

**ETAT - ANAH
EPT EST ENSEMBLE
Ville de PANTIN
Ville du PRE SAINT GERVAIS**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN**

**« SEPT ARPENTS »
Ville de PANTIN – Ville du PRE SAINT GERVAIS**

2020 - 2025

OPAH-RU N°093PRO075

**Convention d'OPAH-RU
« Sept Arpents » à Pantin et au Pré-Saint-Gervais**

La présente convention est établie :

Entre :

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président, Monsieur Gérard COSME, **habilité par délibération 2014-04-11-1 du Conseil de Territoire du 11 avril 2014**,

L'État, représenté par Monsieur Georges-François LECLERC, Préfet de Seine-Saint-Denis,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Georges-François LECLERC, délégué local de l'ANAH dans le département de Seine-Saint-Denis agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

La Ville de Pantin, représentée par Bertrand KERN, maire de Pantin, **habilité par délibération n°20140328_3 du Conseil municipal du 28 mars 2014**,

La Ville du Pré-Saint-Gervais, représentée par Laurent BARON, maire du Pré-Saint-Gervais, **habilité par délibération n°2018/43 du Conseil municipal du 10 septembre 2018**,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par l'Établissement Public Territorial le 13 décembre 2016,

Vu la délibération CT2020-02-04-39 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 4 février 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Pantin **du** ,

Vu la délibération du Conseil Municipal du Pré-Saint-Gervais du 24 février 2020,

Vu l'avis du Délégué régional de l'ANAH en date du 25 mars 2020,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Seine-Saint-Denis en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 mai 2020,

Vu le programme d'action 2019 de la délégation locale de l'ANAH adopté par la CLAH du 11 juillet 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH **duau.....** au 100 avenue Gaston Roussel à Romainville, Hôtel d'agglomération Est Ensemble en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE	6
Des politiques publiques locales sur l'habitat privé à poursuivre	10
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	13
1.1. Dénomination de l'opération	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention	13
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION	14
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF DE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE DANS LE CONTEXTE DU NPNRU DU QUARTIER DES SEPT ARPENTS	15
Volet urbain	15
Volet foncier	15
Volet immobilier	15
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15
Volet copropriétés en difficulté	16
Volet copropriété fragile	16
Volet énergie et précarité énergétique	16
Volet adaptation	16
Volet social	16
Volet communication	16
Volets : patrimonial, commercial, économique et développement territorial	16
CHAPITRE IV – DESCRIPTION DES VOLETS d' ACTIONS ET OBJECTIFS	18
4.1. Volet urbain	18
4.1.1 Enjeux du NPNRU	18
4.1.2 Orientations / projet urbain retenu	18
4.2. Volet foncier : interventions coercitives contractualisées dans le Traité de Concession d'Aménagement	18
4.2.1 Descriptif du dispositif	18
4.2.2 Objectifs	20
4.3. Volet immobilier : interventions incitatives dans le cadre de l'OPAH-RU	20
4.3.1 Descriptif du dispositif	20
4.3.2 Objectifs	22
4.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	23
4.4.1 Descriptif des interventions	23
4.4.2 Objectifs	25
4.5. Volet copropriétés en difficulté	25
4.5.1. Descriptif du dispositif	25
4.5.2. Objectifs	27
4.6. Copropriété du Tri Solaire	27
4.6.1. Descriptif du dispositif	27
4.6.2. Objectifs	27
4.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter mieux »	28

4.7.1 Descriptif du dispositif	28
4.7.2 Objectifs	28
4.8. Volet adaptation des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap	28
4.8.1 Descriptif du dispositif	28
4.8.2 Objectifs	29
4.9. Volet social : accompagnement social des occupants	29
4.9.1 Descriptif du dispositif	29
4.9.2 Objectifs	29
4.10. Volet communication	29
4.10.1 Descriptif du dispositif	29
4.10.2 Objectifs	30
4.11. Volets : patrimonial, commercial, économique et développement territorial	30
CHAPITRE V – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	30
5.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	31
5.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'ANAH	31
CHAPITRE VI – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	32
6.1. Financements des partenaires de l'opération	32
6.1.1 L'ANAH	32
6.1.2. La collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble	34
6.1.3. La Caisse des Dépôts et Consignations	35
6.1.4. Le Conseil Départemental de Seine Saint Denis	35
6.1.5. Autres partenaires	35
6.2. Engagements complémentaires	36
6.2.1. Est Ensemble s'engage :	36
6.2.2. L'Etat s'engage :	37
6.2.3. Les villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais s'engagent :	37
CHAPITRE VII – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	38
7.1. Conduite de l'opération	38
7.1.1. Pilotage de l'opération	38
7.1.2. Suivi-animation de l'opération	40
7.1.3. Modalités de coordination opérationnelle	41
7.2. Évaluation et suivi des actions engagées	41
7.2.1. Indicateurs de suivi des objectifs	41
7.2.2. Bilans et évaluation finale	42
CHAPITRE VIII – COMMUNICATION	43
CHAPITRE IX – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILISATION ET PROROGATION	44
9.1. Durée de la convention	44
9.2. Révision et/ou résiliation de la convention	44
9.3. Transmission de la convention	44

ANNEXES	46
Annexe 1 : carte des dispositifs en matière d'habitat privé sur le quartier des Sept Arpents	47
Annexe 2 : Liste des 23 immeubles prioritaires de l'OPAH-RU	48
Annexe 3 : Liste des copropriétés dégradées pouvant bénéficier d'une aide au syndicat de copropriétaire	49
Annexe 4 : Liste des adresses du périmètre d'opération	50
Annexe 5 : Missions de portage ciblé de redressement sur les copropriétés de l'OPAH-RU	51
Annexe 6 : Tableau de suivi des indicateurs de l'OPAH-RU	52

PRÉAMBULE

Portée par la volonté de neuf villes (Bagnole, Bobigny, Bondy, le Pré Saint-Gervais, les Lilas, Montreuil, Noisy le Sec, Pantin et Romainville) de s'associer pour conduire ensemble un projet de développement ambitieux pour l'Est parisien, la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble a été créée le 1er janvier 2010.

Est Ensemble est depuis sa création résolument déterminée à lutter activement contre les situations d'habitat indigne, particulièrement présentes sur son territoire. L'équilibre social de l'habitat était une des compétences de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble, qui exerçait de plein droit les missions ayant trait à l'amélioration du parc immobilier bâti (article 4.3 des statuts d'Est Ensemble). Par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2011, Est Ensemble a déclaré d'intérêt communautaire l'ensemble des dispositifs relatifs aux copropriétés en difficultés, à l'habitat ancien dégradé et à la lutte contre le saturnisme faisant l'objet de conventions avec l'ANAH.

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris, la structure a changé de statut au 1^{er} janvier 2016 et est devenue l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble. Elle a poursuivi ses missions ayant trait à l'amélioration du parc immobilier bâti tel que défini par la Communauté d'Agglomération jusqu'à la définition de l'intérêt métropolitain en matière de politique de l'habitat.

Celle-ci rendue par la délibération de la Métropole du Grand Paris en date du 7 décembre 2018 n'engendre pas de transfert de compétence vers la Métropole en matière d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et établit que les actions non définies d'intérêt métropolitain sont de plein droit compétence des Etablissements Publics Territoriaux.

1. Présentation du quartier des Sept Arpents

Le quartier intercommunal des Sept Arpents – îlot 27 (voir carte page 47), est délimité :

- Au Nord par la rue Scandicci (Pantin),
- A l'Est, par la rue Auger, la rue du Pré-Saint-Gervais (Pantin) devenant ensuite la rue André Joineau (Pré-Saint-Gervais),
- A l'ouest par la route des petits Ponts, la rue de la Grenade, la rue Marceau et la rue du Progrès (limite avec Paris),
- Au sud, par la rue du 14 Juillet (Pré-Saint-Gervais).

Le quartier des Sept Arpents (7 220 habitants), est un secteur faubourien d'habitat ancien situé à cheval entre les communes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais.

Ce quartier profite d'une situation géographique favorable de par sa proximité immédiate à la Ville de Paris (Porte de Pantin). Il jouit également d'une excellente accessibilité qu'il s'agisse du réseau routier (périphérique, ex-RN3) ou des transports en commun (station « Hoche » de la ligne 5 du métro à proximité). Cet atout renforce l'attractivité du quartier notamment du point de vue des activités économiques présentes. Le quartier présente ainsi un tissu urbain relativement mixte mêlant habitat, activités, commerces et services, la structure commerciale restant néanmoins à requalifier.

Le quartier est cependant pénalisé par divers phénomènes et notamment la prégnance de l'habitat indigne et dégradé ainsi que la faible présence d'espaces et équipements publics, d'espaces verts. Le quartier connaît aussi des problèmes de gestion urbaine de proximité dans les espaces extérieurs publics et sur certaines adresses connues (notamment le 11 rue André Joineau). Il s'agit essentiellement de questions d'incivilités et de trafic de stupéfiants. Ce quartier souffre ainsi globalement d'un cadre de vie dégradé.

Les indicateurs socio-économiques du quartier indiquent que la population affectée par un taux de chômage élevé et de faibles revenus (En 2014, le taux de bas revenus du quartier était de 44.7 %¹ contre 42.4 % dans les 2 communes et 39.6 % à l'échelle d'Est Ensemble). Le quartier est caractérisé par une

¹ Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FLoSiFi) 2014

population jeune (les moins de 25 ans représentent 37 %² contre 33.2 % à l'échelle des 2 villes et 34.5 % pour Est Ensemble) et une forte part de population d'origine étrangère (30.6 %³ contre 22.7 % à l'échelle des deux villes et 20.9 % à l'échelle d'Est Ensemble).

Si les deux Villes connaissent une part importante de logements locatifs sociaux (47,9 % des résidences principales⁴ au Pré Saint-Gervais et 38,2 % à Pantin au 1er janvier 2012), le quartier des Sept Arpents est lui marqué par une large prédominance du parc de logements privés.

Côté Pantin, deux grands ensembles de logements sociaux se trouvent de part et d'autre de l'avenue Jean Lolive, l'un au nord et l'autre au sud : « l'Îlot 27 » qui compte près de 700 logements et « l'Îlot 51 » (hors périmètre opérationnel) qui comprend 600 logements (voir carte page 9).

Hormis ces îlots, les logements locatifs sociaux sont peu nombreux et assez disséminés dans le périmètre opérationnel : on ne dénombre en effet que 66 logements locatifs sociaux à Pantin (soit 4 % des résidences principales côté Pantin en 2009) et 531 logements dans 8 ensembles immobiliers au Pré Saint-Gervais.

Le périmètre opérationnel est donc majoritairement constitué d'habitat privé.

Hormis sur l'îlot 27, la majorité du parc privé est ancien sur le quartier des Sept Arpents, construit le plus fréquemment avant 1948 et composé de logements de petite taille (les résidences principales de moins de 40m² représentent 49 % des résidences principales côté Pantin et 60 % des résidences principales côté Pré-Saint-Gervais).

