



Convention financière pour le soutien de la Métropole
à l'étude d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété
« Le Bonaparte » à Sevran

Période :

Référence de la convention :

Signée le

La présente convention est établie entre

L'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, maître d'ouvrage du programme représenté par M. Bruno BESCHIZZA, Président de l'Etablissement Public Territorial,

Et

La Métropole du Grand Paris, cofinanceur du programme, représentée par M. Patrick OLLIER, Président de la Métropole de Grand Paris.

Vu la délibération du 7 décembre 2018 au Conseil Métropolitain portant sur la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc privé immobilier bâti et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre et relative au cofinancement des Veilles et Observation des Copropriétés

Vu la délibération n°125 du conseil de territoire Paris Terres d'Envol du 13 novembre 2017 portant sur l'affirmation des compétences territoriales concernant les compétences partagées avec la Métropole,

Vu la délibération n°128 du conseil de territoire Paris Terres d'Envol du 13 novembre 2017 définissant la compétence du territoire en matière d'Habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole du Grand Paris, cofinanceur de l'opération, en date du **XXX** 2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° **XX** du conseil de territoire Paris Terres d'Envol du **XXX** autorisant la signature de la présente convention,

1 Table des matières

2	ARTICLE 1. CONTEXTE	4
3	ARTICLE 2. LA SITUATION DE LA COPROPRIETE LE BONAPARTE	5
4	ARTICLE 3. OBJECTIFS DE L'ETUDE D'ELABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE.....	5
5	ARTICLE 4. OBJETS DE L'ETUDE.....	6
6	ARTICLE 5. ANIMATION ET ENCADREMENT DE L'ETUDE.....	7
7	ARTICLE 6. DUREE DE LA PHASE D'ELABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE.....	8
8	ARTICLE 7. COUT PREVISIONNEL DU DISPOSITIF ET FINANCEMENT.....	8
9	ARTICLE 8. INFORMATION DE LA METROPOLE	9
10	ARTICLE 9. DISPOSITIONS FINANCIERES	9
11	ARTICLE 10. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION	10
12	ARTICLE 11. RESILIATION DE LA CONVENTION.....	10
13	ARTICLE 12. MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	10
14	ARTICLE 13. COMMUNICATION	11

2 ARTICLE 1. CONTEXTE

Présentation du territoire et des enjeux de développement

Créé au 1^{er} Janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol se compose de 8 communes et compte 347 834 habitants (INSEE, 2017), dont la commune de Sevran. Situé au Nord Est du département de la Seine Saint Denis, entre les plateformes aéroportuaires de Paris-Le Bourget et Paris-Charles de Gaulle, le territoire s'étend sur une superficie de 78 km².

Le territoire présente une urbanisation résidentielle composée en grande partie d'habitat pavillonnaire mais également, de logements collectifs dont certains grands ensembles sont classés en NPNRU. Le territoire connaît également des copropriétés en difficultés, dont certaines font l'objet de dispositif d'accompagnement et notamment sur la commune de Sevran.

Sevran est située à 18 kilomètres au nord-est de Paris dans la partie méridionale et très urbanisée de la Plaine de France. La ville compte aujourd'hui plus de 50 000 habitants, à l'issue du développement de 3 ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) prévoyant la construction de près de 7 500 logements entre 1960 et 1990 dans les quartiers des Beaudottes, de Rougemont et de Montceau.

L'habitat collectif est désormais le mode d'occupation majoritaire de la commune de Sevran et représente près de 75% du total des résidences principales, dont la majorité relève du parc social.

La réhabilitation de l'habitat social s'inscrivant dans un cadre bien défini, elle dispose d'acteurs clairement identifiés ainsi que de fonds propres et de crédits réservés à la conservation de son patrimoine.

Dans ce contexte, la ville de Sevran et Paris Terres d'Envol portent un projet de renouvellement urbain ambitieux et des dynamiques de requalification touchant aussi bien l'habitat collectif social que l'habitat privé.

