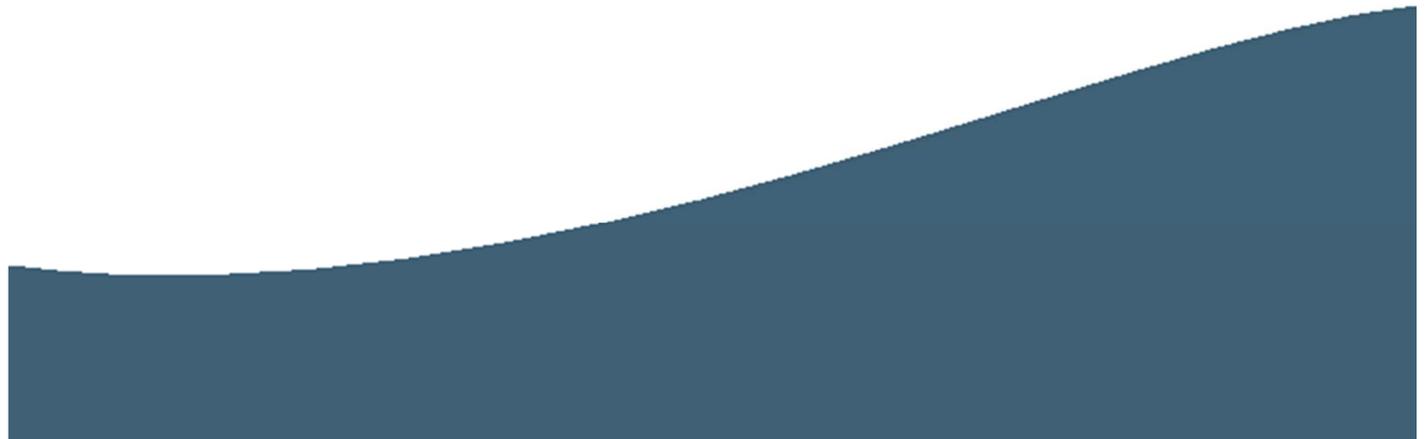


CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION
DE L'HABITAT COPROPRIETES DEGRADEES (OPAH CD)
DE LA VILLE DE NOISY-LE-SEC

Avenant n°2



Le présent avenant est établi :

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, représenté par son Président, Monsieur Gérard COSME, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil de Territoire en date du .././2017,

l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Seine-Saint-Denis, Monsieur/.,

l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le délégué local dans le département de Seine-Saint-Denis, Monsieur/., agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ci-après dénommée l'ANAH,

la Ville de Noisy-le-Sec, représentée par son Maire, Monsieur Laurent RIVOIRE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du .././2017.

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 n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées adopté par le conseil général de Seine-Saint-Denis et le Préfet le 26 février 2014,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Copropriétés dégradées de Noisy-le-Sec (2013-2018) signée le 25 novembre 2013 par l'ensemble des partenaires,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Noisy-le-Sec 2013-2018 signé le 2 septembre 2015 par l'ensemble des partenaires,

Vu la délibération n°2017-... du Conseil Territorial d'Est Ensemble, en date du .../2017, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération n°2017/... du Conseil Municipal de Noisy-le-Sec, en date du .../2017, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu l'avis de la délégation de l'Anah de la Région Île-de-France en date du .../2017,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du .../2017,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n° 2 à la convention d'OPAH du .../2017 au .../2017 sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, ainsi que du .../2017 au .../2017 sur le site internet de la Mairie de Noisy-le-Sec, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Préambule

Le 25 novembre 2013, la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, l'Etat, l'ANAH et la Ville de Noisy-le-Sec ont signé la convention de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées » de la Ville de Noisy-le-Sec.

Suite à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle entre 2008 et début 2010, 8 copropriétés dégradées, rassemblant 102 logements, avaient été retenues pour être accompagnées par l'OPAH.