Par ailleurs, ce parc est principalement occupé par des locataires, plus de 60 % des résidences principales étant louées sur le secteur (66 % côté Pantin et 63 % côté Pré Saint-Gervais). Ces tendances, combinées au prix de l'immobilier et aux faibles revenus des ménages, induisent la sur occupation de nombreux logements.

Par ailleurs, le quartier est également caractérisé par de nombreux logements dépourvus d'équipements de confort minimal (baignoire et douche) : 16 % des résidences principales côté Pantin et 9 % côté Pré Saint-Gervais⁵. Enfin, 50 % des logements sont chauffés par chauffage individuel électrique (51 % côté Pantin et 57 % côté Pré Saint-Gervais).

Sur l'îlot 27, deux copropriétés privées sont implantées sur la dalle : la copropriété Rio Ipanema, construite dans les années ainsi que le Tri Solaire (177 logements), construit dans les années 70, soit 312 logements et 28 % des résidences principales de l'îlot.

La copropriété Rio Ipanema ne rencontre pas de difficultés telles qu'elles méritent un accompagnement public renforcé et n'a pas de lien fonctionnel avec l'îlot 27 (citée dans les statuts de l'ASL comme faisant partie de l'îlot mais sans être affectée à des charges). L'étude pré-opérationnelle a montré que la copropriété est bien entretenue et réalise des travaux réguliers (rénovation des ascenseurs en 2018, caméra de vidéosurveillance pour lutter contre le vandalisme etc.). La résidence a pour projet un ravalement de sa façade arrière.

A contrario, la copropriété du Tri Solaire souffre de quelques problèmes de gestion liés à la difficulté de réunir le quorum afin de prendre des décisions ayant de lourdes conséquences financières. En effet, si les impayés sont stabilisés autour de 20%, les charges sont déjà élevées et il semble exister un risque de dégradation de la copropriété à moyen terme du fait du vieillissement du bâti nécessitant des travaux de rénovation thermique. Par ailleurs, cette copropriété a fait part de sa volonté de réaliser des travaux de résidentialisation, notamment en vue de limiter les nuisances liées au trafic, qui s'inscrivent dans le cadre du projet urbain de requalification de l'îlot 27 et de l'accès à la dalle.

² Source : Insee, Recensement de la population 2010, Estimations démographique 2010

³ Source : Insee, Recensement de la population 2010, Estimations démographique 2010

⁴ Source : Inventaire SRU – 1er janvier 2012

⁵ INSEE – RP 2010

Le quartier est également marqué par la présence notable d'hôtels meublés et d'immeubles collectifs en mono-propriété.

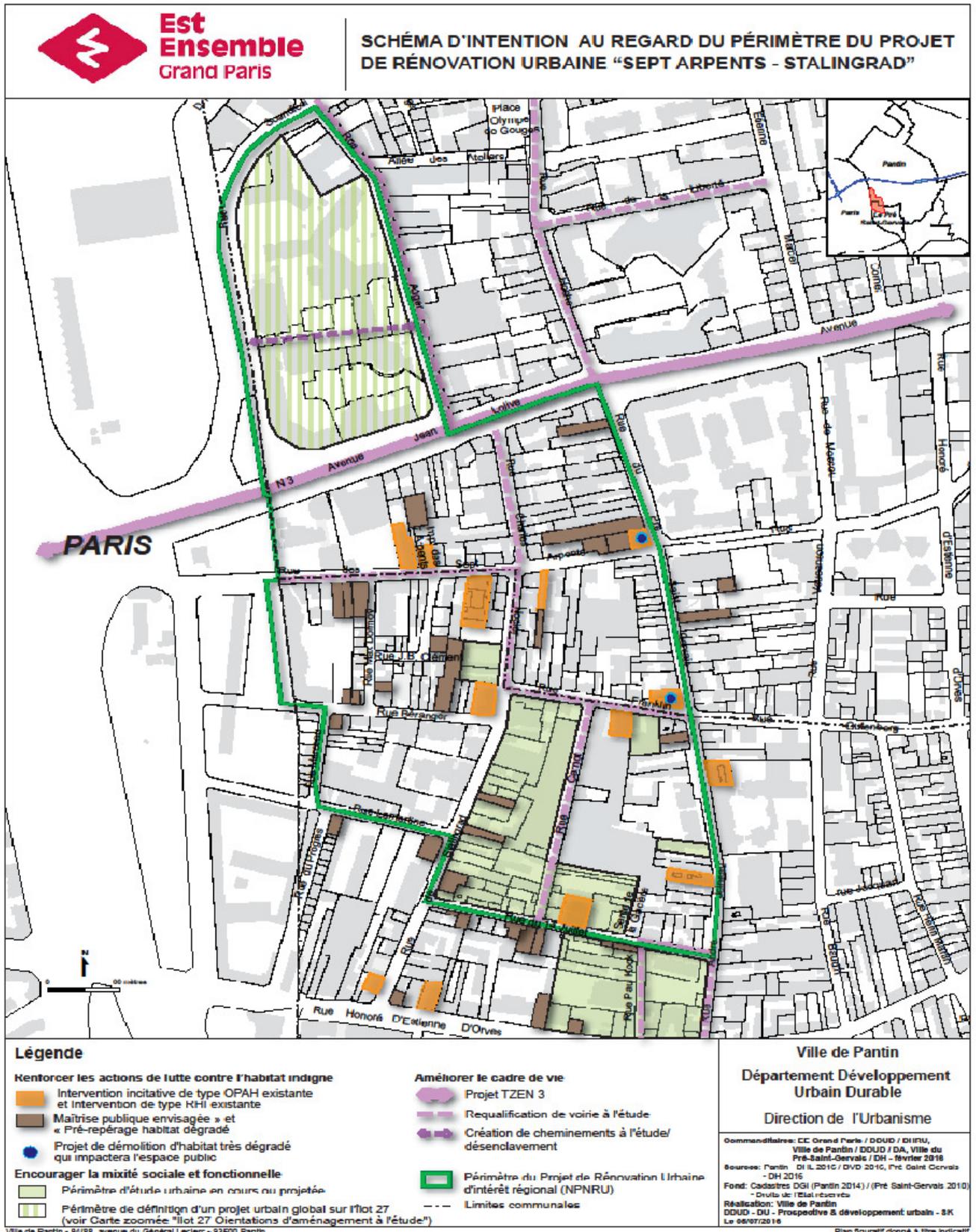
Côté Pantin on ne compte qu'un hôtel meublé dans le périmètre opérationnel (40 rue du Pré Saint-Gervais) mais un nombre important de monopropriétés.

Côté Pré Saint-Gervais, deux hôtels meublés sont situés dans le périmètre opérationnel (55 rue Charles Nodier et 1 rue Stalingrad) mais les monopropriétés sont moins présentes qu'à Pantin.

Globalement, on note également un phénomène de mise en copropriété des hôtels meublés ou des monopropriétés, ce qui n'est pas sans créer fréquemment des soucis, que ce soit en termes de taille des logements, d'équipements sanitaires, ou de gestion (ex : 1 rue Marceau au Pré Saint-Gervais).

Enfin, le quartier des Sept Arpents est caractérisé par une forte part du parc privé potentiellement indigne, avec deux sections cadastrales au Pré Saint-Gervais comptant plus de 150 logements privés potentiellement indignes (166 et 183) et une section à Pantin (178).

Schéma d'intention inscrit au sein du protocole de préfiguration (NPNRU – ANRU)



1. Des politiques publiques locales sur l'habitat privé à poursuivre

Les Villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais interviennent de longue date dans le quartier des Sept Arpents pour améliorer notamment les conditions d'habitat et l'environnement urbain.

Les deux communes et Est Ensemble une fois compétente, ont mené des opérations à la fois incitatives et coercitives, allant jusqu'au recyclage foncier des ensembles immobiliers les plus dangereux et obsolètes (opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre).

L'OPAH Centre-Sud menée par la Ville de Pantin (2007-2012) puis par Est Ensemble (suivi post-OPAH pour le versement des subventions non financé par l'ANAH) concernait notamment 17 ensembles immobiliers du quartier des Sept-Arpents.

En parallèle, trois copropriétés situées dans ce quartier (27, 29 et 36 rue des Sept-Arpents) composaient deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ayant abouti à la démolition des immeubles, les parcelles faisant l'objet d'une reconstruction de logements locatifs sociaux en cours fin 2019.

Est Ensemble a aussi lancé le 6 novembre 2012 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Copropriétés Dégradées », ciblant 12 copropriétés dégradées du Pré Saint-Gervais dont sept situées dans le secteur des Sept Arpents :

- 11 rue André Joineau (POPAC en cours et OPAH à venir),
- 18 rue du 14 juillet (POPAC en cours et OPAH à venir),
- 28 rue des Sept Arpents (POPAC en cours et OPAH à venir),
- 28 rue André Joineau (POPAC en cours et OPAH à venir),
- 41 rue Charles Nodier (opération DILHI en cours),
- 34 rue Estienne d'Orves (POPAC en cours),
- 3 rue Stalingrad.

Est Ensemble a également engagé en 2013 :

- une concession d'aménagement pour l'opération de lutte contre l'habitat indigne et de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) attribuée à Deltaville (devenue Sequano) ciblant notamment la copropriété du 9 rue Franklin, dans le secteur des Sept Arpents,
- une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en régie ciblant deux immeubles 2 rue Franklin / 54 rue du Pré Saint-Gervais, situés dans ce même secteur côté Pantin.

Enfin, Est Ensemble a lancé début 2016 le « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » (DILHI) sous la forme d'un traité de concession avec la SOREQA. Dans ce cadre, les interventions suivantes sont prévues pour les immeubles situés dans le périmètre opérationnel :

- 26 rue du Pré Saint-Gervais / 53 rue des Sept-Arpents à Pantin,
- 41 rue Charles Nodier, au Pré-Saint-Gervais.

Le bilan des opérations a fait clairement apparaître la nécessité de favoriser un dispositif opérationnel permettant d'associer de façon souple une démarche incitative à une démarche coercitive pouvant éventuellement impliquer une maîtrise publique des biens. Il est à noter que les adresses susmentionnées font l'objet d'une demande de financement ANRU.

2. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et l'étude pré-opérationnelle portant sur l'habitat privé dégradé et la structure parcellaire

Au vu des problématiques relevées, le quartier des Sept Arpents constitue un enjeu majeur pour les communes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais. Ce secteur a été reconnu quartier d'intérêt régional par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il bénéficie d'un dispositif de PRU intercommunal Pantin – Pré-Saint-Gervais, dont le protocole de préfiguration a été validé par le comité de pilotage du PRIR le 8 juillet 2016. Les Villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais et

Est Ensemble poursuit la volonté d'aboutir à un projet de renouvellement urbain ambitieux pour requalifier durablement le cadre de vie du quartier des Sept Arpents.

