



GROUPE



PLAN DE SAUVEGARDE
Copropriété « LA GARANCIERE » - VAL DE REUIL

Avenant n°3
Convention 2019-2026

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Seine-Eure, co-maitre d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété de La Garancière, représenté par M. Bernard LEROY, Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ;

La ville de Val-de-Reuil, co-maitre d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété de La Garancière, représenté par M. Marc-Antoine JAMET, Maire de la Ville de Val-de-Reuil ;

L'Etat, représenté par M. Xavier DELARUE, Préfet du Département de l'Eure ;

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra à Paris (75001), représenté par M. Bernard LEROY, en application de la convention de délégation de compétences ; et ci-après dénommé « ANAH »,

Le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par M. Alexandre RASSAERT, Président du Conseil Départemental de l'Eure ;

Le Conseil Régional de Normandie, représenté par Hervé MORIN, Président du Conseil Régional de Normandie ;

Action Logement, représenté par Patricia PETIT, Directrice Régionale pour la Normandie ;

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Mme Florence MAS, en sa qualité de Direction régionale pour la Normandie, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 26 mars 2018 ;

ET

La Caisse d'allocations Familiales de l'Eure, représentée par Charles MONTEIRO, Directeur de la CAF de l'Eure ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.303-1, L.321-1, L615-1 et suivants et le R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux Opah concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2026 adopté par délibération n°2019-289 du 28 novembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH 4) 2023-2028 adopté par délibération n°2023-203 du 21 septembre 2023,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet de l'Eure et le Président du conseil Départemental,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de l'Eure, adopté par la session plénière du Conseil Départemental de l'Eure, le 07/01/2022,

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/2019/SHLV/10 du 1er août 2019 approuvant la convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété de la Garancière pour une durée de 5 ans ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en date du 28 mai 2026, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville de Val-De-Reuil, en date du xx/xx/xx, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental de l'Eure, en date du xx/xx/xx, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Régional de Normandie, en date du xx/xx/xx, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la validation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Eure, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du xxxxx.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Localisée 23 rue Septentrion et 37-39 Rue des Pas des Heures à Val-de-Reuil, la copropriété « La Garancière » a été bâtie dans les années 1970 par le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (3F) dans le cadre d'un programme de promotion mixte.

Cette copropriété est située dans un quartier, qui a fait l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU), mais la copropriété présente un état de dégradation important, ce qui génère un effet de déclassement avec le reste de son environnement.

La copropriété regroupe 3 corps de bâtiments. Un seul, édifié sur 6 niveaux (un rez-de-chaussée, un rez-de-dalle et 4 étages) contient 67 logements et des emplacements de parking souterrains. Les 2 autres bâtiments regroupent des emplacements de stationnement.

Depuis le début des années 2000, la Garancière est identifiée comme copropriété dégradée. Elle a d'ailleurs fait l'objet de nombreuses études depuis 2008 visant à mieux appréhender ses difficultés et à définir les possibilités d'une intervention publique.

En décembre 2014, un premier arrêté préfectoral avait permis de déclencher la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

L'ensemble des études produites a permis de confirmer que le Plan de Sauvegarde constituait à ce jour le dispositif le plus approprié à la situation de la Garancière.

En février 2018, la Préfet de l'Eure, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil ont décidé de poursuivre la procédure du Plan de Sauvegarde. La Convention initiale a été signée le 1^{er} août 2019 pour une durée de 5 ans.

Durant 6 années, le bureau d'étude Citémétrie a correctement avancé sur sa mission, mais a rencontré de nombreuses difficultés administratives et techniques, reportant le calendrier initial.

Le 7 avril 2022, un premier avenant a été signé, transférant l'ensemble des obligations de la convention initiale au nouveau propriétaire des logements I3F, à savoir la CDC Habitat Social.

Le 18 octobre 2023, lors de la commission du plan de sauvegarde, l'ensemble des signataires ont fait part de leur souhait de mener à bien ce dispositif de plan de sauvegarde et de le proroger jusqu'au 1^{er} Août 2026.

Le 28 avril 2025, un second avenant a été signé actant cette prolongation.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention initiale et ses avenants conclus entre la communauté d'agglomération Seine-Eure, la ville de Val-de-Reuil, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat, le Conseil Départemental de l'Eure, le Conseil Régional de Normandie, Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure, portant sur la copropriété « LA GARANCIERE » située à VAL DE REUIL.

Il met à jour le chapitre IV – article 5 relatifs aux financements des partenaires de l'opération, et notamment ceux de l'Anah. En effet, lors des précédents avenants mentionnant la mise en place qu'une convention de portage avec CDC Habitat social, la participation de l'Anah au titre des aides au portage (ingénierie et travaux) n'avait pas été mentionnée.

Les modifications apportées sont détaillées à l'article 2 du présent avenant.

Article 2 : Financement dans le cadre du portage

La convention de portage signée le 20 juin 2022 entre le porteur identifié, CDC Habitat Social, et les collectivités liées au Plan de Sauvegarde, l'Agglomération Seine-Eure et la ville de Val-de-Reuil, concerne 23 logements à acquérir (15 logements appartenant à I3F ET 8 logements auprès de propriétaires débiteurs).

Il est précisé que le portage ciblé aidé par l'ANAH est limité à 20 lots sur les 23 : 17 correspondant au plafond de 25 % du nombre de lots d'habitation dans la copropriété et 3 lots supplémentaires accordés à titre exceptionnel par dérogation au plafond, car jugés nécessaires pour assurer la faisabilité du portage.

Les subventions prévisionnelles ANAH qui seront demandées dans le cadre du portage :

- Ingénierie : une demande prévisionnelle de 282 833 €
- Travaux : une demande prévisionnelle de 241 957 €.

L'enveloppe ANAH Ingénierie prévue dans l'avenant 3 est actualisée (cf. tableau ci-dessous) afin de tenir compte des ajustements des besoins en suivi-animation et en aide au redressement de la gestion, ainsi que des besoins d'engagement en Ingénierie de portage.

L'enveloppe ANAH travaux prévue dans l'Avenant 2 à hauteur de 3 475 700 € reste identique dans le cadre de l'Avenant 3 et permettra la prise en charge des travaux de portage.

À noter que les 15 lots acquis auprès de 3F sont dans un état très dégradé, ce qui ouvre droit à une majoration de la subvention travaux à hauteur de 50 % (au lieu de 35 %) du coût des travaux, dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT.

Subventions Ingénierie estimées	TOTAL
Aides ANAH	565 966,00 €
Dt suivi-animation	207 176,00 €
Dt aide au redressement de la gestion	75 957,00 €
Dt aide au portage	282 833,00 €
Aides CA SEINE-Eure suivi-animation	243 041,00 €
Aides CDC suivi-animation	60 000,00 €

Article 7 : Articulation du présent avenant et de la convention initiale

Le présent avenant fera partie de la convention initiale et sera soumis à l'ensemble des dispositions non-contraires qui la régissent.

Les autres dispositions de la convention et des précédents avenants restent inchangées.

Fait en 10 exemplaires à Val-de-Reuil, le

Pour l'Agglomération Seine-Eure	Pour la Ville de Val-de-Reuil
Pour l'Etat, Par délégation du Préfet,	Pour l'Anah,
Pour le Conseil Départemental de l'Eure,	Pour le Conseil Régional de Normandie
Pour Action Logement,	Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure
Pour la Caisse des Dépôts et de Consignations,	Pour la CDC Habitat Social,