Il avait été prévu dans la convention de l'opération que le prestataire actualiserait les diagnostics de chacune des copropriétés ciblées afin de valider leur adéquation avec le dispositif d'OPAH et que dans le cas où l'actualisation des données ferait apparaître des blocages à la mise en œuvre ou à l'efficacité du dispositif, il était d'ores et déjà envisagé la possibilité d'intégrer et/ou d'abandonner des adresses.

Un premier avenant, signé le 2 septembre 2015 a ainsi permis la sortie de deux copropriétés de l'OPAH, les 26 rue de la Liberté et 59 avenue de Strasbourg, représentant respectivement 3 et 12 logements, et de leur substituer deux nouvelles copropriétés sises 4-6-8 boulevard de la République et 27 rue Parmentier, représentant respectivement 30 et 7 logements.

De nouvelles réorientations opérationnelles par adresses ont été évoquées lors du comité d'arbitrage intermédiaire du 4 juillet 2016 puis approuvées par le comité de pilotage du 9 mars 2017. **Il est apparu que deux copropriétés ne correspondaient plus aux attendus du dispositif (2 avenue Burger et 49 rue de Merlan) et qu'une nouvelle copropriété (45 avenue Gallieni) pourrait être substituée à ces deux adresses. Ces modifications nécessitent aujourd'hui l'élaboration d'un second avenant à la convention de l'OPAH.**

Le syndic et le conseil syndical du **2 avenue Burger** ont refusé catégoriquement les propositions d'accompagnement de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-CD, Ozone. De plus cette copropriété a réalisé les travaux prescrits par le péril ordinaire (plancher haut des caves), ce qui a permis la levée de l'arrêté de péril.

La copropriété du **49 rue de Merlan**, malgré l'accompagnement soutenu de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-CD, a vu sa situation se dégrader jusqu'au non renouvellement du contrat du syndic en septembre 2016. Cette copropriété n'est désormais plus gérée et marquée par l'absence de mobilisation des copropriétaires. L'arrêté de péril imminent du 22 février 2016 a conduit à l'évacuation de l'immeuble et au relogement des occupants. Une partie des travaux d'urgence liés à cet arrêté de péril ont été réalisés d'office par la Ville de Noisy-le-Sec. L'OPAH-CD n'ayant pas eu l'effet escompté, il est proposé de sortir cette adresse de ce dispositif incitatif. Cette copropriété fait aujourd'hui l'objet d'une nouvelle étude confiée par Est Ensemble à la SOREQA dans le cadre du Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Parmi les autres copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic d'Ozone, celle du **45 avenue Gallieni**, au regard de son niveau de dégradation et du coût prévisionnel de travaux (environ 708 000 €), est apparue comme celle qui pourrait le plus utilement bénéficier du dispositif. En effet plusieurs dangers sont à résorber : corniche et bandeaux, réseau eau froide en sous-sol, garde-corps, conformité électrique et toiture. De nombreux travaux sont également nécessaires : remplacement colonne EDF/Gaz, désenfumage, ventilation, réseaux horizontaux et verticaux, réseau eau froide en sous-sol, traitement plomb en parties communes, réfection électrique caves... Des travaux d'amélioration énergétique seraient en outre opportuns : ravalement avec isolation par l'extérieur, remplacement des fenêtres en parties privatives, isolation des planchers bas. Le conseil syndical et le

syndic sont fortement mobilisés dans la préparation d'un programme de travaux de réhabilitation et ont d'ores et déjà voté la réalisation d'un diagnostic technique.

De plus, le comité de pilotage annuel de l'OPAH-CD du 9 mars 2017 a validé l'adaptation de l'accompagnement sur deux adresses (**99 avenue de Strasbourg et 54 rue Saint-Denis**) à la réalisation de travaux d'urgence liés à la sécurité des biens et des personnes et à la normalisation du fonctionnement courant, compte tenu de leur localisation dans des secteurs urbains fortement mutables.