Pour ce faire, une étude portant sur l'habitat privé et la structure parcellaire a été confiée au groupement SOLIHA / GPA en mars 2017. Son objet était de définir le dispositif et les modalités opérationnelles, juridiques et financières à mettre en œuvre pour requalifier durablement le quartier des Sept Arpents. A la fois, en définissant un dispositif souple de requalification de l'habitat, en multipliant l'efficacité de l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne, mais également en encadrant le développement urbain futur et la programmation dans un objectif de mixité sociale et d'amélioration du cadre de vie.

En parallèle, une étude portant sur la diversification de l'offre commerciale a été menée par la commune du Pré-Saint-Gervais sur le secteur des Sept Arpents (côté Pré-Saint-Gervais uniquement).

En complément de cette étude, Est Ensemble, mène sur l'ensemble des quartiers en renouvellement urbain une étude portant l'identification et la valorisation des potentialités de développement économique.

Sur l'îlot 27, plusieurs études ont été menées :

- par la ville de Pantin :
 - o Une étude sur le réaménagement de l'îlot (2016-2017)
 - o Des études techniques : relevés de géomètre (2018-2019), étude sur la portance et l'étanchéité de la dalle (2019-2020)
 - o Une étude de faisabilité et de programmation de la crèche et de l'école (2019-2020)
 - o Une nouvelle mission de maîtrise d'œuvre et de réaménagement de la dalle (depuis mars 2019)
- Par Pantin Habitat :
 - o une étude en lien avec la démolition de certains logements (projet non retenu lors du vote des habitants)
 - o une étude sur la réhabilitation, la requalification des parkings et l'externalisation de la collecte (en cours)
- Par l'ASL : une étude portant sur les statuts et la répartition en volume de la dalle et du sous-sol (en cours).

L'étude pré-opérationnelle portant sur l'habitat privé et la structure parcellaire a été réalisée entre 2017 et 2019 par le groupement SOLIHA / GPA. Livrée en août 2019, elle portait notamment sur 38 adresses en diagnostic habitat et, initialement, 36 parcelles (réparties au sein de 6 îlots) en diagnostic foncier. L'étude a confirmé la nécessité de poursuivre et renforcer l'intervention publique sur l'habitat privé dégradé du quartier à travers la mise en œuvre d'une OPAH-RU et d'opérations de recyclage foncier. Elle a également souligné la nécessité de mener une opération d'aménagement sur tout le secteur, portant particulièrement sur plusieurs îlots ciblés.

Sur l'ensemble des immeubles diagnostiqués par SOLIHA, 19 ont été retenus pour une intervention incitative prioritaire en OPAH. Se sont ajoutés à ces 19 immeubles, 4 immeubles initialement accompagnés dans le cadre de l'OPAH (2012-2017) puis dans le cadre du POPAC (2017-2019).

Au vu des résultats de l'étude pré-opérationnelle, la copropriété du Tri-Solaire, dénombant 177 logements, n'est pas considérée comme un immeuble prioritaire et revêt les caractéristiques d'une copropriété dite « fragile ».

Elle devra néanmoins faire l'objet d'un suivi spécifique du point de vue de l'accompagnement à la gestion. En effet, cette copropriété doit faire face à des problématiques de gestion spécifiques puisqu'elle est connectée à la dalle gérée par l'ASL de l'îlot 27 dont elle fait partie. Cette situation induit des frais de gestion élevés pour les copropriétaires (entretien de l'ASL et frais de gardiennage du parking en sous-sol) et la participation de la copropriété aux travaux de réfection de la dalle à venir.

Les travaux de réhabilitation de la copropriété devront, quant à eux, être réalisés en prenant compte des travaux de requalification de la dalle et de la sollicitation financière de la copropriété via l'ASL. Une priorisation dans le temps devra être proposée.

Le Tri-Solaire pourrait faire l'objet d'une inscription comme immeuble prioritaire en année 2 de l'OPAH-RU sous réserve de difficultés nouvelles, identifiées dans le cadre de l'actualisation du diagnostic de la copropriété qui sera menée en année 1.

Afin de renforcer l'action incitative menée dans le cadre de l'OPAH, un dispositif de portage provisoire de lots sera également mis en œuvre. Il portera sur un maximum de 20 lots ciblés prioritairement sur certaines copropriétés (11 rue André Joineau, 28 rue des Sept Arpents, 1 rue Marceau, 34 rue Vaucanson, 49 rue du Pré-Saint-Gervais).

Pour les copropriétés très dégradées des 23 adresses prioritaires (49 rue du Pré-Saint-Gervais, 34 rue Vaucanson, 18 rue du 14 Juillet etc.), il est proposé un accompagnement probatoire dans le cadre de l'OPAH-RU de 2 à 3 ans avec une mise en œuvre éventuelle de portage de lots. En cas d'échec de l'OPAH, si l'absence d'une stratégie de traitement pérenne de la dégradation de ces adresses est confirmée, leur passage en recyclage foncier dans le cadre du TCA des Sept-Arpents sera à évaluer.

Le dispositif d'OPAH-RU s'inscrit dans la démarche globale de requalification du quartier des Sept Arpents et particulièrement de son habitat privé dégradé. La désignation de la SOREQA comme opérateur unique, à la fois sur l'opération d'aménagement et sur l'OPAH-RU, doit garantir la cohérence et la continuité d'intervention entre les dispositifs incitatifs et les interventions publiques lourdes. Concomitamment à cette convention, un traité de concession d'aménagement est conclu avec la SOREQA missionnant à la fois la Société sur les actions d'ordre incitatif, objet de la présente convention, mais aussi les immeubles fléchés pour une acquisition publique totale et le portage de redressement de lots de copropriété.

L'ensemble de ces études réalisées ou en cours de finalisation nourriront les conventions opérationnelles d'ANRU sur le quartier des Sept Arpents.

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

1.1. Dénomination de l'opération

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble, la commune de Pantin, la commune du Pré-Saint-Gervais, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain « Sept Arpents ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre

Le périmètre opérationnel d'intervention de la présente OPAH-RU des Sept-Arpents inclut la totalité du périmètre NPNRU, exclusion faite de l'îlot 27. Il sera délimité (voir annexe 4) :

- Au Nord, par la rue des Sept Arpents, l'avenue Jean Lolive et la rue des Grilles (Pantin),
- A l'Est, par la rue du Pré-Saint-Gervais, la rue Vaucanson (Pantin) devenant ensuite la rue Baudin (Pré-Saint-Gervais),
- A l'ouest, par la rue de la Grenade puis la rue du Progrès (limite avec Paris),
- Au sud, par la rue d'Estienne d'Orves (Pré-Saint-Gervais).

S'ajoute à ce périmètre la copropriété du Tri Solaire, située sur l'îlot 27.

Immeubles prioritaires

A l'intérieur de ce périmètre, le dispositif OPAH-RU cible un volume prévisionnel de 23 immeubles prioritaires (20 copropriétés et 3 monopropriétés en difficulté), représentant 408 logements et 34 locaux d'activité. La liste des immeubles ciblés et rues du dispositif sont intégrées en annexe. La sélection de 23 immeubles prioritaires résulte des diagnostics à l'immeuble réalisés par SOLIHA en phase étude ainsi que des conclusions des deux premières années du POPAC (2017-2019) faisant suite à l'OPAH du Pré-Saint-Gervais (2012-2017).

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPÉRATION

La présente convention d'OPAH-RU « Sept Arpents » s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain développé dans le cadre de la démarche globale du NPNRU du quartier des Sept Arpents. Cette démarche sera formalisée par les conventions opérationnelles en cours de définition avec l'ANRU et leurs partenaires par Est Ensemble, la Ville de Pantin et la ville du Pré-Saint-Gervais.

La requalification urbaine du quartier à l'échelle intercommunale constitue ainsi l'enjeu général du projet, l'amélioration de l'habitat privé dégradé et la résorption de l'habitat indigne en étant une des composantes essentielles du fait de la prédominance de ce type d'habitat et de la concentration supposée et avérée d'habitat indigne au sein du quartier, comme rappelé au sein du préambule.

Plus particulièrement, l'enjeu opérationnel de cette convention réside dans **la résorption de l'habitat indigne présent sur le quartier**, mais aussi dans l'efficacité de la démarche déployée de traitement curatif de l'habitat privé, notamment le plus dégradé. L'ensemble des outils réglementaires de lutte contre l'habitat indigne pourront être déployés pour renforcer l'efficacité de l'action publique.

Les partenaires de la convention ont ainsi souhaité la mise en place d'outils performants de nature à remédier durablement à la problématique et à répondre à la diversité des situations de terrain révélée par l'étude pré-opérationnelle. Les outils proposés s'articulent autour des démarches suivantes :

- Recyclage des immeubles les plus dégradés, opération formalisée au sein du traité de concession d'aménagement signé avec la SOREQA sur 25 parcelles du quartier soit un objectif de 213 logements recyclés
- Dispositif incitatif visant la réhabilitation des copropriétés et monopropriétés identifiées comme prioritaire, dispositif formalisé au sein de la présente convention d'OPAH-RU soit 23 adresses prioritaires représentant 408 logements
- Portage de redressement de lots des copropriétés les plus en difficulté, démarche s'articulant à la fois autour du traité de concession d'aménagement pour formaliser notamment les modalités opérationnelles (intervention foncière, gestion transitoire des lots, relogement éventuel et revente des lots) et de la présente convention qui désigne les immeubles ciblés et les principes guidant cette démarche, soit un objectif de 20 lots portés.
- Inscription de l'ensemble des immeubles et logements d'habitat privé du quartier au sein du périmètre de l'OPAH permettant ainsi un accompagnement « à la demande » et principalement d'ordre technique et financier, des (co)propriétaires pour la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'habitat.

En parallèle, l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne (procédures administratives relatives à la santé et la sécurité des occupants, la réalisation de travaux d'offices voire la substitution financière aux propriétaires défaillants) seront mobilisés par le SCHS de Pantin et le service habitat du Pré-Saint-Gervais et Est Ensemble.

