

Direction de l'aménagement et du développement

8-1

Service de l'habitat et de la politique de la ville

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 10 DEC. 2015

OBJET : AVENANT N° 2 A LA CONVENTION RELATIVE A LA MISE EN PLACE D'UN FONDS D'INTERVENTION DE QUARTIER DANS LE CADRE DES «COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES» A SEVRAN

La Ville de SEVRAN mène trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « copropriétés dégradées » sur les quartiers Beaudottes, Rougemont et Montceuleux-Pont Blanc qui ont débuté en mars 2007 pour une durée de cinq ans. Elles bénéficient, en appui, de la mise en place d'un Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ), formalisé par une convention signée le 6 novembre 2009, doté de 1,5 M€ au total. Ce dispositif abondé à hauteur de 70 % par le Département (1 050 000 euros) et 30 % par la commune de Sevrans (450 000 euros) permet de délivrer des aides aux propriétaires occupants et bailleurs pour la réalisation de leurs travaux.

A la fin de la période initiale de ce dispositif, le Département, la ville de Sevrans ainsi que les autres partenaires de l'amélioration de l'habitat ont décidé de poursuivre les O.P.A.H. pour une durée de trois ans. La durée de la convention F.I.Q. a été de la même manière prorogée par avenant du 22 juillet 2013.

Les copropriétés du quartier Rougemont ont toutes adopté en 2014 des programmes de travaux complets visant à réduire les déperditions énergétiques, sous condition d'obtention des subventions publiques calculées selon les réglementations en vigueur.

Or, depuis 2014 l'évolution du dispositif « Habiter Mieux » au profit exclusif des propriétaires occupants très modestes et modestes crée un écart de subvention important avec les propriétaires « hors plafond » pour qui les restes à charge travaux sont trop élevés.

Afin de compenser cet écart, les partenaires ont souhaité compléter une ligne et en créer deux nouvelles sans augmenter pour autant les dotations des deux collectivités.

La ligne «amélioration des parties communes et mises aux normes» est modifiée : il est précisé que le montant de la subvention serait « au plus de 5 % dans la limite de 150 000 euros par copropriété auxquels s'ajoutent 15 000 euros par lot TTC de travaux ».

Les deux nouvelles lignes créées sont les suivantes :

- «amélioration des parties communes des copropriétés» «travaux d'amélioration thermique des parties communes». Bénéficiaires : les propriétaires occupants non éligibles à l'aide « Habiter Mieux. »

- «amélioration des parties communes des copropriétés» «travaux d'amélioration thermique des parties communes». Bénéficiaires : les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement avec l'A.N.A.H. en loyer intermédiaire au minimum.

Le présent avenant a pour objectifs :

- de mieux adapter l'accompagnement financier des propriétaires occupants et bailleurs de biens situés dans les immeubles inscrits dans l'O.P.A.H. « copropriétés dégradées », sans augmentation des crédits réservés au F.I.Q.,

- de prolonger l'accompagnement financier des travaux jusqu'à leur aboutissement.

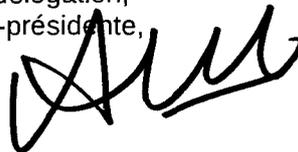
En conséquence, je vous propose :

- D'APPROUVER l'avenant n°2 à la convention F.I.Q. du 5 novembre 2009,

- D'AUTORISER M. le Président du Conseil départemental à signer ledit avenant au nom et pour le compte du Département,

- DE PRÉCISER que les montants nécessaires seront prélevés sur les crédits inscrits au chapitre 204 du budget départemental.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
la Vice-présidente,



Nadège ABOMANGOLI

AVENANT 2 A LA CONVENTION DE FONDS D'INTERVENTION DE QUARTIER SUR LA COMMUNE DE SEVRAN

La Commune de Sevrans, domiciliée 28, avenue du Général Leclerc, 93270 SEVRAN, représentée par Monsieur Stéphane GATIGNON, Maire, habilité à cet effet par la délibération n°1 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014, reçue en Préfecture le 24 décembre suivant, de délégation de pouvoirs au Maire dans le cadre des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, et ce pour la durée du mandat,