C'est dans ce cadre que l'étude d'élaboration d'un plan de sauvegarde est initiée sur une durée de 12 mois. Par arrêté préfectoral n°2019-3282 du 20 décembre 2019, la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Le Bonaparte » à Sevran a été créée.

La copropriété « Le Bonaparte » : une copropriété fragile dans un secteur en pleine mutation urbaine

La copropriété « Le Bonaparte » est une « barre » de 51 logements allant du F2 au F4 et répartis sur 3 étages, construite en 1987 (Immatriculation AA9635533). La résidence est située aux n°2, 4, 6, 8, 10 Allée de la Roseraie et 13, 15, avenue André Toutain.

La copropriété « Le Bonaparte » est située dans le quartier des Beaudottes. C'est un quartier prioritaire composé à la fois de copropriétés et de logements sociaux, en partie rénovés grâce aux financements de l'ANRU.

L'ensemble des 8 copropriétés du quartier, exceptée la copropriété « Le Bonaparte », a été réhabilité ou est sur le point de l'être grâce à des dispositifs publics d'aide à l'habitat privé mis en place depuis 2007.

La future gare du Grand Paris Express est localisée sur le site de la gare SNCF actuelle, à proximité du centre commercial Beau-Sevran et de la copropriété « Le Bonaparte ». Cette localisation permet une connexion optimisée avec la ligne du RER B et la nouvelle gare routière.

La résidence « Le Bonaparte » se situe dans le secteur de la Roseraie. C'est un secteur qui, en comparaison avec les secteurs voisins, se caractérise par un tissu urbain moins dense, et qui est davantage épargné par

les principaux dysfonctionnements du quartier (trafic de drogue, squat, etc.). La résidence est très bien desservie en transports en commun.

Les espaces publics de la Roseraie, autour de la copropriété « Le Bonaparte », ont été en partie rénovés ou sont sur le point de l'être (travaux d'aménagement d'espaces verts et de voirie).

La copropriété « Le Bonaparte » faisait partie de l'OPAH-CD Beaudottes mise en œuvre de 2007 à 2012. Cependant, contrairement aux copropriétés voisines, une réticence vis-à-vis du projet de rénovation a été observée dès le début du dispositif. Ainsi, au bout de 6 années d'OPAH, aucun travaux de grande ampleur n'avait été réalisé, ni même voté et la copropriété a volontairement décidé de sortir du dispositif d'OPAH car elle ne souhaitait pas mettre en place un programme de réhabilitation.

Ce retrait est dû à la conjugaison de plusieurs éléments : une mauvaise gestion de l'ancien syndic, un manque d'investissement de la part des copropriétaires, un président du conseil syndical influent opposé au projet et un opérateur en conséquence démobilisé.

Aujourd'hui, les travaux sur les copropriétés voisines « Les Jardins de Beausevran » et « Clos de Sevran » sont terminés et le quartier a été considérablement transformé.

3 ARTICLE 2 : LA SITUATION DE LA COPROPRIETE « LE BONAPARTE »

Les différents diagnostics et études menés depuis 2004 ont révélé des fragilités au niveau du bâti et du profil socio-économiques des propriétaires :

- Des risques au niveau de la gouvernance avec un conseil syndical de type autocratique et un effacement des autres membres du conseil syndical.
- Le manque d'attractivité du patrimoine : les prix de vente sur la copropriété « Le Bonaparte » sont inférieurs aux moyennes sur la ville de Sevran (1905 €/m² contre 2600€/m²) mais supérieurs aux copropriétés situées au cœur des Beaudottes dont le m² se vend autour de 1300€, ou aux copropriétés de Rougemont (1515€/m²). Le taux de rotation est plutôt faible, avec en moyenne 2 DIA par an.
- Une majorité de propriétaires occupants très modestes (80% des PO).
- Un taux d'impayés de 35% sur l'exercice 2016 (52 560€ sur un budget de 141 507€). Les difficultés actuelles reposent sur des impayés de longue date, pour lesquels le syndic actuel a mis désormais en place un suivi rigoureux. Le manque de suivi antérieur (dû au syndic précédent) a créé des risques d'irrécouvrables à la charge des copropriétaires, pour leur majorité très modestes.
- Des besoins de travaux en parties communes jugés prioritaires mais estimés difficiles à réaliser au vu des ressources des copropriétaires.
- Un bâti qui n'a pas fait l'objet de travaux d'ampleur depuis sa construction et qu'il faut remettre à niveau d'un point de vue architectural et thermique.

