



Séance du Conseil Municipal du vendredi 15 décembre 2023

**Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel**

Séance ordinaire du vendredi 15 décembre 2023

N°10/Habitat - Logement

Aide financière de la commune pour la réalisation d'une étude technique globale - Plan de Sauvegarde de la copropriété Mermoz

Le vendredi 15 décembre 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 7 décembre 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : Mme Teresa EVERARD

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Myriam KASSA, Mme Hakima BIDEHADJELA, M. Maurice BONNARD, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : Mme Géraldine MEDDA par M. Jean-Louis MARSAC, M. Gourta KECHIT par M. Maurice MAQUIN, M. Faouzi BRIKH par Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, Mme Sabrina MORENO par M. Allaoui HALIDI, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Rosa MACEIRA, M. Hervé ZILBER par M. Jean-Pierre IBORRA, Mme Virginie SALIBA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absent excusé : M. Mohamed ANAJJAR

Absent :

M. le Maire rappelle que le nouveau programme de renouvellement urbain intègre les quartiers du Puits-la-Marlière (PLM), de Derrière les Murs de Monseigneur (DLM) ainsi que du Village. Ce projet de renouvellement urbain vise à restructurer globalement les voiries, les espaces publics, à réhabiliter le parc social, à diversifier l'offre de logements et à valoriser le parc en copropriété existant.

Ces dernières années, de lourds programmes de réhabilitations des logements du parc social situés dans les quartiers susdits ont été menés et sont en cours d'achèvement.

En sus de ce travail toujours en cours, la ville poursuit l'objectif d'intégrer les enjeux des habitations du parc privé dans le nouveau programme de renouvellement urbain, en s'attachant non seulement à leur réhabilitation technique, mais aussi en prenant en considération la situation sociale et économique des propriétaires et le fonctionnement urbain de ces copropriétés dont certaines sont fragiles (Orme, Près de l'Enclos 1 et 2, les Charmes/Buttes et la résidence Mermoz).

Dans cette perspective, le Conseil Municipal a approuvé, en 2015, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le quartier ancien de la ville. En parallèle, la Ville a engagé une étude sur les copropriétés situées dans les quartiers du DLM et du PLM ou en proximité immédiate de ceux-là. Cette étude a conclu à la nécessité de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour accompagner certaines copropriétés fragiles et à initier un accompagnement plus important pour les copropriétés les plus en difficulté.

M. le Maire indique qu'en conséquence, une étude pré-opérationnelle a été finalisée en 2018 sur 5 copropriétés dont la copropriété Mermoz. Les résultats de cette étude démontrent l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accompagnement et d'amélioration de l'habitat en faveur notamment de la copropriété « Mermoz ».

M. le Maire informe que la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, compétente en matière d'habitat, en collaboration avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont décidé, suite à cette étude, d'engager un dispositif de Plan de Sauvegarde sur ladite copropriété. Il précise qu'une convention a été signée le 30 novembre 2020 avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, l'Etat, l'Anah et le syndic de copropriété/conseil syndical de la résidence Mermoz.

Depuis que le dispositif a démarré, le Conseil syndical et l'opérateur du suivi-animation (SOLIHA) ont connu des difficultés de mobilisation. Nonobstant, près de deux ans après la signature de la convention et faisant suite à une large campagne d'informations et de remobilisation, les copropriétaires se sont enfin engagés dans une volonté d'entreprendre un programme de travaux pour la résidence. Avant de définir celui-ci et de voter ces travaux, il faut au préalable réaliser une étude technique globale. Le lancement de cette étude technique globale a été voté lors de l'Assemblée générale (AG) du 12 janvier 2023.

L'étude technique globale, chiffrée à 102 992€, représente une charge supplémentaire des appels de fonds trimestriels pour les copropriétaires, estimée entre 1 330€ et 1 810€ selon le type de logement.

Lors du comité de pilotage ayant eu lieu le 3 octobre dernier, l'Anah a confirmé qu'ils ne préfinancent pas d'études tant que le projet travaux n'a pas été validé en AG. Seulement, depuis le 1^{er} appel de fonds étude en avril 2023 et le dernier appel de fonds étude, en septembre, le taux d'impayés de cette étude représente 42% soit un manque de 28 732€. Parallèlement, le taux des impayés des charges courantes a lui aussi augmenté de 17% par rapport au premier trimestre 2023. Ainsi, en septembre 2023, les impayés représentent 80% du budget voté pour l'année 2023.

Face à ce constat et aux difficultés de financement de l'étude technique globale retardant le vote des travaux conjugué à une fin de dispositif prévue le 30 novembre 2025, M. le Maire s'est engagé lors du comité de pilotage du 3 octobre dernier, et en présence du sous-préfet, à octroyer, à titre exceptionnel, une aide financière représentant 20% du montant de l'étude technique globale sans dépasser la somme de 20 000€.

M. le Maire précise que l'aide financière de 20 000€ sera versée au syndicat des copropriétaires sur le compte ouvert au nom dudit syndicat.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété « Mermoz » signée le 30 novembre 2020 avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, l'Etat, l'Anah et le syndic de copropriété/conseil syndical de la résidence Mermoz,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme - Travaux - Habitat - Développement Durable du 30 novembre 2023,

VU l'avis favorable de la Commission Finances du 4 décembre 2023,

APPROUVE le versement d'une aide financière exceptionnelle de 20 000€ à la copropriété Mermoz, pour la réalisation d'une étude technique globale,

PRECISE que l'aide financière de 20 000€ sera versée sur le compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires au commencement de cette étude soit à réception du premier ordre de service,

CHARGE M. le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 29 – Contre : 0 – Abstention : 5 – Ne prend pas part au vote : 0)

La Secrétaire de séance,
Mme Teresa EVERARD



Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC



28 DEC. 2023

Publication le :

Transmission en Sous-préfecture le : **28 DEC. 2023**