Le Département de la Seine-Saint-Denis, domicilié Hôtel du Département 93 006 Bobigny Cedex représenté par Monsieur Stéphane TROUSSEL, Président du Conseil départemental et en application de la délibération de la Commission permanente du; ci-après désigné le Département,

ET

La société OZONE, dont le siège social se situe se situe, 34 avenue Raspail, 94250 Gentilly, représenté par Monsieur Francis CURA, ci-après désigné l'opérateur des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat des Quartier « MONTCELEUX - PONT BLANC », « ROUGEMONT » et « BEAUDOTTES »,

PREAMBULE

La Ville de SEVRAN mène trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat « copropriétés dégradées » sur les quartiers Beaudottes, Rougemont et Montceuleux-Pont Blanc ont débuté en mars 2007 pour une durée de cinq ans. Elles bénéficient, en appui, de la mise en place d'un Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ), formalisé par une convention signée le 6 novembre 2009, doté de 1,5 M€ au total. Ce dispositif abondé à hauteur de 70 % par le Département (1 050 000 euros) et 30 % par la commune de Sevrans (450 000 euros) permet de délivrer des aides aux propriétaires occupants et bailleurs pour la réalisation de leurs travaux.

A la fin de la période initiale de ce dispositif, le Département, la ville de Sevrans ainsi que les autres partenaires de l'amélioration de l'habitat ont décidé de poursuivre les O.P.A.H. pour une durée de trois ans. La durée de la convention F.I.Q. a été de la même manière prorogée par avenant du 22 juillet 2013.

Les copropriétés du quartier Rougemont ont toutes adopté en 2014 des programmes de travaux complets visant à réduire les déperditions énergétiques, sous condition d'obtention des subventions publiques calculées selon les réglementations en vigueur.

Or, depuis 2014 l'évolution du dispositif « Habiter Mieux » au profit exclusif des propriétaires occupants très modestes et modestes crée un écart de subvention important avec les propriétaires « hors plafond » pour qui les restes à charge travaux sont trop élevés.

Afin de compenser cet écart, les partenaires ont souhaité modifier une ligne et en créer deux nouvelles sans augmenter pour autant les dotations des deux collectivités.

La ligne «amélioration des parties communes et mises aux normes» est modifiée : il est précisé que le montant de la subvention serait « au plus de 5 % dans la limite de 150 000 euros par copropriété auxquels s'ajoutent 15 000 euros par lot TTC de travaux ».

Les deux nouvelles lignes créées sont les suivantes :

- «amélioration des parties communes des copropriétés» «travaux d'amélioration thermique des parties communes» bénéficiaires : les propriétaires occupants non éligibles à l'aide « Habiter Mieux. »

- «amélioration des parties communes des copropriétés» «travaux d'amélioration thermique des parties communes». Bénéficiaires : les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement avec l'A.N.A.H. en loyer intermédiaire au minimum.

Le présent avenant a pour objectifs :

- de mieux adapter l'accompagnement financier des propriétaires occupants et bailleurs de biens situés dans les immeubles inscrits dans l'O.P.A.H. « copropriétés dégradées », sans augmentation des crédits réservés au F.I.Q.,
- de prolonger l'accompagnement financier des travaux jusqu'à leur aboutissement.

En application de l'article 8 « modification de la présente convention », il convient, par voie d'avenant n°2 à ladite convention, d'arrêter les modifications suivantes :

Article 1

L'article 2.1 de la convention F.I.Q. est ainsi précisé :

« La commune s'engage à verser des subventions destinées à compléter, selon le tableau « subventions » modifié, ci annexé, l'ensemble des financements actuellement en vigueur pour la mise en œuvre des opérations de réhabilitation».

Ces engagements feront l'objet de délibérations du Conseil municipal, dans la limite d'une enveloppe globale de 450 000 euros au profit des immeubles implantés dans le périmètre des O.P.A.H. Copropriétés dégradées.

Article 2

L'article 3.1 de la convention F.I.Q. « Groupe de travail » est ainsi précisé :

« Le Département s'engage à verser des subventions destinées à compléter, selon le tableau « subventions » modifié, ci annexé, l'ensemble des financements actuellement en vigueur pour la mise en œuvre des opérations de réhabilitation».