Le dernier enjeu de cette opération réside dans la capacité des acteurs à se saisir de la possibilité de mettre à profit cette palette d'outils en fonction de l'évolution de la situation des adresses au fur et à mesure de l'intervention publique du projet de renouvellement urbain des Sept Arpents. Cette souplesse de l'action publique est notamment mieux permise par la mission affiliée à un opérateur unique la SOREQA en l'espèce quel que soit le type d'intervention. La liste des adresses et le périmètre pourront ainsi être modifiés par voie d'avenant à la présente convention et au traité de concession d'aménagement en fonction de l'évolution de la situation sur le secteur des Sept Arpents et dans un souci de cohérence avec le projet global NPNRU du quartier (à la fois sur les thématiques transverses intercommunales – volet urbain, économique, mobilité, équipements et habitat privé). Ces modifications seront présentées aux partenaires pour approbation et feront l'objet de délibérations du Conseil de Territoire d'Est Ensemble et des Conseils Municipaux respectifs.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF DE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE DANS LE CONTEXTE DU NPNRU DU QUARTIER DES SEPT ARPENTS

Les objectifs de l'OPAH-RU sont d'intervenir de manière incitative sur l'habitat privé en articulation avec l'ensemble des autres actions concourant au projet global NPNRU de requalification du quartier. Les autres interventions NPNRU, sous réserve de validation par l'ANRU et ses partenaires, en lien avec la présente convention sont résumées ci-dessous. :

a. Volet urbain

L'étude urbaine en cours a permis de définir le schéma directeur global présenté en comité de pilotage intercommunal NPNRU le 9 octobre 2019 dans lequel s'inscrivent les interventions publiques sur l'habitat, sur les espaces publics, les voiries, l'activité et les équipements.

b. Volet foncier

Adresses vouées au recyclage

Deux types d'intervention sont prévus au niveau foncier :

- Des opérations en recyclage foncier portant sur 25 parcelles (soit un objectif de 213 logements recyclés) : une acquisition publique de ces immeubles est prévue afin d'y traiter les situations d'habitat indigne et d'opérer la requalification urbaine du quartier coordonnée avec le traitement de l'habitat privé dégradé incluant notamment la création d'espaces végétalisés publics comme privés en cœur d'îlot.
- La réalisation d'acquisitions de lots situés dans les immeubles ciblés de l'OPAH-RU : ce dispositif de portage ciblé temporaire envisagé sur un maximum de 20 lots doit permettre d'aider au redressement des copropriétés et de traiter des logements dégradés.

D'une manière générale, l'accompagnement public sera adapté en fonction de l'évolution des désordres des immeubles et des capacités publiques d'intervention.

Ce volet d'intervention vient renforcer l'intervention publique en matière de résorption de l'habitat indigne et très dégradé.

c. Volet immobilier

L'opération a pour objectif d'améliorer le marché immobilier à travers :

- la réhabilitation du parc privé,
- l'incitation à la maîtrise des loyers par le conventionnement ANAH,
- l'incitation à la remise sur le marché des logements vacants.

3 monopropriétés figurent également parmi les immeubles prioritaires de l'OPAH-RU. Une stratégie spécifique de communication et d'incitation au conventionnement et à la réalisation des travaux sera prodiguée à destination des propriétaires de ces immeubles.

d. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le maître d'ouvrage et les services des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais travailleront de concert pour mettre en œuvre toutes les procédures utiles à l'éradication de l'habitat indigne en articulation avec la démarche incitative par ailleurs mise en œuvre. La lutte contre les marchands de sommeil devra être une priorité. L'intervention de l'opérateur d'OPAH-RU permettra d'accélérer le traitement effectif des situations d'habitat indigne et très dégradé. La mobilisation et la coordination avec les services

compétents seront prévues (service habitat, SCHS, ARS, services de l'Etat...), de même que sera facilitée la transmission des bonnes pratiques entre les différents services municipaux.

e. **Volet copropriétés en difficulté**

Les 20 copropriétés ciblées lors des études pré-opérationnelles, dont la liste se trouve en annexe 3, pourront faire l'objet d'une demande d'aide au syndicat des copropriétaires. Un accompagnement des instances de gestion et une aide au redressement seront proposés aux immeubles prioritaires.

f. **Volet copropriété fragile**

Une intervention spécifique sera réalisée sur la copropriété du Tri Solaire. Il s'agira d'un accompagnement à la gestion, d'un accompagnement et de conseils au regard de l'intervention sur la dalle et d'une aide à la mise en œuvre du programme de travaux (AMO copropriété fragile).

g. **Volet énergie et précarité énergétique**

La lutte contre la précarité énergétique est un objectif de la présente convention. Les travaux d'économies d'énergie seront toujours encouragés et une information sera systématiquement proposée aux copropriétaires.

h. **Volet adaptation**

Autant que possible, des travaux de maintien à domicile et d'adaptation pour les personnes âgées ou en situation de handicap seront proposés.

i. **Volet social**

Une attention particulière sera apportée au problème de l'hébergement et du relogement notamment en lien avec les questions d'habitat indigne, conformément à la charte territoriale et locale du relogement d'Est Ensemble et des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais dans le cadre du NPNRU. L'ensemble des aides et des services communaux et départementaux seront sollicités autant que besoin. L'OPAH a pour objectif de maintenir les résidents actuels sur les communes de Pantin et du Pré Saint-Gervais, dans l'idéal, et si cela est souhaité par les habitants en question.

j. **Volet communication**

Une maison intercommunale du projet et de l'habitat servira de lieu de permanence et de rencontre entre les habitants et l'opérateur (voir détails ci-après).

k. **Volets : patrimonial, commercial, économique et développement territorial**

L'opérateur travaillera en concertation avec les services instructeurs des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais et avec les Architectes des Bâtiments de France pour les projets de réhabilitation privés soumis à autorisation d'urbanisme.

Un architecte-urbaniste coordonnateur assurera par ailleurs la cohérence globale du parti urbain et de la qualité architecturale des opérations en recyclage foncier réalisées dans le cadre de la concession d'aménagement. Il pourra être amené à prodiguer des conseils sur la réhabilitation de certains des immeubles inscrits dans le périmètre.

Par ailleurs, l'opération de renouvellement urbain s'appuiera sur les orientations retenues à l'issue de l'étude menée par Est Ensemble sur le potentiel de développement économique du quartier ainsi que sur l'étude sur la diversification de l'offre commerciale menée par la ville du Pré-Saint-Gervais. L'articulation

de l'OPAH et d'une intervention publique sur les commerces seront traitées dans le cadre de la convention opérationnelle NPNRU.

CHAPITRE IV – DESCRIPTION DES VOLETS D’ACTIONS ET OBJECTIFS

4.1. Volet urbain

4.1.1 Enjeux du NPNRU

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur les Sept Arpents a été confiée à la SOREQA à travers une concession d’aménagement. Cette opération est sous maîtrise d’ouvrage d’Est Ensemble. L’opérateur SOREQA, désigné le 4 février 2020 lors du Conseil de Territoire dans le cadre d’une concession d’aménagement pour porter la requalification des îlots dégradés, aura également la charge d’assurer la conduite du suivi-animation de l’OPAH-RU et du dispositif de portage foncier, afin d’assurer une cohérence, une continuité et une souplesse d’intervention entre outils incitatifs, coercitifs et d’aménagement. Cette cohérence sera renforcée par l’intervention d’un architecte urbaniste coordonnateur sur les parcelles inscrites en recyclage foncier et sur l’ensemble du quartier des Sept Arpents.

4.1.2 Orientations / projet urbain retenu

L’opération, objet du présent traité, s’inscrit au sein de la démarche générale du NPNRU Sept Arpents portant sur les villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais.

L’OPAH-RU sera inscrite dans la convention opérationnelle de renouvellement urbain. Elle entre pleinement dans les objectifs poursuivis dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain et dans la stratégie de requalification du quartier intercommunal des Sept Arpents, validés en comité de pilotage le 9 octobre 2019 :

- Renforcer l’efficacité des actions de lutte contre l’habitat indigne
- Encourager la mixité sociale et fonctionnelle,
- Améliorer le cadre de vie du quartier, en requalifiant les espaces publics et les espaces verts et en créant des espaces végétalisés de respiration en cœur d’îlot,
- Intégrer l’îlot 27 aux dynamiques locales en le désenclavant.

4.2. Volet foncier : interventions coercitives contractualisées dans le Traité de Concession d’Aménagement

4.2.1 Descriptif du dispositif

Le recyclage foncier des immeubles dégradés

Les opérations de requalification d’îlots dégradés répondent aux enjeux suivants :

- l’urgence à agir pour résorber ou requalifier l’habitat dégradé et dangereux,
- la requalification d’îlots au parcellaire en lanières imbriquées, une absence d’espaces de respiration au sein des cœurs d’îlot et une dangerosité au regard des conditions de sécurité incendie,
- le positionnement stratégique dans le projet de renouvellement urbain d’ensemble du quartier,
- les potentialités foncières stratégiques, de densification ou de dé-densification de l’îlot concourant à la production d’une offre de logements neufs et à la création d’espaces publics et d’espaces verts notamment,

Huit opérations en intervention publique prioritaire ont été identifiées :

- Ilot 3 – Pantin
- Square Vaucanson – Pantin
- Ilot Stalingrad – Pré-Saint-Gervais

- Ilot Etoile – Pré-Saint-Gervais
- Ilot 2 – Pré-Saint-Gervais
- 54-56 rue Stalingrad – Pré-Saint-Gervais
- 55 rue Charles Nodier – Pré-Saint-Gervais
- 41 rue Charles Nodier – Pré-Saint-Gervais

Ces opérations seront réalisées dans le cadre du traité de concession confié à la SOREQA. Elles permettront de traiter 213 logements dégradés qui feront place à 178 logements plus spacieux et de qualité, dont 69 logements sociaux (voir tableau ci-dessous).

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, les adresses ciblées pour des opérations de recyclage foncier sont les suivantes :

Ville	Opération	Précision	Ref cadastrale	Adresses	Nb logements existants	Nb commerces existants	Nb lgts produits (65m2)	
Pantin	3 Pantin		AP33	74 rue Charles Nodier	11	2		
Pantin	3 Pantin		AP46	18 rue du Pré Saint Gervais	18			
Pantin	3 Pantin		AP47	20 rue du Pré Saint Gervais	16		2	
Pantin	3 Pantin		AP48	22 rue du Pré Saint Gervais	39		1	
Pantin	3 Pantin		AP50	45-47 rue des Sept Arpents	6	4		
Pantin	3 Pantin	DILHI	AP51	49 rue des Sept Arpents	0			
Pantin	3 Pantin	DILHI	AP52	51 rue des Sept Arpents	0			
Pantin	3 Pantin	DILHI	AP53	53 rue des Sept Arpents	11		2	
Pantin	3 Pantin		AP96	24 rue du Pré Saint Gervais	0	4	70	
Pantin	Square Vaucanson		AL220	35ter rue du Pré Saint Gervais	6			
Pantin	Square Vaucanson		AL223	10 rue Vaucanson	0		0	
Pré-Saint-Gervais	Etoile		B98	28 rue de Stalingrad	10	1		
Pré-Saint-Gervais	Etoile		B99	30 rue de Stalingrad	5	1	10	
Pré-Saint-Gervais	Stalingrad		B104	38 rue de Stalingrad	5	1		
Pré-Saint-Gervais	Stalingrad		B173	36 rue de Stalingrad	1	1		
Pré-Saint-Gervais	Stalingrad		B144	40 rue de Stalingrad				
Pré-Saint-Gervais	Stalingrad		B225	32 rue de Stalingrad	1	1		
Pré-Saint-Gervais	Stalingrad		B226	40 rue de Stalingrad			15	
Pré-Saint-Gervais	2 PSG		B121	16 rue du 14 Juillet	5	1		
Pré-Saint-Gervais	2 PSG		B122	16 bis rue du 14 Juillet		1		
Pré-Saint-Gervais	2 PSG		B199	10 rue Carnot		1		
Pré-Saint-Gervais	2 PSG		B124	12 rue du 14 Juillet	1	1	35	
Pré-Saint-Gervais	54 Stalingrad		B163	52-54-56 rue Stalingrad	1	1	22	
Pré-Saint-Gervais	55 Nodier		A119	55 rue Charles Nodier	38	2	7	
Pré-Saint-Gervais	41 Nodier	DILHI	A111	41 rue Charles Nodier	39		19	
TOTAL					25	213	27	178

A cela s'ajoutent les opérations menées sur le 9 rue Franklin, le 2 rue Franklin / 54 rue du Pré-Saint-Gervais, adresses situées dans le quartier des Sept Arpents, traitées dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) pilotées par Est Ensemble dont l'achèvement opérationnel est proche (2021 au plus tard).

