

ORCOD-IN DE MANTES-LA-JOLIE

CONVENTION RELATIVE AUX MAJORATIONS DES AIDES DE L'ANAH EN CAS DE COFINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMELIORATION PAR L'EPFIF

Entre :

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par le préfet du département des Yvelines, Monsieur Jean-Jacques BROT, délégué local de l'Anah dans les Yvelines, ci-après désignée « l'Anah »,

et,

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, représenté par sa présidente Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, dûment habilitée, ci-après désignée « GPSEO »,

et,

La Commune de Mantes-la-Jolie, représentée par son Maire Monsieur Raphaël COGNET, dûment habilitée par la délibération n° ... du conseil municipal en date du ..., ci-après désignée « la Commune »,

et,

L'Etablissement public foncier d'Île-de-France, domicilié 4-14 rue Ferrus 75014 Paris, représenté par son directeur général Monsieur Gilles BOUVELOT, en application de l'arrêté du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Île-de-France, ci-après désigné « l'EPFIF »,

ensemble désignés « les Parties ».

Vu la délibération n° 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah du 12 octobre 2022 portant majoration de l'aide aux syndicats des copropriétaires en cas de cofinancement de l'EPFIF pour les ORCOD-IN franciliennes,

Vu la délibération n°BC_2023-06-22_02 du Bureau communautaire du 22 juin 2023 portant approbation du projet de convention et autorisant sa signature,

Vu la délibération n°... du conseil municipal du ... portant approbation du projet de convention et autorisant sa signature,

Vu la délibération n°A22-3-5 quinquies du conseil d'administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 autorisant la signature des conventions de cofinancement pour chacun des sites en ORCOD-IN,

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Préambule

Le décret en Conseil d'Etat n° 2020-8 du 6 janvier 2020 a déclaré d'intérêt national l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) du quartier dit du « Val Fourré » et désigné l'EPFIF afin de piloter et coordonner les actions suivantes de l'État et des collectivités locales permettant de développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, portage de lots de copropriété) ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'un projet d'aménagement ;
- Le pilotage de plans de sauvegarde (PDS) auprès de copropriétés dégradées ;

Dans le cadre de cette opération, les dispositifs d'accompagnement des copropriétés ont pour objectifs de redresser la situation financière de chacune des copropriétés et d'accompagner les syndicats de copropriétaires (SDC) dans la mise en place :

- De diagnostics et d'outils permettant une veille sur la situation technique des immeubles (dispositif POPAC) ;
- Dans l'engagement de travaux de réhabilitation à volet énergétique (dispositifs PDS de redressement) ;
- Dans la mise en œuvre des interventions techniques accompagnant la fin de vie des immeubles voués au recyclage (démolition dans le cadre de PDS de recyclage).

L'avancement des actions d'accompagnement de ces syndicats est présenté annuellement aux commissions de suivi des dispositifs, suivant le devenir de chaque immeuble :

Copropriété	Dispositif d'accompagnement suivant le devenir de chaque immeuble
Neptune	PDS de redressement (2015-2024) sous maîtrise d'ouvrage EPFIF
<i>Jupiter*</i>	<i>PDS de recyclage (2022-2027) sous maîtrise d'ouvrage EPFIF</i>
Francis Lafon	PDS de redressement (2023-2028) sous maîtrise d'ouvrage EPFIF
Les Explorateurs	
Albert Camus	PDS de redressement (2023-2028) sous maîtrise d'ouvrage EPFIF
Archimède	
Butte Verte	
Jacques Cartier	
<i>Côtes de Seine*</i>	<i>POPAC (2021-2024) sous maîtrise d'ouvrage GPS&O</i>
<i>92 Logements*</i>	
<i>Estrées*</i>	
<i>Boileau*</i>	
<i>Forêt de Sully*</i>	

** Immeubles non concernés par la présente convention*

L'Anah participe au redressement des copropriétés en Plans de Sauvegarde en finançant notamment les travaux de réhabilitation à hauteur de 50% HT de l'assiette éligible. Un dispositif de majoration du taux d'aide aux travaux pour les syndicats a été institué permettant à l'Anah de bonifier son financement à hauteur du cofinancement apporté par une collectivité.

