



AVENANT N°2

« Convention entre HSPC Mayotte et la Communauté de Communes du Centre-Ouest « 3CO » pour la continuité du projet d'amélioration de l'habitat conclue le 07 décembre 2022 pour la rénovation de 50 logements indignes dans le territoire de la 3CO »

Entre

La Communauté de Commune du Centre Ouest (3CO), représentée par Ibrahima Said Maanrifa, Président de l'EPCI, et désigné ci-après par les termes « 3CO » d'une part,

Et

La société HSPC (Habitat Social à Prix Coutant), dont le siège social est situé au K01 Les vitrines de M'Gombani, représentée par le directeur Julland KHALDI, d'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Centre-Ouest « 3CO » est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale créé par arrêté préfectoral n°2015-17605 en date du 28 décembre 2015, qui exerce les compétences obligatoires dévolues par la loi et des compétences supplémentaires au nombre desquelles en matière de politique du logement et du cadre de vie :

- Le plan local de l'habitat et le plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne
- La mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Le guichet unique de l'habitat
- Tout dispositif visant à l'amélioration de l'habitat
- L'organisme de Foncier Solidaire
- L'office public de l'habitat

- Les opérations d'aménagement du cadre de vie d'intérêt communautaire
- La fourrière automobile intercommunale

La définition de cette compétence démontre une volonté politique forte d'intervention de l'EPCI sur la problématique du logement, et particulièrement sur la réhabilitation des logements touchés par l'insalubrité.

Le plan quinquennal national décliné dans la présente convention s'inscrit dans une volonté opérationnelle de mise en œuvre des projets.

ARTICLE 1_ RAPPEL OBJET DE LA CONVENTION

Dans la convention, l'opérateur s'engage à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre le projet défini ci-dessous :

Cette convention est une continuité de l'avenant 1 accompagnant 50 propriétaires occupants/bailleurs pour effectuer des travaux de mises aux normes de leur logement et éventuellement dans l'accompagnement de la régularisation foncière de leurs parcelles si celle-ci appartiennent légalement au CD976 ou à l'état (zone ZPG). À la suite de l'avenant 1 des améliorations sont joints à la convention tels que l'article 3 et 4.

ARTICLE 2_ OBJET DE CET AVENANT

L'avenant 2 a pour objectif de prolonger la convention jusqu'au 31/12/2024.

ARTICLE 3_ VOLETS D'ACTION

Cette convention décrit de manière détaillé le programme d'action du projet :

Article 2.1 : L'accompagnement social des propriétaires.

L'accompagnements des 50 propriétaires à la réalisation des travaux de mises aux normes et de sortie d'insalubrité doit permettre de définir le montage opérationnel et financier d'un logement occupé ou vacant et de déterminer les mesures incitatives envers les propriétaires dans l'objectif de pouvoir réhabiliter le bien.

HSPC s'engage à se rendre auprès de chaque famille éligible pour comprendre leurs besoins et envies concernant la réhabilitation de leurs logements. Il s'agit également de comprendre les difficultés qu'ont certains propriétaires au quotidien et faciliter l'accès au logement.

Article 2.1 : La montée en compétences des agents des collectivités.

HSPC se rendra dans les CCAS de chaque commune afin de faire connaître le dispositif d'amélioration de l'habitat et former les agents dans le montage des dossiers administratifs des propriétaires éligibles.

La 3CO s'engage à faciliter, en lien avec les communes, la mise à disposition des agents de HSPC d'un local dans chaque commune afin que HSPC puisse tenir une permanence mensuelle dans chacune des communes du centre-ouest afin d'accélérer et de sécuriser au maximum chaque dossier.

Article 2.2 : L'accompagnement technique des propriétaires.

HSPC s'engage à mettre à disposition un ou plusieurs architectes et travailleurs sociaux afin d'évaluer l'étendue des travaux nécessaires à la sortie de l'insalubrité du logement.

HSPC s'engage à réaliser et déposer les permis de construire et déclarations préalables de travaux.

Article 2.3 : L'accompagnement à la régularisation foncière.

Le dispositif de l'Etat permet d'intégrer le coût de la régularisation foncière dans certains cas. Il s'agira pour HSPC de juger de la difficulté ou faciliter de chaque propriétaire à régulariser son foncier. Dans le cas où la parcelle appartiendrait à une collectivité, HSPC devra accompagner les propriétaires via un travail collaboratif avec les services villes, EPFAM, CUF, CD...