Le portage ciblé de redressement

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Ce dispositif est une action ciblée dont la stratégie d'intervention est construite à l'échelle de la copropriété du fait des caractéristiques de leurs propriétaires (copropriétaires lourdement endettés ou

impécunieux ne pouvant se maintenir dans la copropriété). Il vise à améliorer la situation de la copropriété (d'un point de vue financier ou concernant son fonctionnement), tout en apportant une réponse à une situation sociale difficile.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier une liste de copropriétés ciblées de l'OPAH-RU pour lesquelles le portage ciblé de redressement sera encouragé. Cette démarche est un outil complémentaire renforçant le volet incitatif de l'OPAH sur les copropriétés ciblées. En ce sens, il permet de renforcer le redressement de la situation des copropriétés, de favoriser d'autant leur réhabilitation et d'éviter le basculement de ces immeubles dans une démarche de recyclage foncier dégradé. Le portage poursuit plus particulièrement les objectifs suivants :

- L'assainissement de la situation financière du syndicat des copropriétaires : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété ;
- L'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation du porteur aux assemblées générales, et au conseil syndical (sous réserve du vote de l'assemblée générale) ;
- L'amélioration de la situation technique de la copropriété : décision/vote des travaux en parties communes et privatives, paiement des travaux ;
- Le traitement des situations sociales difficiles et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages occupants ;
- La lutte contre l'habitat indigne en ciblant des logements dégradés qui seront réhabilités avant revente et pouvant donner lieu à un regroupement de logements dans l'optique d'une reconfiguration souhaitable des parties privatives ;
- La création de logements relais en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier.

Les objectifs de portage portent sur un maximum de 20 logements ciblés sur cinq copropriétés prioritaires.

Les modalités opérationnelles plus précises du portage de redressement sont déclinées au sein du traité de concession d'aménagement.

4.2.2 Objectifs

Nombre de parcelles recyclées	25
Nombre de logements concernés par des opérations de recyclage	213
Nombre de lots portés dans les immeubles prioritaires de l'OPAH-RU	20

4.3. Volet immobilier : interventions incitatives dans le cadre de l'OPAH-RU

4.3.1 Descriptif du dispositif

Les travaux prioritaires de réhabilitation

L'objectif premier de l'OPAH est d'inciter à la réalisation des travaux de réhabilitation des parties communes des immeubles et des logements, selon l'ordre de priorité suivant :

- Travaux d'urgence liés à la sécurité (arrêté de péril, ...) des parties communes, notamment quand ils portent sur la structure et le clos et le couvert des immeubles, ainsi que les travaux liés à l'insalubrité, tout particulièrement, ceux d'éradication du risque saturnin ;

- Travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique : la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'isolation thermique et/ou acoustique et, d'une façon générale, les travaux visant à la diminution de la facture énergétique (réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels) ; démarche durable à allier à la préservation du patrimoine, notamment concernant les ravalements de façades ;

- Travaux de ravalement des façades à entreprendre lorsqu'ils ne risquent pas d'être réalisés au détriment de travaux plus urgents ; une attention particulière à la mise en valeur de la qualité architecturale des façades devra être apportée.

Ces travaux seront à entreprendre de façon cohérente avec les capacités financières des propriétaires, tout en prenant en compte les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH.

L'objectif d'amélioration des logements va de pair avec la réalisation de travaux dans les parties communes desdits immeubles. Le cas échéant, il s'agira de veiller à la bonne coordination des chantiers. L'action de l'opérateur sera prioritaire sur les logements les plus dégradés présentant un risque pour les occupants (insalubrité, péril, saturnisme). La lutte contre la précarité énergétique est également un objectif important. Enfin, l'OPAH s'attachera à favoriser l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes à mobilité réduite ou au vieillissement des ménages, au travers d'un financement dédié et d'une assistance technique spécifique.

Ces objectifs portent sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU : ils concernent en premier lieu les 23 adresses prioritaires (20 copropriétés et 3 monopropriétés) retenues suite à l'étude pré-opérationnelle qui feront l'objet d'une intervention ciblée et un accompagnement renforcé. Les autres immeubles du périmètre (non prioritaires) pourront également solliciter l'appui de la SOREQA dans la définition d'un projet de travaux (parties communes ou logement) et le montage financier.

Le suivi de l'opérateur portera aussi sur le volet lutte contre l'habitat indigne et les actions sociales le cas échéant.

La maîtrise des loyers

Afin de favoriser la modération des loyers du parc privé, le conventionnement du logement avec l'ANAH, avec ou sans travaux, sera systématiquement proposé au propriétaire bailleur en présentant les intérêts du conventionnement. L'objectif de maîtrise des loyers fait partie des objectifs de l'OPAH-RU sur ce secteur où le marché immobilier est en tension.

L'opérateur aura ainsi pour mission d'inciter au conventionnement des logements, dans un double objectif de maintien dans les lieux des occupants, et de modération des loyers du parc privé.

Toutefois, l'étude pré-opérationnelle a montré que parmi les 158 logements enquêtés au total dans les immeubles prioritaires, seuls 28 ont un loyer compatible avec le conventionnement (très social, social ou intermédiaire).

A noter, sur les 15 logements que comptent les 3 monopropriétés ciblées (7 rue Carnot : 1 logement, 31 rue du 14 Juillet : 3 logements et 60 rue Charles Nodier : 11 logements), 7 logements sur les 8 enquêtés ont un loyer compatible avec le conventionnement.

Les possibilités de conventionnement paraissent toutefois fragiles.

En parallèle, l'opérateur assurera également l'information auprès des propriétaires bailleurs sur les différents dispositifs d'intermédiation locative (Solibail) ou de réservation (Action logement), offrant des

avantages fiscaux complémentaires et différentes garanties locatives pour les projets les plus pertinents en ayant une pré-validation en amont des services de la DRIHL.

La remise sur le marché de logements vacants

Sur le marché locatif tendu de Pantin et du Pré-Saint-Gervais, le taux de logements vacants avoisine les 6 %. Un petit nombre de logements sont vacants compte tenu de l'importance des travaux à réaliser pour être reloués, et de l'impossibilité, pour certains propriétaires bailleurs, de faire face à de telles dépenses sans aide suffisante. Il y aura donc lieu d'inciter les propriétaires de ces logements à la remise en location de leur bien après travaux, grâce notamment aux différentes aides et dispositifs mobilisables (conventionnement, intermédiation locative, droit de réservation Action Logement).

4.3.2 Objectifs

Sur le conventionnement des loyers

Un objectif de 15 logements conventionnés dont 10 en loyer intermédiaire et 5 en loyer social, est le plus réaliste compte tenu des loyers observés sur le quartier et des résultats de l'étude pré-opérationnelle.

Sur la remise sur le marché des logements vacants

Il est difficile de définir des objectifs, compte tenu de l'absence d'indicateurs et d'outils contraignants permettant de suivre cette action. Ainsi un propriétaire peut remettre en location un logement sans solliciter l'accompagnement de l'OPAH ni les subventions mobilisables. Sur les immeubles prioritaires, une vingtaine de logements ont été estimés ou identifiés comme vacants lors de l'étude pré-opérationnelle ; sans qu'il soit possible de distinguer la vacance structurelle des situations de rotation (changement d'occupation). Compte tenu de ces multiples réserves, l'objectif retenu est la remise sur le marché de 5 logements vacants via l'OPAH. Enfin, l'opérateur informera systématiquement les propriétaires bailleurs de logements vacants des différents dispositifs mobilisables pour la remise sur le marché des biens en location (conventionnement, dispositif Solibail, réservation Action Logement ...).

Sur les objectifs de travaux sur les immeubles prioritaires et Tri Solaire

Les objectifs de travaux sur les parties communes et logements des immeubles prioritaires sont décrits dans le tableau p 31. En synthèse, 7.3M € HT de coût de travaux en parties communes sont estimés sur les 23 immeubles prioritaires.

Des travaux privatifs de rénovation sont également attendus sur 25 logements de ces mêmes immeubles.

Sur les objectifs de travaux sur les autres immeubles du périmètre

L'étude pré-opérationnelle centrée sur les immeubles prioritaires et sur les opérations en recyclage n'a pas permis de définir des objectifs quantitatifs sur les autres immeubles inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU. Les informations transmises par les services de l'Etat et de la collectivité sur les autres OPAH menées sur le territoire de Seine-Saint-Denis, montrent par ailleurs des résultats très variables qui ne permettent pas de dégager un ratio plus précis. Il a donc été convenu de retenir un estimatif de 10 % sur les engagements de subventions prévues pour l'ANAH et Est Ensemble.

D'après les diagnostics menés lors de l'étude pré-opérationnelle, on peut estimer qu'une dizaine de projets de travaux pourraient être accompagnés dans le cadre de l'OPAH sur des immeubles non prioritaires, soit une centaine de logements concernés par des travaux communs.

4.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

4.4.1 Descriptif des interventions

L'opérateur a un rôle de repérage et de signalement auprès de l'autorité administrative compétente et un rôle de suivi dans l'avancement des procédures. Il proposera pour chaque logement/immeuble concerné par une problématique d'habitat indigne une stratégie de traitement. La mise en œuvre de procédures coercitives constitue un élément fondamental de la réussite de l'OPAH-RU. Dans ce domaine, l'opérateur agira en collaboration étroite avec le Service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Pantin et le service habitat de la ville du Pré-Saint-Gervais. Son intervention sera réalisée en étroite coordination avec les services de l'État. L'ARS sera mobilisée, dans le cadre de ses missions classiques, en vue d'une collaboration fine et productive et d'un partage des objectifs entre les attendus de l'OPAH et ceux de l'ARS.

Repérage, engagement de procédures

L'opérateur alerte systématiquement les services compétents sur les immeubles et logements susceptibles de relever d'une procédure d'hygiène, de péril, ou du risque saturnin.