Ces engagements feront l'objet de délibérations de la Commission permanente, dans la limite d'une enveloppe globale de 1 050 000 euros au profit des immeubles implantés dans le périmètre des O.P.A.H. Copropriétés dégradées.

Article 3

Le paragraphe 2 de l'article 10 de la convention F.I.Q. « Durée et prise d'effet de la convention » est ainsi modifié:

« Elle expire après que copropriétés concernées par cette convention auront achevé leur programme travaux, et que les subventions du F.I.Q. auront été délibérées en Conseil municipal et en Commission permanente ».

Article 4

l'annexe 5 de la convention F.I.Q. est modifiée et remplacée par le tableau joint à cet avenant.

Article 5

Les autres dispositions de la convention F.I.Q. sont maintenues et conservent toute leur force obligatoire.

Pour le Département de Seine-Saint-Denis,
Le Président du Conseil départemental,

Pour la Commune de Sevran
Le Maire,

Stéphane TROUSSEL

Stéphane GATIGNON

Pour l'opérateur Ozone, le gérant,

Francis CURA

ANNEXE

**FIQ – COMMUNE DE SEVRAN – OPAH COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES –
 QUARTIERS BEAUDOTTES – ROUGEMONT - MONTCELEUX - PONT BLANC**

TABLEAU DES SUBVENTIONS

Type de subvention	Objectifs	Bénéficiaires	Conditions de ressources	Montant et taux
TRAVAUX				
Pour l'amélioration de l'habitat dans les logements des copropriétés (OPAH)	Travaux en parties privatives : - Travaux de remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres...) - Mise aux normes des réseaux - Traitement humidité / ventilation, dès lors qu'ils sont liés à des travaux votés en AG - Travaux privatifs destinés à l'adaptation à un handicap	Propriétaires occupants	barème Besson actualisé	Travaux plafonnés : - à 6.000 € concernant les menuiseries extérieures - à 4.000 € concernant les autres travaux - le cumul des dossiers subventionnés ne peut excéder les limites énoncées ci-dessus <hr/> Revenus < 50% barème BESSON : 20 % des travaux Revenus < 50% barème BESSON : 30 % plafonné à 3 000 € <hr/> Revenus de 50 à 70 % barème BESSON : 10 % des travaux Revenus de 50 à 70 % barème BESSON : 10 % plafonné à 2 000 € <hr/> Revenus > 70 % jusqu'à 100 % barème BESSON : 5 % des travaux Revenus > 70 % jusqu'à 100 % barème BESSON : 5 % plafonné à 1 000 €
		Propriétaire bailleur	néant	Si loyers maîtrisés (intermédiaire, conventionné...) : 20% Travaux plafonnés : - à 6.000 € concernant les menuiseries extérieures - à 4.000 € concernant les autres travaux - le cumul des dossiers subventionnés ne peut excéder les limites énoncées ci-dessus
Pour l'amélioration des parties communes des copropriétés (OPAH)	Travaux de mises aux normes ou d'amélioration des parties communes (y compris les ravalements pris en compte par l'ANAH) dès lors qu'ils ont été décidés en AG et qu'ils sont acceptés par la commission	Syndicat des Copropriétaires	néant	Au plus de 5% dans la limite de 150.000 € par copropriété auxquels s'ajoutent 15.000 € par lot, TTC, de travaux

