



**Avenant n°2 à la convention du plan de sauvegarde entre la
communauté d'agglomération Seine-Eure, la ville de Val-de-Reuil,
l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat pour la copropriété « LA
GARANCIERE » située à VAL DE REUIL**

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 ;

ET

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 ;

ET

L'Etat, représenté par M. Simon BABRE, Préfet du Département de l'Eure ;

ET

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 ;

Ci-après dénommé « **l'ANAH** »,

ET

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

ET

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

ET

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

ET

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 habilité 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 Annick SOURD, Directrice 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 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 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 les nouvelles orientations de la politique du logement et de l'Habitat de l'Eure, adoptées par la session plénière du Conseil Départemental de l'Eure, le 19 juin 2017

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Régional de Normandie, en date du 11 décembre 2023, 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 _____

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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 4 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.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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, L'immobilière 3F,

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.

L'immobilière 3F n'étant plus signataire depuis l'avenant n°1, c'est la CDC Habitat Social qui récupère ses obligations.

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

Article 2 : Durée de la convention

La convention arrive à son terme le 31 juillet 2024. Néanmoins l'ensemble des partenaires souhaitent poursuivre le dispositif pour le mener à bien.

Le présent avenant a pour objet de proroger le dispositif de plan de sauvegarde pour 2 ans soit jusqu'au 31 juillet 2026.

Article 3 : Financement de l'ingénierie

Ces 24 mois supplémentaires, estimées à 114 906 € HT soit 137 887.20 € TTC (pour la partie forfaitaire) par le bureau d'étude Citémétrie, seront à la charge de l'Agglomération Seine-Eure qui s'engage à les financer.

Elle assurera son financement avec l'aide de l'Anah à hauteur de 50% du HT soit 57 453 €.

La demande de subvention annuelle sera donc portée à 28 726.50€.

Article 4 : Cout des travaux en parties communes

Le résultat de la consultation des entreprises réalisés au cours de l'année 2023 et début 2024, présentés le 11/01/2024 aux copropriétaires, permettent le chiffrage affiné de 4 726 296.03 € HT soit 5 095 947 € TTC de travaux et ingénierie détaillés ainsi :

| TRAVAUX RETENUS | | | |
|------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | Entreprises | HT | TTC |
| LOT 1 | Installation de chantier - Ravalement - ITE | 1 254 912,23 € | 1 322 225,77 € |
| LOT 2 | Menuiseries extérieures - Métallerie | 763 245,00 € | 805 223,48 € |
| LOT 3 | Isolation toiture terrasse - Etanchéité | 373 972,55 € | 396 223,80 € |
| LOT 4 | Ouvrage intérieur | 331 078,00 € | 364 185,80 € |
| LOT 5 | CVC | 266 403,20 € | 281 055,38 € |
| LOT 6 | Plomberie | 305 477,25 € | 322 776,91 € |

| | | | |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| LOT 7 | Electricité partie commune | 224 864,68 € | 247 351,15 € |
| LOT 8 | Ascenseur | 262 964,00 € | 315 556,80 € |
| | TOTAL | 3 782 916,91 € | 4 054 599,09 € |
| | OPTION | | |
| | Alea Travaux 2% | 75 658,34 € | 81 091,98 € |
| | Résidentialisation | 188 067,50 € | 225 681,00 € |
| | Elec Residentialisation | 44 616,00 € | 53 539,20 € |
| | Radiateurs électrique | 236 273,13 € | 253 360,90 € |
| | TOTAL TRAVAUX (Avec options) | 4 327 531,88 € | 4 668 272,17 € |
| | MOE (5%) | 216 376,59 € | 228 277,31 € |
| | SPS | 5 280,00 € | 6 468,00 € |
| | Bureau contrôle | 9 800,00 € | 11 760,00 € |
| | PEMD | 4 400,00 € | 5 280,00 € |
| | Assurance DO (2%) | 97 994,58 € | 97 994,58 € |
| | Honoraires syndic (1,5%) | 64 912,98 € | 77 895,57 € |
| | TOTAL INGENIERIE | 398 764,15 € | 427 675,46 € |
| | TOTAL PROJET | 4 726 296,03 € | 5 095 947,63 € |
| | TOTAL SUBVENTIONNABLE | 4 563 388,47 € | 4 920 057,48 € |

Article 5 : Financement des travaux

Avec les évolutions des aides financières pour l'année 2024, la copropriété est éligible à un total d'aides financières estimées à 3 795 700.61 € et détaillées ainsi :

| | |
|--|----------------|
| Subvention estimée ANAH | 2 281 694,24 € |
| Subvention estimée ANAH Copro Fragile | 865 506,38 € |
| Subvention estimée ANAH X+X | 300 000,00 € |
| Subvention estimée ANAH Prime individuelle | 28 500,00 € |
| Subvention estimée Région | 300 000,00 € |
| Subvention estimée Agglo Seine Eure | 20 000,00 € |

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| TOTAL Subventions | 3 795 700,61 € |
|--------------------------|-----------------------|

Article 6 : Autres dispositions

Les autres dispositions édictées par la convention initiale conclue le 01 aout 2019 et son avenant n°1 du 7 avril 2022 entre la communauté d'Agglomération Seine-Eure, la ville de Val-de-Reuil, l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat demeurent inchangées.

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.

Article 8 : Résiliation

En cas de non-respect des engagements réciproques par l'une ou l'autre des parties, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, à l'expiration d'un délai de préavis de 6 mois, suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 9 : Litiges

En cas de litiges découlant de la présente convention, les parties s'engagent à tenter de résoudre préalablement leur différend par voie amiable (conciliation, arbitrage...). A défaut, l'une des parties pourra saisir le Tribunal Administratif de Rouen, 53 Avenue Gustave Flaubert à ROUEN (76000).

Article 10 : Domiciliation

Pour toute correspondance, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en tête de la présente convention.

Tout changement de domicile ne sera opposable à l'autre partie que si celui-ci a été signalé par lettre recommandée avec accusé réception.

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, |