4 ARTICLE 3 : OBJECTIFS DE L'ETUDE D'ELABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE

La phase d'élaboration de plan de sauvegarde doit permettre :

- D'accompagner le syndic et le conseil syndical (stabilité et organisation des instances de gestion, suivi des impayés de charges, résorption des dettes fournisseurs, rétablissement de l'entretien) ;
- D'identifier et d'accompagner les ménages repérés avec des difficultés voire les orienter vers les services compétents ;
- De proposer un programme de formation/information adapté à la situation de la copropriété ;
- D'apporter une assistance technique, administrative et financière permettant la réalisation de la tranche urgente des travaux ;
- D'engager la rénovation globale du bâti à mettre en œuvre (désignation d'une maîtrise d'œuvre, assurer l'adhésion des copropriétaires, recherche des financements mobilisables - Anah, Région, FEDER...) ;
- De réfléchir à la requalification globale de la copropriété qui sera menée dans le Plan de Sauvegarde à l'échelle du projet urbain du NPNRU ;
- Le cas échéant, si les partenaires le valident, d'accompagner la mise en place du futur dispositif d'accompagnement (définition des volets d'action, rédaction de convention...).

Cette étude constitue une phase probatoire, la mise en œuvre du futur dispositif opérationnel est conditionnée à l'éclaircissement de certains points (portage de lots, financement des travaux...).

Pour réaliser cette phase, l'EPT Paris Terres d'Envol a missionné un groupement de prestataires.

5 ARTICLE 4 : OBJETS DE L'ETUDE

L'étude est composée de deux parties correspondant à deux missions concomitantes :

A) Mission d'accompagnement de la copropriété et d'actualisation des données

Le prestataire assistera les instances de la copropriété dans le redressement de la gestion de manière générale (commission impayés, gestion-finances, social de la copropriété) et analysera le fonctionnement et le mode de gestion de la copropriété.

Il devra mettre en place des sessions de formation pour le conseil syndical et les copropriétaires, et organiser des journées de sensibilisation et des journées conviviales.

Le prestataire devra enquêter au moins 70% des PO et 50% des PB, identifier les ménages en difficulté, les situations d'habitat insalubre, indigne, les besoins en travaux d'adaptation, repérera les besoins en termes de relogement, portage provisoire, mobilisation ou besoin en FSL et autres dispositifs existants, assurera le suivi des DIA et rencontrera les nouveaux acquéreurs.

Le prestataire devra actualiser le programme de travaux et le chiffrer dans le cadre du diagnostic réalisé en 2018 et le cas échéant proposer un programme de travaux d'urgence qu'il sera susceptible de superviser et de coordonner (désignation d'une maîtrise d'œuvre si nécessaire, vote en assemblée générale, recherche de subventions, dépôts de demande de subventions...).

Le prestataire devra également réaliser un audit thermique, élément essentiel à l'engagement de travaux dans le cadre d'un dispositif d'accompagnement des pouvoirs publics. L'audit, devra identifier les

gisements d'économie d'énergie et les non-conformités des bâtiments, assister le maître d'ouvrage à cibler les travaux nécessaires.

En ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique, les instances de la copropriété seront guidées et sensibilisées sur les actions de maîtrise des consommations rentables en prenant en compte l'évolution du prix de l'énergie sur le moyen terme.

Cet audit sera bien évidemment conforme au décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à la réalisation obligatoire d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots. Il devra être conçu dans une optique d'accompagnement des copropriétés pour mettre en œuvre les travaux de rénovation, mais également d'accompagnement dans le financement de leur projet (aides liées à la performance énergétique).

B) Rédaction de la convention :

Après validation du dispositif retenu par la commission d'élaboration, le prestataire aura en charge de rédiger le projet de convention d'opération.

