

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

Avenant n°1

Le présent avenant est établi :

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble, représentée par son Président, Monsieur Gérard COSME, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2015,

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

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 Philippe GALLI, 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 25 juin 2015.

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 de Noisy-le-Sec 2013-2018 signée le 25 novembre 2013 par l'ensemble des partenaires,

Vu la délibération n°20..-.-.-.. du Conseil Communautaire d'Est Ensemble, en date du 30 juin 2015, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération n° du Conseil Municipal de Noisy-le-Sec, en date du 25 juin 2015, 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 18 mai 2015,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 20..,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant à la convention d'OPAH du 20.. au 20.. sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, ainsi que du au 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. Il est aujourd'hui proposé de modifier cette convention par voie d'avenant.

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

Considérant le délai entre l'étude pré-opérationnelle et le lancement de 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. 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.

A l'issue de l'actualisation des diagnostics, Ozone, opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, a soulevé que deux des huit copropriétés de l'OPAH ne répondaient pas aux attendus d'un tel dispositif et ne pourraient bénéficier utilement de celui-ci.

Il s'agit d'une part de la copropriété sise 26 rue de la Liberté qui est un pavillon divisé en trois logements. Cette copropriété a déjà réalisé des travaux nécessaires à la mise en sécurité des occupants. Le potentiel d'amélioration technique et de l'habitabilité des logements de ce bâtiment est très faible. Et l'OPAH est un dispositif surdimensionné en termes d'accompagnement au redressement de la gestion notamment, par rapport aux problématiques rencontrées par cet ensemble immobilier (absence d'impayés, très peu de charges,...).

Et d'autre part la copropriété sise 59 avenue de Strasbourg, qui compte 12 logements, a déjà réalisé les principaux travaux nécessaires à sa réhabilitation et n'envisage pas de nouveaux projets de travaux à court ou moyen terme.

En compensation de la sortie de ces deux copropriétés de l'OPAH, il est proposé de leur substituer deux copropriétés sises 4-6-8 boulevard de la République et 27 rue Parmentier et représentant respectivement 30 et 7 logements.

L'actualisation des diagnostics a également fait apparaître que les enveloppes budgétaires réservées par la convention avaient été sous-estimées pour les 8 copropriétés initiales. La substitution de deux des copropriétés ciblées par l'opération a également des conséquences en termes d'engagements financiers (et notamment du fait de l'augmentation du nombre de logements concernés). En conséquence il est proposé dans le présent avenant de modifier les engagements prévisionnels des financements de l'ANAH ainsi que des financements de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux ». Les engagements de la collectivité maître d'ouvrage, Est Ensemble, dans le cadre du Fonds d'Aides à l'Amélioration de l'Habitat ne semblent pas nécessiter de révision à ce jour.

Les objectifs de l'avenant sont donc les suivants :

- modification de la liste des copropriétés dégradées
- modification des objectifs qualitatifs de l'opération
- augmentation des objectifs Habiter Mieux et de l'enveloppe réservée
- augmentation de l'enveloppe réservée de l'ANAH en lien avec l'actualisation des diagnostics

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 :

- 26 rue de la Liberté
- 59 avenue de Strasbourg

En substitution, deux ensembles immobiliers sont intégrées à la convention d'OPAH :

- 27 rue Parmentier
- 4-6-8 boulevard de la République

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	2	9
59 avenue de Strasbourg*	12	7	5
26 rue de la liberté*	3	4	2
29 avenue de Gallieni	25	10	15
233 avenue de Rosny	30	12	18
2 avenue Burger	13	6	7
54 rue de Saint-Denis	9	2	7
49 rue de Merlan	9	1	8
27 rue Parmentier**	7	3	4
4-6-8 boulevard de la République**	30	6	24
TOTAL	134	42	92

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

** en gras les copropriétés intégrées à l'OPAH par le présent avenant

Il est précisé que le nombre de logements des immeubles déjà ciblés par la convention initiale, ont été rectifiés dans le tableau ci-dessus, en fonction des constatations issues de l'actualisation des diagnostics par l'opérateur.

Cette opération cible donc toujours 8 copropriétés, le nombre de logements concernés est désormais de 134, contre 102 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 des 8 copropriétés, correspondant à 134 logements, contre 102 logements tel que prévu dans la convention initiale,
- Réhabilitation des parties privatives de 19 logements minimum, contre 102 logements maximum, tel qu'énoncé dans la convention initiale, répartis comme suit :
 - 13 logements occupés par leur propriétaire (contre 39 dans la convention initiale)
 - 6 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (contre 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	5	2	8 000 €	1	4 000 €	2	8 000 €	20 000 €
2- Petite LHI	7	4	13 000 €	2	6 500 €	1	1 880 €	21 380 €
3- Logements moyennement dégradés	3	0	0 €	0	0 €	3	4 500 €	4 500 €
3- Logements autonomie de la personne	4	2	6 000 €	2	6 000 €	0	0 €	12 000 €
TOTAL	19	8	27 000 €	5	16 500 €	6	14 380 €	57 880 €

