 2.2 Les critères d'octroi de l'aide

Sont éligibles à l'aide spécifique de soutien aux propriétaires vendant leur logement à l'amiable, en valeur occupé et résidant dans le secteur dit de transformation, tout copropriétaire occupant

- Vendant leur logement en valeur occupé et qui seront soit maintenus dans leur logement qui sera transformé en logement social soit accompagnés vers un relogement, considérant que leur logement sera démoli à terme
- Dont le logement acquis par l'EPFIF est la résidence principale et ne génère pas de revenu locatif,
- Résidant aux adresses suivantes :
  - o Pour la démolition, du 1 au 10 rue Lavoisier (syndicat Lavoisier 48 et Ney 49), le 1 et 3 square Surcouf (syndicat Surcouf 26), le 15 square Surcouf (syndicat Surcouf 27) et le 4 et 6 rue Vlaminck (Syndicat Vlaminck 31),

- Pour la transformation en logement social, du 5 au 13 square Surcouf (Syndicat Surcouf 26 et Surcouf 27), le 8 rue Vlamincq (Syndicat Vlamincq 31) et le 7 à 9 avenue des Sablons (Syndicat Sablons 44)
- Ayant vendu leur logement à l'amiable (exclusion donc faite des logements préemptés sur DIA ou sur adjudication)

Ces quatre critères sont cumulatifs pour être éligible à l'aide spécifique de soutien aux propriétaires occupants.

Le niveau de l'aide octroyée est défini selon 3 critères :

- Une aide de base pour les propriétaires occupants répondant aux critères d'éligibilité calculée selon la taille du logement,
- Une majoration selon le niveau de revenu et/ou l'âge.

Grilles d'indemnisation					
	Abondement par rapport au critère 1	Cat 1 - De 20m <sup>2</sup> à 40m <sup>2</sup>	Cat 2 - de 41m <sup>2</sup> à 60m <sup>2</sup>	Cat 3 - de 61m <sup>2</sup> à 80m <sup>2</sup>	Cat 4 - 81m <sup>2</sup> et plus
Critère 1 - PO vendant en valeur occupé		1 500€	2 000€	2 500€	3 000€
Critère 2a OU 2b Niveau de revenus < = 150% seuil PLAI(2a) OU 65 ans et plus (2b)	50%	2 250€	3 000€	3 750€	4 500€
Critère 2a ET 2b	75%	2 625€	3 500€	4 375€	5 250€

### ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

#### 3.1. L'État s'engage à :

- Financer la mise à place de l'aide financière spécifique de soutien aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation à hauteur de 160 000€
- Participer au suivi des conditions d'octroi des aides financières aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation,

#### 3.2. La ville de Grigny s'engage à :

- Abonder à hauteur de 40 000€ par an en 2023, 2024 et 2025 le fond nécessaire à la mise en place de l'aide financière spécifique pour les propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation, cette somme sera versée sur le budget du centre communal d'action sociale
- Participer au suivi des conditions d'octroi des aides financières aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation,

#### 3.3. Le CCAS s'engage à

- Adopter un règlement dédié à la mise en œuvre de l'aide financière spécifique, reprenant les critères d'attribution tels que convenus entre les parties,
- Instruire dans sa commission permanente l'ensemble des dossiers transmis soit par les travailleurs sociaux, soit par les partenaires de l'ORCOD-IN soit directement par le ménage,

- Verser dans un délai de 30 jours après validation par la commission permanente le montant de l'aide financière spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé,
- Renseigner à l'issue de chaque commission permanente les tableaux de bords partagés des aides financières spécifiques octroyées aux propriétaires occupants en application de la présente convention.
- Organiser le suivi des conditions d'octroi des aides financières aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation.
- Etablir des bilans semestriels de la mobilisation de l'aide spécifique aux propriétaires occupants.

Les signataires de la présente convention s'engagent à informer les propriétaires occupants avec lesquels ils seraient en contact de l'existence de cette aide et le cas échéant de les accompagner dans la sollicitation de celle-ci. Ils s'engagent également à mobiliser les partenaires du projet (EPFIF, GPS notamment) en les informant de l'existence de l'aide afin qu'ils puissent informer à leur tour les propriétaires occupants avec lesquels ils sont en contact de l'existence de cette aide et les accompagner dans la sollicitation de celle-ci.

#### 3.4. Gouvernance et articulation avec les instances de l'ORCOD-IN et du CCAS

Pour permettre aux ménages de disposer de l'aide financière spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur de transformation, un suivi spécifique de la mobilisation de l'aide se fera dans le cadre des comités des acquisitions et du relogement (CAR), réunions mensuelles pilotées par le Préfet pour l'égalité des chances.