Le programme d'actions devra :

- Etablir une ou plusieurs stratégies d'intervention et un calendrier prévisionnel portant sur chacune des problématiques étudiées et déterminer les actions prioritaires à mettre en œuvre,
- Récapituler les moyens financiers nécessaires, en fonction de chaque volet et pour chacun des partenaires publics de ce dispositif,
- Déterminer les principaux enjeux du suivi animation et les moyens humains qui devront être mobilisés pour atteindre les objectifs visés,
- Envisager la création d'outils complémentaires (fonds d'aides spécifiques, portage foncier, de redressement, gestion urbaine de proximité sur le parc privé, etc...) nécessaires à la mise en œuvre de ce programme d'actions.

6 ARTICLE 5. ANIMATION ET ENCADREMENT DE L'ETUDE

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par l'EPT Paris Terres d'envol sous la responsabilité du chef de projet Copropriétés, et en partenariat avec la Ville de Sevran.

La Commission d'élaboration est constituée conformément à l'arrêté préfectoral, des personnalités suivantes :

- le Préfet (ou son représentant) ;
- le Président du Conseil Régional (ou son représentant) ;
- le Président du Conseil départemental (ou son représentant) ;
- le Président de la Métropole du Grand Paris (ou son représentant) ;
- le Président de l'EPT Paris Terres d'Envol (ou son représentant) ;
- le Maire de Sevran (ou son représentant) ;
- le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Hébergement et du Logement (ou son représentant) ;

- le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations (ou son représentant) ;
- le Directeur de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de la Santé (ou son représentant);
- Le Délégué Territorial de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah)
- le Syndic de la copropriété (ou son représentant) ;
- le Président du Conseil syndical (ou son représentant) ;

La phase d'élaboration comprend :

- Une réunion de lancement.
- Les comités techniques, chargés de suivre l'avancement de la mission, de proposer si besoin des ajustements et de préparer la commission d'élaboration. Le comité technique se réunit au moins 2 fois durant la mission, avec les représentants de l'EPT, de la Ville (services GUP, Habitat, et CCAS et selon les thèmes abordés les services Voirie, Commerce), de la DRIHL-Anah, de la Région Île-de-France, de la CDC et du syndic de la copropriété et de toute autre personnalité nécessaire.
- Une commission d'élaboration qui se réunira lors de la présentation du bilan au terme de la mission et autant que de besoin.

7 ARTICLE 6. DUREE DE LA PHASE D'ELABORATION DU PLAN DE SAUVEGARDE

La phase d'élaboration du plan de sauvegarde se déroulera sur 12 mois.

8 Article 7 - Coût prévisionnel du dispositif et financement

7.1 Coût prévisionnel et plan de financement

Le coût prévisionnel de l'étude pour 12 mois est de 67 750 € HT, soit 81 300 € TTC.

Coût prévisionnel de l'opération* : étude d'élaboration/action du plan de sauvegarde de la copropriété « Le Bonaparte »	HT	TTC
	67 750,00 €	81 300,00 €
Participations	Part (%)	
	HT	TTC
ANAH	33 875,00 €	50,00% 41,67%
Métropole du Grand Paris	16 937,50 €	25,00% 20,83%
Caisse des Dépôts et Consignations	8 468,75 €	12,50% 10,42%
Total des subventions	59 281,25 €	87,50% 72,92%
Part HT de l'EPT Paris Terres d'Envol	8 468,75 €	12,50% 10,42%
Total des participations (Part HT de l'EPT + subventions)	67 750,00 €	100,00% 83,34%

TVA - EPT Paris Terres d'Envol	13 550,00 €	20,00%	16,66%
TOTAL (Participations + TVA)	81 300,00 €		100,00%
Participation totale pour l'EPT Paris Terres d'Envol (Part HT + TVA)		22 018,75 €	32,50%
			27,08%

* Opération d'une durée de 12 mois.

7-2 Modalité de versement de la Métropole

Le versement du soutien financier de la Métropole à cette étude s'effectuera à l'issue des 12 mois d'élaboration du plan de sauvegarde sur la base d'un dossier complet (cf. article 9).