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	34	60	40	134
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	0	8	12	16	6	42
• Dont logements PO bénéficiant de l'aide du FART (pour des travaux en parties communes)	0	7	7	9	0	23
• Dont logements PO indignes ou très dégradés	0	0	1	1	1	3
• Dont logements PO autonomie de la personne	0	0	1	2	1	4
• Dont logements PO traités pour de la petite LHI	0	1	1	2	2	6
• Dont logements PB indignes ou très dégradés	0	0	1	0	1	2
• Dont logements PB moyennement dégradés	0	0	1	1	1	3
• Dont logements PB traités pour de la petite LHI	0	0	0	1	0	1
Logements conventionnés à terme	0	0	2	2	2	6
• Dont loyer intermédiaire	0	0	2	2	2	6
• 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'ANAH

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont ainsi modifiés :

Ils sont portés à 955 000€, contre 547 996 € prévus dans la convention initiale, soit une augmentation de 407 004€. Cette augmentation notable de l'enveloppe ANAH est principalement liée à l'actualisation des diagnostics techniques réalisés en début d'opération.

Les montants déjà engagés et l'estimation de répartition des subventions sur les prochaines années de l'OPAH CD sont précisés dans le tableau ci-dessous :

	2014	2015	2016	2017	2018	2019**	Total
Aides parties communes (PC)	34 793 € *	102 874 €	141 399 €	194 568 €	251 547 €		725 181 €
Aides parties privées (PP)	0 €	5 788 €	17 364 €	23 152 €	11 576 €		57 880 €
Total subventions Anah PC + PP	34 793 €	108 662 €	158 763 €	217 720 €	263 123 €		783 061 €
Aides au suivi-animation		52 750 €	23 999 €	31 730 €	31 730 €	31 730 €	171 939 €
TOTAL aides ANAH	34 793 €	161 412 €	182 762 €	249 450 €	294 853 €	31 730 €	955 000 €
<i>*Montant notifié en année 1 de l'OPAH</i>							
<i>** La temporalité de l'OPAH de Noisy le Sec est décembre 2013 - décembre 2018, de ce fait la programmation des aides au suivi-animation est décalée d'un an par rapport à l'exercice de réalisation de ce suivi</i>							

Il est précisé que le plan de financement prévisionnel du suivi-animation a été défini comme suit (détail non présent dans la convention initiale) :

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	TOTAL
Mission suivi-animation HT	105 500,00 €	63 460,00 €	63 460,00 €	63 460,00 €	63 460,00 €	359 340,00 €
Mission suivi-animation TTC	126 566,50 €	76 152,00 €	76 152,00 €	76 152,00 €	76 152,00 €	431 174,50 €
Subvention Anah	52 750,00 €	23 999,00 €	31 730,00 €	31 730,00 €	31 730,00 €	171 939,00 €
Subvention CRIF	26 035,00 €	24 965,00 €				51 000,00 €
Subvention CDC	18 927,00 €	11 384,72 €	11 385,00 €	11 385,00 €	11 385,00 €	64 466,72 €
Total subvention	97 712,00 €	60 348,72 €	43 115,00 €	43 115,00 €	43 115,00 €	287 405,72 €
Reste à charge TTC pour la Ville/ Agglo en €	28 854,50 €	15 549,44 €	33 037,00 €	33 037,00 €	33 037,00 €	143 768,78 €
Reste à charge TTC pour la ville/agglo en %	23%	20%	43%	43%	43%	33%

Article 4 : 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 ainsi modifiés :

Ils sont portés à 76 100€, contre 3 800€ prévus dans la convention initiale, correspondant à un objectif de 46 logements, contre 2 logements prévus dans la convention initiale, selon l'échéancier suivant :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nb de logements concernés	0	7	24	15	0	46
<i>Dont SDC</i>	0	0	17	6	0	23
<i>Dont PO TMO</i>	0	4	3	5	0	12
<i>Dont PO MO</i>	0	3	3	3	0	9
<i>Dont PB</i>	0	0	1	1	0	2
Total ASE*	0 €	12 800 €	37 900 €	25 400 €	0 €	76 100 €

**montants calculés sur la base du décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART*

Il est précisé que le programme Habiter Mieux ayant pour échéance fin 2017, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération ne sont pas définis dans le tableau ci-dessus pour la dernière année d'OPAH (2018).

Les modalités d'octroi de l'aide de solidarité écologique sont :

- Pour les propriétaires occupants sous les plafonds de ressources de l'Anah :

Le montant de l'ASE est fixé à 2000€ pour les propriétaires occupants très modestes et à 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes si le gain est d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie

- Pour les syndicats de copropriétaires :

Une ASE d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie pour les travaux réalisés en parties communes.

- Pour les propriétaires bailleurs :

Une aide d'un montant de 1600 € par logement est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie et que le propriétaire s'engage sur un conventionnement de son logement.

Article 5 : 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'agence 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 la Communauté

d'Agglomération Est Ensemble

Philippe GALLI

Gérard COSME

Le Maire de Noisy-le-Sec,

Laurent RIVOIRE

Annexes :

Annexe 1 : diagnostic des 2 adresses intégrées à l'OPAH par le présent avenant

Annexe 1 : tableau des engagements prévisionnels sur les copropriétés dégradées