Sur le volet risque saturnin, il aura pour mission de visiter les immeubles ciblés et les logements sous injonction. Il signale toute situation de danger pour la sécurité ou la santé aux services compétents de l'État et de la Ville. Il transmet pour ce faire une fiche de signalement récapitulant les principales caractéristiques du logement et de son occupation ainsi que les désordres observés lors de la visite. Les signalements sont à transmettre au SCHS de la ville de Pantin et à l'ARS pour la ville du Pré-Saint-Gervais pour toute situation présentant un risque saturnin, c'est-à-dire cumulant les trois critères suivants :

- immeuble construit avant 1948,
- présence de peintures dégradées,
- présence de publics sensibles (enfants mineurs, femmes enceintes).

Appui à la réalisation des travaux par le propriétaire

L'opérateur sera destinataire des injonctions et informera les propriétaires et syndicats sur leurs droits et obligations, et leur rappellera les délais réglementaires de la procédure. Il assurera lorsque cela sera nécessaire la médiation entre locataire et propriétaire.

Il aura pour mission l'assistance technique aux propriétaires concernés : évaluation énergétique, conseils et aides à l'élaboration d'un programme de travaux, à la consultation des entreprises, à l'obtention de devis, à la recherche de maître d'œuvre et au suivi des travaux (visite à l'ouverture du chantier et à la clôture du chantier) et informera la DRIHL et l'ARS de la fin des travaux.

La DRIHL réalisera pour les travaux de saturnisme un contrôle après travaux pour clore la procédure le cas échéant.

L'opérateur accompagnera également les propriétaires sur le plan administratif et financier aide au montage et au dépôt des dossiers de subventions.

Par ailleurs, l'opérateur aura en charge l'appui et le suivi des ménages occupants : information et prévention sanitaire, information du ménage sur ses droits et obligations (notamment en matière de paiement des loyers et charges), médiation avec le propriétaire et au besoin orientation pour un accompagnement juridique ou un suivi social des familles (voir volet d'action dédié).

Un état d'avancement de la mise en œuvre des travaux sera systématiquement présenté en Comité Technique au moins une fois par an.

Accompagnement des services des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais

- *Pour la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêté d'insalubrité ou de péril via des travaux d'office*

Dans le cas de travaux d'office réalisés par la ville de Pantin ou du Pré-Saint-Gervais, la SOREQA assure la coordination des différents interlocuteurs en transmettant notamment toutes les informations utiles à la réalisation des travaux. Elle assiste les Villes dans le montage des demandes de subventions auprès de l'ANAH. Elle se charge également des demandes de subventions pour les propriétaires de bonne foi et selon les règles ou avis préalable de l'ANAH. La dépense de travaux d'office est très difficile à évaluer, et peut fortement varier d'une année à l'autre.

Ainsi, le budget global des travaux d'office est estimé, à titre indicatif, à 170 000 € pour la ville de Pantin et à 180 000 € pour la ville du Pré-Saint-Gervais (estimation basée sur un taux de 30 % des travaux d'urgence identifiés comme nécessaire durant l'étude pré-opérationnelle sur les 23 immeubles prioritaires).

- *Pour la substitution financière aux copropriétaires défaillants*

L'opérateur aura également pour mission d'assister les syndicats (en lien avec les conseils syndicaux le cas échéant), le SCHS de Pantin et le service Habitat du Pré-Saint-Gervais dans la mise en place de substitution financière aux propriétaires défaillants identifiés.

- *Lutte contre les marchands de sommeil*

A la demande du maître d'ouvrage, l'opérateur l'aide à établir un rapport succinct permettant aux services de réaliser un signalement au Procureur de la République.

- *Mise en œuvre des travaux plomb/ lutte contre le saturnisme*

S'agissant du risque saturnin, l'opérateur, en articulation avec le SCHS / service habitat, l'ARS et la DRIHL93, doit rappeler les droits, devoirs, obligations et risques aux copropriétaires, syndicats et aux occupants. Il doit également signaler toutes les situations qu'il juge opportunes de porter à connaissance des services compétents. Il conseille les propriétaires sur le plan technique, réalise les grilles d'insalubrité en parties communes et privatives et monte les dossiers de subventions si les conditions d'éligibilité sont réunies et s'assure du bon déroulement général des chantiers sans que cela ne puisse jamais s'apparenter à des missions de maîtrise d'œuvre ni même d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il signale à l'ARS les chantiers sauvages ou à risque dont il aurait connaissance. L'opérateur devra enfin s'assurer des actions d'éloignement ou d'hébergement temporaire des publics à risque lors des travaux de mise hors accessibilité du plomb (parties communes ou logements). L'opérateur devra rechercher des solutions (cantine, garderie, hôtel, logement relais...) en lien avec les occupants et propriétaires concernés. Cette action est coordonnée avec le planning prévisionnel des travaux, l'entreprise retenue, le maître d'ouvrage et le cas échéant le maître d'œuvre. L'opérateur pourra faire appel à un prestataire extérieur pour réaliser ces missions.

- *Décence des logements*

Pour contrôler la décence du parc privé et inciter à son amélioration sur ce point, le territoire d'Est Ensemble et les villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais souhaitent expérimenter la mise en place du permis de louer, sur le périmètre de la convention, avec une attention particulière sur les immeubles prioritaires. Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif sont à l'étude et devraient être définies courant 2020.

- *Hébergements temporaires et relogements*

La convention partenariale du relogement et de l'hébergement des occupants du parc privé dégradé signée en 2017 par le Président d'Est Ensemble et l'ensemble des Maires d'Est Ensemble définit les

principes et modalités de mise en œuvre du relogement, de l'hébergement et de l'accompagnement social des ménages concernés dans le cadre des opérations portant sur le parc privé dégradé et les opérations d'aménagement dont Est Ensemble est maître d'ouvrage.

La convention vient en complément et superposition des outils opérationnels existant, telles que les conventions « droits à construire / relogement » (signés par certains bailleurs sociaux, Est Ensemble et la Ville de Pantin) et la charte territoriale de relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier sous l'égide de l'ANRU qui définit la contribution de chaque réservataire au relogement et à l'hébergement des ménages et leurs conditions de mise en œuvre.

Les ménages à reloger définitivement alimenteront les plans de relogement construits sur les immeubles relevant d'une opération de recyclage foncier dégradé.

Afin de répondre aux besoins en hébergement temporaire, en cas notamment de défaillance des propriétaires suite à un arrêté, l'opérateur recherchera des solutions possibles (lots portés par la SOREQA, hôtels, foyers).

Un accompagnement social pourra être proposé aux ménages soit en vue de leur hébergement, soit dans l'optique de leur relogement définitif dans le parc social. Un lien sera opéré entre le ménage et les administrations concernées, en vue de la transmission des caractéristiques du ménage et d'une proposition de logement adaptée aux ménages.

4.4.2 Objectifs

Sur les 23 immeubles prioritaires de l'OPAH, 19 ont fait l'objet d'un diagnostic multicritères lors de l'étude pré opérationnelle (les 4 autres étant suivis dans le cadre du POPAC en cours). D'après ces diagnostics (datant de novembre 2017) :

- 2 immeubles font l'objet d'une procédure administrative au titre du risque saturnin sur les parties communes (1 rue Lamartine, 12-12bis rue des Sept Arpents,)
- 4 immeubles font l'objet d'une procédure administrative relative à l'insalubrité de parties privatives (1 rue Lamartine, 3 rue Marx Dormoy, 2-4 rue du Progrès, 31 rue du 14 Juillet)
- 2 immeubles font l'objet d'une procédure administrative relative à un péril sur les parties privatives (2-4 rue du Progrès et 49 rue du Pré St-Gervais).

L'OPAH aura pour objectif d'assurer le suivi et le traitement de ces arrêtés. Il s'agira d'accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux nécessaires à la levée des injonctions (y compris si besoin en sollicitant la substitution financière d'office des villes). A défaut, la mise en œuvre de travaux d'office pourra être encouragée.

Par ailleurs, il s'agira également d'inciter à la réalisation des travaux sur les immeubles et/ou logements présentant des risques pour les occupants, identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle et ayant fait l'objet d'un signalement.

4.5. Volet copropriétés en difficulté

4.5.1. Descriptif du dispositif

- *Programme d'actions*

Les copropriétés cumulant les dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des « copropriétés dégradées » lors de l'étude pré-opérationnelle. Ces copropriétés feront l'objet d'un programme d'actions adapté répondant aux problématiques identifiées sur chaque adresse comprenant principalement redressement de la gestion et réalisation des travaux de

réhabilitation. Les différents volets du programme d'action seront priorisés par année. Le programme doit s'inscrire au sein des 5 années de l'OPAH-RU. Les deux premières années de l'OPAH permettront de refaire le point sur la situation des copropriétés. Certaines d'entre elles pourront être retirées de la liste des immeubles prioritaires de l'OPAH en fonction des évolutions observées et pour les adresses ne respectant pas les échéances fixées avant redressement et réalisation des travaux.

- *Assistance à la réalisation de travaux*

Il est envisageable que les 20 copropriétés prioritaires fassent l'objet d'une aide au syndicat des copropriétaires. Leur nombre n'est pas figé mais chaque ajout ou retrait sera soumis à décision du maître d'ouvrage et de l'ANAH, principalement à l'issue des diagnostics complémentaires réalisés en première année. En plus des aides prévues par l'ANAH, ces copropriétés pourront bénéficier de financements spécifiques du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble (FAAHP).

L'opérateur participera aux Assemblées Générales de copropriétaires pour encourager le vote de travaux. Suite au diagnostic, il apportera des éléments d'aide à la prise de décision : estimation du montant de travaux, simulation du montant des subventions. L'opérateur assistera également le syndic pour le montage et le suivi des subventions.

Pour les copropriétés dégradées les plus en difficulté en termes de gestion et de capacité financière, l'opérateur recherche activement toutes les possibilités de préfinancement des subventions publiques.

Par ailleurs, l'opérateur veille à l'évolution des propositions des organismes ayant la possibilité de préfinancer sans appliquer de taux d'intérêt. Il s'appuiera notamment sur la convention signée entre Est Ensemble et la Sacicap Arcade, partenaire sur les dispositifs opérationnels pour mettre en place des prêts relais.

- *Assistance pour le redressement juridique et financier*

Les objectifs de redressement portent principalement sur :

- La consolidation du fonctionnement du syndicat des copropriétaires (conseil syndical, AG, règlement de copropriété)
- L'amélioration de la situation financière des copropriétés

- *Consolidation du syndicat des copropriétaires*

L'objectif de l'OPAH est de renforcer l'autonomie des syndicats de copropriétaires. L'accompagnement de ces derniers au cours de l'opération doit être l'occasion de mobiliser le conseil syndical et d'affermir sa position, en lui prodiguant a minima un conseil juridique, en mettant également en place des actions de formation.