Concernant le **233 avenue de Rosny**, situé également dans un secteur d'étude urbaine (Pont de Bondy) et dont la localisation est problématique (proximité immédiate de l'autoroute), le comité de pilotage a approuvé l'adaptation de l'accompagnement et la réduction du programme de travaux finançable d'ici la fin de l'OPAH-CD à l'individualisation de compteurs d'eau.

La sortie de deux copropriétés et l'entrée d'une nouvelle copropriété dans l'OPAH-CD, ainsi que les nouvelles orientations opérationnelles par adresses, nécessitent une actualisation de la liste des copropriétés dégradées et des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération.

Les nouvelles orientations par adresses ne nécessitent cependant pas une actualisation des enveloppes réservées de l'ANAH et d'Est Ensemble (FAAHP), qui sont suffisantes pour répondre aux besoins d'aides aux travaux (parties communes et parties privatives) identifiés d'ici la fin de l'OPAH-CD. Toutefois l'intégration du 45 avenue Gallieni, avec un programme de travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35%, nécessite une augmentation de l'enveloppe « Habiter Mieux » (FART). L'augmentation du nombre de logements inscrits dans les adresses de l'opération est en effet compensée par la réduction du programme de travaux aux problématiques d'urgence ou de résorption de la dette sur 3 adresses.

Les objectifs de l'avenant sont donc les suivants :

- modification de la liste des copropriétés dégradées ;
- modification des objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération ;
- modification de l'enveloppe « Habiter Mieux » (FART).

Article 1 : Modification de l'article 1.2.1 de la convention relatif aux copropriétés dégradées identifiées

Les deux ensembles immobiliers suivants sont retirés de la convention d'OPAH :

- 2 avenue Burger ;
- 49 rue de Merlan.

En substitution, un ensemble immobilier est intégré à la convention d'OPAH :

- 45 rue Gallieni.

La liste des copropriétés dégradées est ainsi modifiée :

COPROPRIETES	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS
99 avenue de Strasbourg	11	0	11
29 avenue de Gallieni	25	10	15
233 avenue de Rosny	30	13	17
2 avenue Burger*	43	6	7
54 rue de Saint-Denis	9	2	7
49 rue de Merlan*	9	4	8
27 rue Parmentier	7	3	4
4-6-8 boulevard de la République	30	5	25
45 avenue Gallieni**	37	14	23
TOTAL	149	47	102

* en rayé les copropriétés dont la sortie de l'OPAH est actée par le présent avenant

** en gras la copropriété intégrée à l'OPAH par le présent avenant

Cette opération cible donc désormais 7 copropriétés, le nombre de logements concernés est désormais de 149, contre 8 copropriétés et 134 logements suite à l'avenant n°1 et 8 copropriétés et 102 logements tel qu'énoncé dans la convention initiale.

Article 2 : Modification de l'article 4.1 relatif aux objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs quantitatifs globaux de la convention sont ainsi modifiés :

- **Réhabilitation des parties communes de 4 copropriétés (29 et 45 avenue Gallieni, 27 rue Parmentier et 6 boulevard de la République), correspondant à 99 logements** (contre 102 logements tels que prévu dans la convention initiale et 134 tels que prévu dans l'avenant n°1) ;

- **Réhabilitation des parties privatives de 13 logements situés au sein des 4 copropriétés listées ci-dessus** (contre 19 logements minimum tels qu'énoncé dans l'avenant n° 1 à la convention et 102 logements maximum tels qu'énoncé dans la convention initiale), dont :

- 9 logements occupés par leur propriétaire modeste ou très modeste, qu'ils soient indignes ou très dégradés, correspondent à une petite LHI, qu'ils soient moyennement dégradés ou correspondent à un besoin d'autonomie (contre 13 dans l'avenant n° 1 à la convention et 39 dans la convention initiale) ;
- 4 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (contre 6 dans l'avenant n° 1 à la convention et 63 dans la convention initiale).