La délibération 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah du 12 octobre 2022 étend de manière exceptionnelle la majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement de l'EPFIF. Le dispositif concerne les copropriétés accompagnées en plan de sauvegarde de redressement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF, pour les quatre ORCOD-IN franciliennes de Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte. Cette décision permet de garantir la soutenabilité du financement des programmes de requalification tout en réduisant les restes à charge des copropriétaires souvent modestes et très modestes. La participation financière de l'EPFIF vient en complément des subventions de l'Anah et des autres cofinanceurs¹, et vise à atteindre un reste à charge supportable pour les copropriétaires, portant a minima sur les dépenses non subventionnables.

La délibération prévoit dans son article 2.2 la mise en place d'une convention entre l'EPFIF, le représentant local de l'Anah et les collectivités locales identifiant leurs participations respectives dans les actions de redressement des immeubles concernés par cette stratégie.

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La Communauté urbaine GPSEO, la Commune de Mantes-la-Jolie et l'EPFIF décident d'élaborer une convention dont l'objet consiste à coordonner les participations financières de chaque partenaire contribuant aux projets de redressement des copropriétés du quartier du Val Fourré.

Le champ d'application de la présente convention concerne limitativement les syndicats de copropriétaires en plan de sauvegarde sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF, présents au sein du périmètre de l'ORCOD-IN du Val Fourré à Mantes-la-Jolie et concernés par une stratégie de redressement. Les immeubles voués à la démolition et à la transformation en logement social sont exclus du champ d'application de la convention.

La mise en œuvre des plans de sauvegarde est permise par la mobilisation conjointe de moyens de l'Anah, de la Commune, de GPSEO et de l'EPFIF. Ces moyens, dont la répartition est déterminée d'un commun accord, visent à permettre la mise en œuvre des actions de redressement financier et technique, ainsi que l'amélioration de la gestion et de la gouvernance de chaque copropriété.

ARTICLE 2 – Engagements de l'EPFIF

L'EPFIF s'engage à financer les actions d'accompagnement des copropriétés de l'ORCOD-IN et de la transformation du quartier du Val Fourré mentionnées en annexe 1.

Cette participation est établie en substitution de la collectivité locale compétente en matière d'habitat (la communauté urbaine GPSEO), au regard des outils d'accompagnement spécifiques aux plans de sauvegarde de l'ORCOD-IN et mis en œuvre par l'EPFIF.

¹ La Région a consenti la labélisation de deux copropriétés du périmètre. La labélisation de quatre autres copropriétés est à l'étude.

Les moyens mis en œuvre par l'EPFIF sont d'ordre :

- Financiers :
 - Missions de suivi-animation des dispositifs de plans de sauvegarde sous sa maîtrise d'ouvrage ;
 - Mise en œuvre du projet d'aménagement ;
 - Portage des logements ;
 - Relogement des ménages ;
- Humains et matériels : ingénierie (pilotage, coordination, supervision) ;
- Exercice de prérogatives de puissance publique : mise en œuvre de procédures d'acquisitions foncières (expropriations et – par délégation en secteur ORCOD-IN – préemptions).

Par ailleurs, par autorisation de la délibération 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah, l'EPFIF finance une partie des dépenses de travaux de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah. Ces dernières sont alors majorées à hauteur de la participation de l'EPFIF. Les plans de financement prévisionnels des travaux sont décrits dans les conventions de plan de sauvegarde de chaque copropriété.

Les subventions attribuables font l'objet de décisions de son Directeur général.

Les engagements de l'EPFIF font l'objet d'un suivi dans le cadre des dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention.