D'une façon générale, l'OPAH devra permettre un soutien pour l'ensemble des démarches juridiques que le syndicat des copropriétaires doit entreprendre, surtout celles qui sont de nature à améliorer leur fonctionnement, notamment (la liste n'est pas exhaustive) :

- l'application du règlement de copropriété et son éventuelle modification aux fins d'une actualisation et/ou une mise en adéquation avec la configuration des copropriétés
- la bonne imputation des charges
- la régularité des décisions prises en Assemblées Générales
- le contrôle des contrats d'entretien

Enfin, en cas de conflits existants au sein des copropriétés de nature à obérer le redressement de la situation de celles-ci, il pourra être demandé d'aider à la résolution de ces conflits par une action de médiation par exemple.

- *Amélioration de la situation comptable des copropriétés*

Les copropriétés prioritaires présentent dans la majorité d'entre elles un fort taux d'impayés de charges de copropriété. Leur redressement passe inévitablement par une amélioration sensible de leur situation comptable, condition préalable le plus souvent pour envisager une campagne de travaux la plus exhaustive possible. Il s'agira alors de définir avec le conseil syndical, le syndic et l'assemblée générale des copropriétaires, un programme d'action partagé visant cette diminution des impayés. Ce programme inclura notamment :

- des actions de prévention des impayés ;
- la mise en œuvre de procédures judiciaires de recouvrement des impayés et une prévision datée de leur achèvement ;
- une aide à la mise en œuvre de plan d'apurement de dettes ;

Le dispositif de portage ciblé mis en place dans le cadre de cette OPAH-RU est un outil supplémentaire pour poursuivre ces objectifs de redressement des copropriétés dégradées (cf. objectifs détaillés en 4.2). Il doit permettre l'assainissement de la situation financière du syndicat des copropriétaires : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété par l'opérateur copropriétaire.

Ce dispositif participera également à l'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation du porteur aux assemblées générales, et au conseil syndical (sous réserve du vote de l'assemblée générale). Les modalités de mise en œuvre du portage sur ce volet sont détaillées en annexe de cette convention et dans le traité de concession d'aménagement.

4.5.2. Objectifs

L'objectif d'accompagner le redressement des copropriétés concerne les 20 copropriétés dégradées retenues dans la liste des immeubles prioritaires. Elles représentent 393 logements. Les thématiques portent sur la mobilisation du conseil syndical, l'amélioration de la participation aux assemblées générales, et la diminution des impayés. Ces problématiques peuvent se cumuler sur certaines adresses.

La SOREQA apportera également conseils aux autres copropriétés du périmètre de l'OPAH. Le cas échéant, en fonction de l'ampleur des difficultés, un accompagnement renforcé pourra être proposé et sera soumis à validation des partenaires pour ajout sur la liste des copropriétés ciblées dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

4.6. Copropriété du Tri Solaire

4.6.1. Descriptif du dispositif

Le Tri Solaire n'a pas été identifié comme immeuble prioritaire mais une vigilance particulière doit être apportée à cette copropriété. Des études complémentaires devront être menées pour appuyer la nécessité d'un accompagnement prioritaire du Tri Solaire. Le dispositif mis en œuvre sera identique à celui susmentionné pour les copropriétés en difficulté.

4.6.2. Objectifs

La copropriété du « Tri Solaire » est composée de 97% de lots à usage d'habitation principale. Elle devra faire l'objet d'un suivi spécifique du point de vue de la situation comptable. En effet, cette copropriété présente un taux d'impayés de près de 20% du budget de l'année 2016 et est donc considérée comme « copropriété fragile » par l'ANAH. Elle sera donc à surveiller, notamment en s'assurant de la poursuite des procédures à l'encontre des débiteurs, et particulièrement des 3 plus gros débiteurs.

Implantée sur la dalle de l'îlot 27, le Tri Solaire est à ce titre membre de l'ASL. Dans le cadre des travaux de réaménagement de la dalle, il s'agira d'accompagner et de conseiller la copropriété et de l'aider à mettre en œuvre un programme de travaux. Un diagnostic thermique et technique sera à prévoir ainsi qu'un ravalement des façades avec ITE et un changement de la chaudière.

4.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter mieux »

4.7.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur se chargera d'informer les copropriétaires sur les travaux éligibles ainsi que des modalités de subventionnement.

Il aura également pour mission :

- Le repérage des situations de précarité énergétique dans les immeubles ciblés ;
- L'appui à la réalisation des travaux par les propriétaires ou copropriétés.

L'opérateur pourra participer à des actions de sensibilisation et de formation mises en place par l'Agence Locale de l'Energie (MVE – Maîtriser Votre Energie), axées notamment sur les éco-gestes. Une intervention conjointe avec l'agence locale de l'énergie (MVE) sera favorisée pour permettre la mise en œuvre des objectifs partagés d'habitat durable et de lutte plus efficace contre la précarité énergétique dans le périmètre de l'OPAH-RU.

4.7.2 Objectifs

L'OPAH-RU comporte des objectifs d'amélioration de la performance énergétique des immeubles et logements et de traitement de la précarité énergétique.

D'après l'étude des 20 copropriétés dégradées, ciblées dans le cadre de l'OPAH, ont été fixés les objectifs suivants sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU :

- 5 propriétaires occupants éligibles à la prime Habiter Mieux,
- 12 propriétaires bailleurs éligibles à la prime Habiter Mieux.

L'étude pré-opérationnelle a identifié la pertinence de travaux d'économies qui permettraient l'obtention d'une aide au syndicat des copropriétaires de la prime Habiter Mieux sur 16 adresses (278 logements). Un objectif de 50 % a été retenu, représentant donc environ 140 logements.

Par ailleurs, l'opérateur veillera à informer et à accompagner les projets de travaux sur les copropriétés fragiles non prioritaires qui solliciteront un accompagnement. Elles pourront bénéficier d'aides aux travaux selon la délibération du CA de l'Anah du 5/10/2016.

4.8. Volet adaptation des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap

4.8.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur intégrera systématiquement la problématique de l'accessibilité des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap dans les demandes de subvention. Une analyse des travaux d'adaptation sera effectuée, au besoin avec le concours des personnes compétentes (ergothérapeute). Un accompagnement du programme de travaux et de la recherche des subventions devra être effectué jusqu'à la réception du chantier et l'obtention des subventions. Tous les organismes potentiellement financeurs seront sollicités : ANAH, Conseil Départemental, MDPH, CPAM, CAF, CNAV...

4.8.2 Objectifs

Les enquêtes sociales réalisées lors de l'étude pré-opérationnelle sur un échantillon de plus de 50% des occupants n'ont pas mis en évidence des besoins significatifs en travaux d'adaptation. Sur les 236 logements enquêtés, seuls 5 nécessiteraient des travaux d'adaptation à l'âge et / ou au handicap. Compte tenu de ces éléments et des difficultés à faire aboutir des projets de travaux d'adaptation, les objectifs sur ce volet sont réduits mais réalistes, soit 2 logements au total.

4.9. Volet social : accompagnement social des occupants

4.9.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur assure, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, les missions d'accompagnement social lié au logement pour les ménages identifiés en difficulté qui ne seraient pas déjà suivis par les services sociaux ville ou départementaux. Ces missions seront réalisées en coordination avec les services sociaux compétents (villes ou CD) le cas échéant. Elles peuvent répondre à différentes problématiques :

- médiation entre locataires et propriétaires ;
- solvabilisation des ménages en impayés (locataires ou propriétaires) ;
- entretien du logement ;
- demande de logement social, ouverture des droits ;
- suivi sanitaire en particulier concernant le risque saturnin ;
- éloignement, hébergement ou relogement dans le cadre de la réalisation de travaux.

4.9.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a permis d'estimer des besoins en ASLL pour 25 à 30 ménages. Ce nombre pourra évoluer si de nouvelles situations sont repérées au cours de l'OPAH et si des changements sont survenus pour les ménages identifiés. En fonction, le maître d'ouvrage et l'opérateur apprécieront la nécessité d'un avenant à la présente convention et aux missions de l'opérateur. Ces modifications seront présentées aux partenaires pour approbation et feront l'objet de délibérations du Conseil de Territoire d'Est Ensemble.

4.10. Volet communication

4.10.1 Descriptif du dispositif

La SOREQA assistera les services de communication d'Est Ensemble et des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais dans la définition des supports nécessaires à l'animation du dispositif tout au long de l'OPAH (plaquettes, bâches, panneaux...). Elle proposera au maître d'ouvrage différents outils et événements permettant d'informer le public sur la mise en place et l'avancement de l'OPAH (lettres d'information, articles de presse, conseils de quartier, informations sur son site internet et réseaux sociaux...). Une adresse mail dédiée à l'OPAH-RU Sept Arpents pourra être mise en place pour faciliter les premiers échanges avec le public.

Des actions de sensibilisation-formation seront également proposées au cours de l'OPAH en direction des copropriétaires : il peut s'agir de balades urbaines, de visite d'opérations après travaux, d'ateliers d'échanges sur le fonctionnement de la copropriété ou en fonction de ses compétences et moyens, sur une thématique plus spécifique.

4.10.2 Objectifs

La SOREQA s'engage à assurer une permanence d'au moins deux demi-journées par semaine dans les locaux de la maison intercommunale du projet et de l'habitat qui seront mis à sa disposition gratuitement, aménagés, meublés et équipés par le Concédant ou la ville de Pantin ou la ville du Pré-Saint-Gervais, pour accueillir, renseigner et conseiller les publics concernés par l'OPAH-RU et les opérations de traitement de l'habitat dégradé.

4.11. Volets : patrimonial, commercial, économique et développement territorial

L'opérateur veillera à ce que les travaux de réhabilitation engagés participent à la mise en valeur du patrimoine architectural du quartier des Sept Arpents, notamment au travers d'un partenariat étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et les services des Villes sur les travaux de requalification entrepris sur les immeubles de l'OPAH-RU soumis à l'avis des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

Une étude commerciale a été réalisée par la ville du Pré-Saint-Gervais sur les Sept Arpents et une étude portant sur le potentiel de développement économique à l'échelle du quartier est en cours dans le cadre du NPNRU sous la maîtrise d'ouvrage Est Ensemble et sera finalisée courant 2020. L'objectif de cette étude est de définir une stratégie et des modalités opérationnelles de requalification du tissu d'activités existant et un renouvellement de l'offre, à la fois dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et dans le cadre des opérations de recyclage foncier ou de réhabilitation menées par l'OPAH-RU.

CHAPITRE V – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

5.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux concernent les 23 immeubles prioritaires, ce qui représente 408 logements. Les autres immeubles du périmètre ne bénéficieront pas d'un diagnostic approfondi. Cependant, ils pourront être accompagnés dans leur programme de travaux et dans l'obtention des subventions. Ils ont été comptabilisés en ajoutant 10 % des estimations de subventions réalisées sur les 23 immeubles prioritaires.