Travaux en parties privatives	nombre de logements	Aides PO-TM		Aides PO-M		Aides PB		TOTAL Aides
		Qté	Aide PP	Qté	Aide PP	Qté	Aide PP	
1 - Logements indignes ou très dégradés	3	2	8 000 €	0	- €	1	4 000 €	12 000 €
2- Petite LHI	5	2	6 500 €	2	6 500 €	1	1 880 €	14 880 €
3 - Logements moyennement dégradés	2	0	- €	0	- €	2	3 000 €	3 000 €
4- Logements autonomie de la personne	3	2	6 000 €	1	3 000 €	0	- €	9 000 €
TOTAL	13	6	20 500 €	3	9 500 €	4	8 880 €	38 880 €

La modification des objectifs quantitatifs peut donc ainsi être synthétisée :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Parties communes traitées dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements concernés)	0	0	0	32	67	99
Dont parties communes traitées dans le cadre du programme « Habiter Mieux »	0	0	0	32	37	69
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	0	0	0	11	11	22
• Dont logements PO bénéficiant de l'aide du FART (pour des travaux en parties communes)	0	0	0	9	7	16
• Dont logements PO indignes ou très dégradés	0	0	0	1	1	2
• Dont logements PO autonomie de la personne	0	0	0	1	2	3
• Dont logements PO traités pour de la petite LHI	0	0	0	1	3	4
• Dont logements PB indignes ou très dégradés	0	0	0	0	1	1
• Dont logements PB moyennement dégradés	0	0	0	1	1	2
• Dont logements PB traités pour de la petite LHI	0	0	0	0	1	1
• Dont logements PB bénéficiant de l'aide du FART (pour des travaux en parties communes)	0	0	0	1	2	3
Logements conventionnés à terme	0	0	0	1	3	4
• Dont loyer intermédiaire	0	0	0	1	3	4
• Dont loyer social	0	0	0	0	0	0
• Dont loyer très social	0	0	0	0	0	0

Article 3 : Modification de l'article 5.1.2 relatif aux montants prévisionnels des financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux »

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour l'opération en application du programme « Habiter Mieux » sont modifiés comme suit.

Ils sont portés à 136 300 €, contre 3 800 € prévus dans la convention initiale et 76 100 € dans l'avenant n° 1, correspondant à un objectif de 69 logements en aides aux syndicats et 19 logements en aides individuelles répartis sur trois adresses (29 et 45 avenue Gallieni ; 27 rue Parmentier), contre 2 logements prévus dans la convention initiale et 46 logements dans l'avenant n°1.

Ces engagements se décomposent de la manière suivante :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Total FART	0 €	0 €	0 €	64 800 €	71 500 €	136 300 €
<i>Dont ASE SDC (69)</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>48 000 €</i>	<i>55 500 €</i>	<i>103 500 €</i>
<i>Dont ASE PO (16)</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>15 200 €</i>	<i>12 800 €</i>	<i>28 000 €</i>
<i>Dont ASE PB (3)</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>1 600 €</i>	<i>3 200 €</i>	<i>4 800 €</i>

Ces montants ont été calculés sur la base du décret n°2015-1911 du 30/12/2015 relatif au règlement des aides du FART.

Article 4 : Autres articles de la convention

Les autres dispositions prévues à la convention de l'OPAH-CD de Noisy-le-Sec demeurent inchangées.

Article 5 : Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prend effet à compter de la date de signature du dernier signataire.

Article 6 : Transmission de la convention

Le présent avenant signé et ses annexes sont transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'ANAH dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait à Romainville en 3 exemplaires, le

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Délégué Local de l'ANAH

Le Président de l'Etablissement Public
Territorial Est Ensemble

Gérard COSME

Le Maire de Noisy-le-Sec,

Laurent RIVOIRE

Annexes :

Annexe 1 : Diagnostic de l'adresse intégrée à l'OPAH par le présent avenant (45 avenue Gallieni)