ARTICLE 4_VISITE DE CHANTIER

Les visites de chantier permettent au maître d'ouvrage (3CO) de vérifier l'état d'avancement des travaux effectués par HSPC, afin d'être vigilant sur la conformité des matériaux de construction inhérent à l'habitat durable. De ce fait, 3 réunions de chantier s'effectueront, en présence obligatoire des deux parties (HSPC et 3CO) sur les 50 logements et en 3 temps :

- En début travaux
- En 50% de l'avancement travaux
- Fin travaux

Les dates de ces réunions devront être anticipées et fixées d'un commun accord.

ARTICLE 5_COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE

Afin de promouvoir la Communauté de Communes du Centre-Ouest ainsi que le dispositif d'amélioration de l'habitat, la 3CO exige à HSPC d'installer une plaque d'inauguration à chaque fin de chantier.

ARTICLE 6_ LES TRAVAUX REALISABLES

TOITURE	Mise aux normes des toitures ; remplacement de tôles ; remplacement ou installation de gouttières
MENUISERIES	Remplacement ou installation de portes et fenêtres
ELECTRICITE/PLOMBERIE	Mise aux normes ; installations de compteurs
PEINTURE	Ravalement de façades ; peinture intérieure
REVETEMENT DE SOL	Pose de carrelage
ASSAINISSEMENT	Création ou installation du réseau d'évacuation des eaux usées ; création de salle d'eau
ACCESSIBILITE	Mise aux normes PMR (rampe, portes etc..)

AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE	Isolation des murs et de la toiture ; remplacement de l'électroménager défectueux.
---	---

ARTICLE 7_DUREE DE LA CONVENTION

Le présent avenant prendra effet à partir du 1er janvier 2024 pour une durée de 1 an (31 décembre 2024). L'opérateur s'engage à accompagner les 50 propriétaires jusqu'au paiement des subventions et jusqu'à la fin de l'exécution des travaux.

Le dépôt de 50 dossiers doit se faire auprès de tous les organismes financeurs (ANAH, DEAL, CD, CSSM...) selon l'éligibilité des ménages aux aides de chacun.

ARTICLE 8_CONDITION DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE

Le financement de l'opérateur est estimé à 144.750 € pour les 50 logements à réhabiliter (2895€/logement).

Une avance de paiement correspondant à 30% du montant total de l'opération a été versé (40 000 €) à HSPC à la signature de la convention, ensuite 20% au dépôt des 50 dossiers et 50% après réalisation des travaux.

La rémunération de l'opérateur devra se fonder sur un cout fixe forfaitaire par logement qui doit couvrir :

- L'ingénierie sociale pour l'accompagnement des ménages
- L'ingénierie technique pour les démarches administratives de projet (PC/DP)
- La mobilisation des subventions
- La réalisation, le suivi et la coordination des travaux
- La régularisation foncière éventuelle

L'opérateur devra solliciter des financements complémentaires auprès de la DEAL (LBU), Anah, CD (FASAAL), Action Logement, CSSM, EDM.

ARTICLE 9_COMPLEMENT DE FINANCEMENT

HSPC s'engage à mobiliser les financements de la DEAL, l'ANAH, le CD, Action Logement, CSSM et EDM lorsque les projets le permettent.

ARTICLE 10_MODALITE DE VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE

Le versement de la somme est effectué sur présentation d'un plan de financement de travaux pour chaque logement pour un total de 50 logements à réhabiliter et mobiliser.

Le plan de financement pour chaque logement doit comprendre :

- Le coût des travaux
- Le coût de la maîtrise d'œuvre
- Les co-financements

La contribution financière est créditée au compte de HSPC selon les procédures comptables en vigueur.

Les versements sont effectués au compte ouvert au nom de HSPC Mayotte :

BANQUE : MANAGER.ONE
IBAN : FF76 4414 9000 0100 0017 1890 984
BIC : ESCBFRPPXXX

L'ordonnateur de la dépense est la 3CO

ARTICLE 11_JUSTIFICATIFS

HSPC s'engage à fournir à la fin de la mission :

- Les états financiers ou, le cas échéant, les comptes annuels et le rapport du commissaire au compte prévus à l'article L.612- de commerce.
- Les effectifs et indicateurs d'activité
- Le rapport d'activité en relation avec l'action financée

ARTICLE 12_EVALUATION

HSPC s'engage à fournir, aux termes de la convention, un bilan d'ensemble qualitatif et quantitatif, de la mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat.

ARTICLE 13_RESILIATION

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations contractuelles résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 14_RECOURS

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

ARTICLE 15_EXECUTION

Le président de la 3CO et le directeur régional des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente convention.

Fait en deux exemplaires originaux,

A Mamoudzou, le

M. Le Président de la 3CO,

M. Julland KHALDI,
Gérant HSPC,