ARTICLE 3 – Engagements de la Commune

La Commune s'engage à financer les actions d'accompagnement des copropriétés de l'ORCOD-IN et de la transformation du quartier du Val Fourré mentionnées en annexe 1.

Les moyens mis en œuvre par la Commune sont d'ordre :

- Financiers : participation au projet de renouvellement urbain, notamment pour la construction et la rénovation d'équipements publics, et la prise en charge de la requalification d'une partie des espaces publics dans le cadre du projet urbain ;
- Humains et matériels : ingénierie (pilotage, coordination, supervision) ;
- Exercice de prérogatives de puissance publique : mobilisation renforcée du service hygiène-salubrité (mobilisation des pouvoirs de police du Maire, procédures de lutte contre l'habitat indigne, permis de louer).

Les engagements de la Commune font l'objet d'un suivi dans le cadre des dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention.

ARTICLE 4 – Engagements de GPSEO

GPSEO s'engage à financer les actions d'accompagnement des copropriétés de l'ORCOD-IN et de la transformation du quartier du Val Fourré mentionnées en annexe 1.

Les moyens mis en œuvre par GPSEO sont d'ordre :

- Financiers :
 - Missions de suivi-animation des dispositifs d'accompagnement de copropriétés en difficulté non pilotés par l'EPFIF (le POPAC) ;
 - Participation au projet de renouvellement urbain, notamment pour la prise en charge de la requalification des espaces publics structurants dans le cadre du projet urbain ;
- Humains et matériels : équipes dédiées de la communauté urbaine, notamment pour le pilotage du projet de rénovation du Val Fourré et le pilotage du dispositif POPAC ;
- Réglementaires : veille et suivi des copropriétés du territoire.

Les engagements de la communauté urbaine font l'objet d'un suivi dans le cadre des dispositions prévues à l'article 6 de la présente convention.

ARTICLE 5 – Engagements de l'Anah

Les moyens mis en œuvre par l'Anah sont d'ordre financiers, accompagnant le financement d'études et travaux ainsi que l'ingénierie de suivi-animation, le redressement via l'aide à la gestion, la mise en œuvre de la gestion urbaine et sociale de proximité.

Par ailleurs, l'Anah subventionne les travaux de réhabilitation dans le cadre des Plans de Sauvegarde à hauteur de 50% du HT des dépenses éligibles.

Conformément aux conditions fixées par la délibération n°2022-41 de son conseil d'administration, l'Anah majorera ses aides au profit des copropriétés éligibles du montant de la participation apportée par l'EPFIF et les collectivités au financement de travaux de réhabilitation, sans que la totalité de sa participation cumulée à celle de l'EPFIF et des collectivités ne puisse dépasser le montant TTC des dépenses travaux éligibles que les syndicats de copropriétaires prévoient d'engager.

L'attribution et le versement des aides de l'Anah aux bénéficiaires de la présente convention reste soumise aux dispositions de son règlement général et au dépôt préalable d'une demande de subvention par chaque demandeur auprès de la délégation locale des Yvelines.

Article 6 – Suivi de la convention

Les Parties décident que le suivi des engagements des signataires de la présente convention s'inscrira dans le cadre du comité de pilotage de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie.

Eu égard aux dispositions de l'article 8 de la convention entre partenaires publics de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie du 13 décembre 2019, ce comité de pilotage réunit a minima :

- un représentant de la Commune de Mantes-la-Jolie ;
- un représentant de la Communauté urbaine GPSEO ;
- un représentant de l'Etat et de la délégation locale de l'Anah des Yvelines ;
- un représentant de l'Etablissement public foncier d'Île-de-France.

Le suivi de la présente convention peut être inscrit à l'ordre du jour du comité de pilotage ORCOD-IN sur simple demande de l'un des signataires afin d'examiner toute difficulté dans la mise en œuvre des actions prévues en annexe 1 (versement des aides, mobilisation des moyens d'ingénierie, prorogation des délais, dépassement des coûts, etc.).