Ce suivi consistera après la vente du logement et en amont de la saisine du CCAS de vérifier l'éligibilité des propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé.

La commission permanente du CCAS se réunissant tous les 15 jours, les dossiers seront systématiquement inscrits à la commission permanente qui suit la date de réception du dossier de saisine.

Le secrétariat de la commission permanente du CCAS sera assuré par le CCAS. Celui-ci consistera notamment à renseigner le tableau de suivi partagé de l'octroi des aides.

#### 3.5. Suivi et évaluation de la convention

Le suivi et l'évaluation de la convention sont réalisés par le biais de :

- La transmission par le CCAS à l'Etat et à la ville des bilans semestriels de la mobilisation de l'aide spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur de transformation au plus tard chaque 30 juillet et 31 janvier de chaque année civile,
- La réalisation d'un à deux points intermédiaires dans le cadre des COPIL restreint pour le suivi du dispositif ORCOD-IN de Grigny 2

Cette évaluation sera réalisée par le CCAS et l'Etat sur la base des tableaux de bords de suivi de l'octroi de l'aide financière spécifique.

### ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS FINANCIERS

#### 4.1. Engagements financiers

L'État et la Ville cofinancent l'aide spécifique de soutien aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur de transformation :

- Pour l'Etat, 160 000€ en 2023 ;
- Pour la Ville, 40 000€ en 2023, 40 000€ en 2024 et 40 000€ en 2025.

Ces sommes seront versées directement au CCAS.

Une convention financière entre l'Etat et le CCAS fixe les modalités de versement de la subvention allouée par l'Etat.

#### ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION ET DUREE

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> juin.

Toutes les ventes réalisées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et répondant aux critères précisés dans le règlement spécifique approuvé par le CCAS sont éligibles à cette aide expérimentale.

Le dispositif est ouvert jusqu'à épuisement de l'enveloppe ou à défaut jusqu'à l'achèvement des acquisitions par l'EPFIF sur le secteur de transformation ciblé. Dans cette dernière hypothèse, les parties conviendront alors de la destination des fonds restants. Comme précisé dans la convention financière entre l'Etat et le CCAS, l'Etat peut ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées non consommées.

#### Article 6 : JUSTIFICATIFS

Le CCAS s'engage à fournir dans les deux mois suivant le terme du dispositif les documents ci-après :

- Le compte-rendu financier conforme à l'arrêté du 11 octobre 2006 pris en application de l'article 10 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'Administration (Cerfa n°15059\*02) ;
- Le bilan de l'aide financière spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation.

#### Article 7 : AUTRES ENGAGEMENTS

En cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de la présente convention, les parties conviennent d'engager un processus de discussion devant permettre la mise au point de nouvelles modalités d'exécution du dispositif d'aide financière spécifique convenu.

#### Article 8 : SANCTIONS

En cas d'inexécution ou de modification ou de retard significatif des conditions d'exécution de la convention par le CCAS sans l'accord écrit de l'Etat et la Ville, ceux-ci peuvent respectivement ordonner le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention conformément à l'article 43-IV de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996, la suspension de la subvention ou la diminution de son montant, après examen des justificatifs présentés par le CCAS et avoir entendu ses représentants.

Tout refus de communication ou toute communication tardive des documents mensuels (comptes annuels, compte rendu financier...) entraîne la suppression de la subvention en application de l'article 112 de la loi n°45-0195 du 31 décembre 1945. Tout refus de communication des comptes entraîne également la suppression de la subvention conformément à l'article 14 du décret-loi du 2 mai 1938.

Le CCAS sera informé de ces décisions par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Article 9 : CONTROLES

Pendant et au terme de la présente convention, un contrôle sur place peut être réalisé par l'Etat et la Ville ; le CCAS s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tous autres documents dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle. Le refus de leur communication entraîne la suppression de la subvention conformément à l'article 14 du décret-loi du 2 mai 1938.

#### Article 10 : RENOUELEMENT

La conclusion éventuelle d'une nouvelle convention est subordonnée à la production des justificatifs mentionnés aux articles 3 et 6 et aux contrôles prévus à l'article 9 des présentes.

#### Article 11 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.

#### Article 12 : RESILIATION

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par les 2 autres parties, sans préjudice de tous autres droits qu'elles pourront faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

#### Article 13 : RECOURS

Tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Evry-Courcouronnes, le

La Vice-Présidente du CCAS \_\_\_\_\_ Le maire de Grigny,

Le préfet de l'Essonne,

Fatima MAHFOUD



Philippe RIO

Bertrand GAUME

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_064-DE