9 ARTICLE 8 – INFORMATION DE LA METROPOLE

L'Etablissement Public Territorial s'engage à :

- Informer la Métropole du Grand Paris dans les deux mois de la survenance de l'événement, par écrit et documents à l'appui, de toute modification survenue dans l'organisation de l'opération (changement de personnes chargées de la réalisation de la mission côté opérateur).
- Informer par écrit, documents à l'appui, de toutes difficultés liées à sa situation juridique ou financière susceptible de perturber la bonne exécution de ses engagements dans la présente convention.

10 ARTICLE 9 – DISPOSITIONS FINANCIERES

a/ MONTANT DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention s'élève à 16 937,50 € conformément à l'article 7 et constitue un plafond. En cas de coût de réalisation inférieur au montant déclaré, il sera opéré une diminution du montant de la subvention à due concurrence du moindre coût constaté, sur la base de pièces justificatives telles que le solde délivré par le comptable public.

b/ MODALITE DE VERSEMENT

Le versement de la subvention métropolitaine est effectué en une fois sur demande expresse du bénéficiaire assortie de la présente convention signée à la fin de la mission d'ingénierie du dispositif. La demande de versement de subvention est complétée, datée et signée par le représentant légal de l'EPT et comprend l'attestation du comptable public qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à l'opération subventionnée. Elle est revêtue du nom et de la qualité du signataire, et le cas échéant, du cachet de l'organisme.

Le montant de la subvention est imputé au compte 65. La contribution financière est créditee au compte de la collectivité selon les procédures comptables en vigueur.

Le comptable assignataire est le Directeur des Finances Publiques du département de Paris et de la région Ile-de-France.

c/ CADUCITE

Si à l'expiration d'un délai de dix huit mois à compter de la date d'attribution de la subvention par l'assemblée délibérante, l'EPT Paris Terres d'Envol n'a pas transmis à l'administration métropolitaine de demande de versement, la subvention devient caduque et est annulée. Ce délai peut être exceptionnellement prolongé de 1 an par décision du Président sur demande expresse de l'EPT, si l'EPT établit, avant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, que les retards dans le démarrage de l'opération ne lui sont pas imputables.

11 ARTICLE 10 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet de la date de la signature de la convention.

Sa validité s'étend jusqu'à la date de la demande de versement de la subvention ou jusqu'à la date d'application des règles de caducité de la subvention figurant à l'article 10 c/ de la présente convention.

12 ARTICLE 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La Métropole du Grand Paris peut prononcer la résiliation de la présente convention pour motif d'intérêt général. Cette résiliation prend effet au terme du délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, indiqué par la décision notifiée par courrier envoyé en recommandé avec demande d'avis de réception postal par la Métropole du Grand Paris.

La Métropole du Grand Paris peut en outre prononcer la résiliation en cas d'inexécution d'une ou plusieurs obligations de l'EPT. Dans ce cas, la Métropole du Grand Paris adresse au bénéficiaire une mise en demeure de remplir les obligations inexécutées dans un délai fixé. Si, au terme de ce délai, les obligations mentionnées dans la mise en demeure restent en tout ou partie inexécutées, la Métropole du Grand Paris adresse à l'EPT la décision de résiliation. Cette décision prend effet à la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception notifiant la décision, sauf s'il en est disposé autrement par cette décision.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnisation de l'EPT par la Métropole du Grand Paris.

13 ARTICLE 12 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention fait l'objet d'un avenant dont la signature est autorisée par les assemblées délibérantes des parties.

14 ARTICLE 13 – COMMUNICATION

Afin de participer à la notoriété et à la lisibilité de l'action de la Métropole du Grand Paris, l'EPT s'engage à faire apparaître la contribution métropolitaine pour toutes les actions de communication liées à l'objet de la présente convention.

L'information relative à ce soutien prend la forme de la mention « action financée par la Métropole du Grand Paris » et de l'apposition du logo métropolitain conformément à la chartre graphique métropolitaine.

Pour l'Etablissement
Public Territorial Paris
Terres d'Envol

Pour la Métropole du
Grand Paris