Article 7 – Modification

Les Parties se réservent la faculté d'apporter à la convention les modifications qu'elles estiment nécessaires.

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des Parties.

Article 8 – Durée et prise d'effet

La convention prend effet à compter de la date de signature effective de l'ensemble des Parties.

Elle expire après liquidation de l'ensemble des subventions prévues en annexe 1.

Les syndicats bénéficiaires peuvent déposer des dossiers durant toute la période de mise en œuvre des dispositifs de plans de sauvegarde.

Article 9 – Litiges

Les parties s'engagent, en cas de litige soulevé par l'exécution de la présente convention, à procéder à une tentative de règlement amiable du litige préalablement à la saisine de la juridiction compétente.

Article 10 – Secret professionnel

Les Parties se reconnaissent tenues au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont ils auront connaissance au cours de l'exécution de la présente convention.

Elles s'interdisent, sous réserve de textes administratifs ou réglementaires contraires, toute communication écrite ou verbale à ces sujets, ainsi que toute remise de documents à des tiers sans accord préalable des autres Parties.

Article 11 – Annexes

X annexes engageant les signataires de la présente convention complèteront la description des dispositifs mis en place :

Annexe 1 : Financements et moyens mis en œuvre au bénéfice des copropriétés de l'ORCOD-IN

Annexe 2: Délibération n°2023-06-22_02 du Bureau communautaire du 22 juin 2023 portant approbation du projet de convention et autorisant sa signature,

Annexe 3 : Délibération n°... du conseil municipal du ... portant approbation du projet de convention et autorisant sa signature,

Annexe 4 : Délibération n°A22-3-5 quinquies du conseil d'administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 autorisant la signature des conventions de cofinancement pour chacun des sites en ORCOD-IN,

Annexe 5 : Formulaire de demande de financement

Fait à Mantes-la-Jolie,
Le XX 2023,
En quatre (4) exemplaires,

Le président de la Communauté urbaine GPSEO,
Cécile ZAMMIT-POPESCU

Le maire de Mantes-la-Jolie,
Raphaël COGNET

Le préfet des Yvelines,
Délégué local de l'Anah,
Jean-Jacques BROT

Le directeur général de l'EPFIF,
Gilles BOUVELOT

ANNEXE 1 – Financements et moyens mis en œuvre au bénéfice des copropriétés de l'ORCOD-IN

	Moyens mis en œuvre par la Commune	Moyens mis en œuvre par GPSEO	Moyens de mis en œuvre par l'EPFIF	Moyens mis en œuvre par l'Anah
Neptune Francis Lafon Les Explorateurs Albert Camus Archimède Butte Verte Jacques Cartier	Mobilisation renforcée du service hygiène-salubrité, mise en œuvre du Permis de Louer et des pouvoirs de police du Maire	Veille et suivi d'indicateurs sur la situation des copropriétés	Financement des missions de suivi-animation PDS Aide aux travaux de réhabilitation des immeubles maintenus en copropriété	Aide aux travaux de réhabilitation des immeubles sous Plans de Sauvegarde maintenus en copropriété (droit commun) : 50% des dépenses HT éligibles. Majoration de l'aide à hauteur du cofinancement de l'EPFIF et des collectivités
Autres actions menées dans le cadre de l'ORCOD-IN et du NPNRU, contribuant au redressement des copropriétés	Investissements dans la création et la restructuration d'équipements publics : 26 M€ Requalification des espaces publics : 10 M€ Participation au bilan d'aménagement des dalles centrales : 5 M€ Ingénierie et actions GUSP	Pilotage et ingénierie en suivi-animation des dispositifs POPAC Requalification des espaces publics : 32 M€ Participation au bilan d'aménagement : 5 M€ Ingénierie et actions GUSP	Mise en œuvre du projet urbain sur les dalles centrales Portage immobilier ; maîtrise foncière Financement d'actions de GUSP dans les copropriétés	Instruction des demandes de subvention