Pour l'amélioration des parties communes des copropriétés (OPAH)	Travaux d'amélioration thermique des parties communes (y compris les ravalements pris en compte par l'ANAH) dès lors qu'ils ont été décidés en AG et qu'ils sont acceptés par la commission	Propriétaires Occupants non bénéficiaires de l'ASE	Revenus compris entre 100 % et 125 % du plafond ANAH	Prime de 3 000 €
			Revenus compris entre 125 % et 150 % du plafond ANAH	Prime de 2 000 €
			Revenus compris entre 150 % et 200 % du plafond ANAH	Prime de 1 000 €
			Revenus inférieurs au plafond ANAH	Prime de 4 000 €
Pour l'amélioration des parties communes des copropriétés (OPAH)	Aide au ravalement (non pris en compte par l'ANAH et accepté par la commission)	Propriétaire bailleur privé qui conventionne ses logements avec l'ANAH en loyer intermédiaire au minimum	néant	Prime de 1 000 €
		Syndicat des Copropriétaires	néant	Pour le ravalement simple des façades et des parties communes intérieures Au plus, 30 % du montant des travaux dans la limite de 10 000 € TTC de travaux par lot principal.
Prime pour remise en location des logements vacants depuis plus de 12 mois	Accroître l'offre locative sociale	Propriétaire bailleur privé qui conventionne ses logements ou qui pratique un loyer intermédiaire	néant	Si loyer conventionné ou intermédiaires : 750 Eu par logement remis sur le marché
Pour l'aménagement urbain (OPAH)	Traitement des petits espaces généralement non traités (cours, mini-curetage), locaux VO, micro-aménagements d'espaces communs ou privés de la copropriété.	Syndicat des Copropriétaires	néant	50 % du montant des travaux plafonné à 7 600 € de subvention par opération lorsque celle-ci n'est prise en charge par aucun autre financeur (A.N.R.U.)

GESTION ET FONCTIONNEMENT

Aide aux études et expertises complémentaires (OPAH)	Aider à dénouer des situations particulièrement complexes (domanialité, parkings, chauffage etc.) en favorisant le recours à des audits et études d'expertise . Les prestations doivent avoir été acceptées par la	Syndicat des Copropriétaires	néant	Au plus 50% de subvention, dans la limite de 10 000 Eu de dépenses engagées par étude
---	---	------------------------------	-------	---

commission.

Aide au redressement financier et à l'assainissement de la gestion des copropriétés (OPAH)	Soutenir les procédures contentieuses de recouvrement des impayés afin d'assainir la gestion de la copropriété. Les dépenses subventionnées doivent avoir été acceptées par la commission.	Syndicat des Copropriétaires	Audit, analyse prouvant les difficultés financières	Prise en charge pendant un an au plus des frais de procédures pour le recouvrement des impayés de charges, dans la limite de 50 Eu de subvention par lot principal
	Prise en compte des surcoûts de gestion induits notamment par les obligations de l'OPAH.	Syndicat des Copropriétaires	néant	Prise en charge pendant un an au plus des honoraires supplémentaires de syndic dans la limite de 20 Eu de subvention par lot principal. Cette aide n'est pas accordée dès lors que la Région apporte son aide pour le même objet.

Délibération n° du

AVENANT N° 2 À LA CONVENTION RELATIVE À LA MISE EN PLACE D'UN FONDS D'INTERVENTION DE QUARTIER DANS LE CADRE DES «COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES» À SEVRAN.

La Commission permanente du Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil départemental n° 83-92 du 17 juin 1983 définissant la politique d'aide à la réhabilitation du patrimoine ancien,

Vu la délibération du Conseil départemental n°2015-IV-15 en date du 2 avril 2015 lui donnant délégation

Vu la délibération n° 10-4 en date du 9 juillet 2009 approuvant la passation d'une convention F.I.Q. entre le Département et la commune de Sevrans dans le cadre des O.P.A.H. « copropriétés dégradées »,

Vu la convention F.I.Q. signée le 5 novembre 2009,

Vu la délibération n° 6-4 du 20 juin 2013 approuvant la passation d'un avenant 1 à la convention F.I.Q. entre le Département et la commune de Sevrans dans le cadre des O.P.A.H. « copropriétés dégradées »,

Vu l'avenant 1 à la convention F.I.Q. signée le 10 décembre 2013,

Vu le budget départemental,

Sur le rapport du Président du Conseil départemental,

après en avoir délibéré

- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention F.I.Q. du 5 novembre 2009 ;

- AUTORISE M. le Président du Conseil départemental à signer ledit avenant au nom et pour le compte du Département ;



- PRÉCISE que les montants nécessaires seront prélevés sur les crédits inscrits au chapitre 204 du budget départemental.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur général des services,

Valéry Molet

Adopté à l'unanimité :

Date d'affichage du présent acte, le

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Date de notification du présent
acte, le

Abstentions :

Certifie que le présent acte est
devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.