5.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'ANAH

Les objectifs quantitatifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Objectifs travaux immeubles prioritaires	TOTAL	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5
Travaux dans les logements de propriétaires occupants	10	0	3	2	3	2
dont logements indignes ou très dégradés	3	0	1	1	0	1
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	0	1	1	2	1
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	0	1	0	1	0
Travaux dans les logements de propriétaires bailleurs	15	0	2	4	4	5
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (tous types de travaux communs LHI + HM)	408	41	41	41	82	203
Total des logements Habiter Mieux sur les immeubles prioritaires	157	0	3	19	34	101
dont PO (travaux privatifs)	5	0	1	1	2	1
dont PB (travaux privatifs)	12	0	2	4	4	2
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (HM SDC : nb de lots principaux)	140	0	0	14	28	98

CHAPITRE VI – FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

6.1. Financements des partenaires de l'opération

Les financements de l'ingénierie et du suivi-animation de l'OPAH-RU seront assurés par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, l'ANAH et la Caisse des Dépôts et Consignations. Les modalités de participation et montants des différentes collectivités et organismes sont décrites à continuation.

6.1.1 L'ANAH

Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est-à-dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions. Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

Modalités indicatives d'octroi de la prime Habiter Mieux (2020)

Pour les propriétaires occupants sous les plafonds de ressources de l'ANAH :

Une prime Habiter Mieux est octroyée au PO éligible si le gain est d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie.

Elle est fixée à 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH dans la limite des plafonds suivants : 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes et 2 000€ pour les propriétaires occupants très modestes.

Pour les logements les plus énergivores (étiquette énergétique F ou G avant travaux), une aide majorée peut être apportée en cas de travaux dits de « sortie de précarité énergétique ».

Relèvent de cette typologie, les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35% et dont la consommation énergétique projetée après travaux présente un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes :

- étiquette finale plus favorable que « E » (consommation inférieure à 330MWh/m2/an) pour un logement initialement en « G »,*
- et plus favorable que « D » (consommation inférieure 230MWh/m2/an) pour un logement initialement en étiquette « F ».*

Une prime Habiter Mieux est fixée à 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH dans la limite des plafonds suivants : 2 000€ pour les propriétaires occupants modestes et 4 000€ pour les propriétaires occupants très modestes.

Pour les syndicats de copropriétaires :

Une prime Habiter Mieux d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie. Cette prime est majorée de 500 € si une collectivité participe au financement des travaux (aides du FAAPH) ou en cas de travaux de « sortie de précarité énergétique ».

Pour les propriétaires bailleurs :

Une prime Habiter Mieux d'un montant de 1 500 € par logement est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie et que le propriétaire s'engage sur un conventionnement de son logement. Elle peut être portée à 2 000€ en cas de travaux de « sortie de précarité énergétique ».

Montants prévisionnels des aides de l'ANAH

Objet	Cible	Montant prévisionnel	Nb de lgts concernés
Subventions aux travaux parties communes	Immeubles prioritaires	2 837 500 €	408
	Bonification aides Est Ensemble	500 000 €	
	Copropriété fragile	663 750 €	177
	Immeubles diffus (10% des estimations immeubles prioritaires hors Tri Solaire)	283 750 €	
Subventions aux travaux privatifs	PO Immeubles prioritaires	81 250 €	10
	PB Immeubles prioritaires	56 250 €	15
	Logements portés par la SOREQA (portage de lots)	125 000 €	20
Primes Habiter Mieux	SDC Immeubles prioritaires	280 000 €	140
	Tri-Solaire	265 500 €	177
	PB Immeubles prioritaires	18 000 €	12
	PO Immeubles prioritaires	10 000 €	5
TOTAL AIDES TRAVAUX		5 121 000 €	
Subventions d'aide à la gestion -	Immeubles prioritaires	60 000 €	
Subventions à l'ingénierie portage de redressement	SOREQA	400 000 €	20
Subventions à l'ingénierie d'OPAH	Est Ensemble	600 000 €	585 (408 + 177)
TOTAL AIDES INGENIERIE		1 060 000 €	

Une demande de subvention sera sollicitée dans le cadre du portage ciblé de redressement prévu sur cette opération. Elle est estimée à 125 000 € pour l'aide aux travaux de rénovation des logements acquis par la SOREQA en portage temporaire. A cela, s'ajoute une subvention prévisionnelle de 400 000 € portant sur l'ingénierie du portage sur 6 ans. Soit un engagement prévisionnel total estimé à 525 000 € destiné à aider à la mise en œuvre de ce dispositif.

Les objectifs quantitatifs sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des autorisations d'engagements prévisionnels ANAH

Aides ANAH	TOTAL	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5
Aides SDC prioritaires (408 lgts)	2 837 500 €	285 141 €	285 141 €	285 141 €	570 282 €	1 411 795 €
Bonification aides Est Ensemble	500 000 €	50 245 €	50 245 €	50 245 €	100 490 €	248 775 €
Aides SDC diffus (10%)	283 750 €	28 514 €	28 514 €	28 514 €	57 028 €	141 180 €
Aides SDC Copro fragiles (Tri Solaire)	663 750 €					663 750 €
Aides PP PO (10)	81 250 €	0 €	24 375 €	16 250 €	24 375 €	16 250 €
Aides PP PB (15)	56 250 €	0 €	7 500 €	15 000 €	15 000 €	18 750 €
Aides PP portage (20 lots)	125 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Primes HM Tri Solaire (177 lgts)	265 500 €					265 500 €
Primes HM SDC (140 lgts)	280 000 €	0 €	0 €	28 000 €	56 000 €	196 000 €
Primes HM PB (12)	18 000 €	0 €	3 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €
Primes HM PO (5)	10 000 €	0 €	2 000 €	2 000 €	4 000 €	2 000 €
TOTAL aides travaux	5 121 000 €	388 900 €	425 775 €	456 150 €	858 175 €	2 991 999 €
Aides ingénierie portage	400 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Aides ingénierie OPAH	600 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €
Aides à la gestion	60 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
TOTAL aides ingénierie	1 060 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €	212 000 €
AE prévisionnels	6 181 000 €	600 900 €	637 775 €	668 150 €	1 070 175 €	3 203 999 €

6.1.2. La collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble pour l'opération sont de **540 000 €** pour le suivi animation (après subventions ANAH et CDC) et **1 000 000 €** au titre du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) selon l'échéancier suivant :

La réglementation du fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) d'Est Ensemble prévoit notamment la possibilité de subventionner les syndicats de copropriétaires éligibles aux aides SDC de l'Anah pour des travaux d'amélioration des parties communes à hauteur de 10% maximum de la dépense.

Ces aides pourront être bonifiées par l'Anah pour les immeubles relevant du volet « copropriétés dégradées » de l'OPAH-RU selon la règle du « x+x » en cas de cofinancement par la collectivité d'au moins 5% du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah.

Type de dépense	TOTAL	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Ingénierie suivi animation	540 000 €	108 000 €	108 000 €	108 000 €	108 000 €	108 000 €
Ingénierie portage	500 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
TOTAL aides ingénierie	1 040 000 €	208 000 €				
FAAHP Tri Solaire	350 000 €					350 000 €
FAAHP aide au SDC des 23 immeubles prioritaires	550 000 €	55 270 €	55 270 €	55 270 €	110 539 €	273 652 €
FAAHP aides individuelles	100 000 €	- €	20 000 €	24 000 €	28 000 €	28 000 €
Total aides FAAHP	1 000 000 €	55 270 €	75 270 €	79 270 €	138 539 €	651 652 €
Total EST ENSEMBLE (FAAHP + Ingénierie)	2 040 000 €	263 270 €	283 270 €	287 270 €	346 539 €	859 652 €

6.1.3. La Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de l'ingénierie d'OPAH à travers une subvention accordée à la collectivité correspondant à 25% des dépenses d'ingénierie HT. La participation de la Caisse des Dépôts et Consignations est donc prévue à hauteur de 60 000 € par an, soit 300 000 € pour toute la durée de l'OPAH.

6.1.4. Le Conseil Départemental de Seine Saint Denis

Par son nouveau règlement du 8 juillet 2014, le conseil départemental de Seine-Saint-Denis a mis en place deux types d'aides aux travaux destinés aux propriétaires occupants :

- Aide à l'adaptation des logements en prévention de la perte d'autonomie,
- Aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Sur l'opération, les financements du Conseil Départemental sont évalués à 2 100€ correspondant à 1 dossier PO travaux d'adaptation.

Par ailleurs, les aides du Conseil Départemental sur le volet rénovation énergétique (Rénov'Habitat) sont estimées à 17 000€.

Le Conseil départemental a également mis en place les chèques habitat et écologie et citoyen pouvant notamment permettre aux syndicats des copropriétaires de bénéficier d'aides aux travaux sur les espaces extérieurs, de type installation de garages à vélos, aménagement de jardins, aménagement d'une loge gardien, ...

6.1.5. Autres partenaires

Tout autre partenaire financier, au premier titre desquels Action Logement, dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) et de son aide à l'adaptation du logement au vieillissement et le Conseil régional d'Île-de-France sera sollicité en cas d'opportunité de financement ouverte par les règlements alors en vigueur.

Tableau récapitulatif des financements

Financiers	Tableau récapitulatif de financements	23 Immeubles prioritaires	Tri Solaire	Autres immeubles	Portage logements	Total
Anah	subventions Travaux / gestion	3 783 000,00 €	929 250,00 €	283 750,00 €	125 000,00 €	5 121 000,00 €
	PP + PC (dont trx portage)					
	subvention ingénierie OPAH	600 000,00 €				600 000,00 €
	subventions ingénierie et coûts gestion immobilière Portage				400 000,00 €	400 000,00 €
	Aide à la gestion	60 000,00 €				60 000,00 €
	Total Anah					6 181 000,00 €
Est Ensemble	FAAHP : travaux PC + PP	650 000,00 €	350 000,00 €			1 000 000,00 €
	Ingénierie OPAH	540 000,00 €				540 000,00 €
	Ingénierie Portage ciblé				500 000,00 €	500 000,00 €
	Total Est Ensemble					2 040 000,00 €
Conseil départemental	Travaux adaptation	2 100,00 €				2 100,00 €
	Travaux rénovation énergétique	17 000,00 €				17 000,00 €
	Total Conseil départemental					19 100,00 €
CDC	Subvention ingénierie OPAH	300 000,00 €				300 000,00 €
	TOTAL GENERAL					8 540 100,00 €

Les coûts d'ingénierie du dispositif de redressement supportés par Est Ensemble sont inscrits au traité de concession d'aménagement avec la SOREQA.

6.2. Engagements complémentaires

Les engagements non financiers à caractère opérationnel des différents partenaires intervenant dans l'opération sont décrits ci-après.

6.2.1. Est Ensemble s'engage :

- A missionner, dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, la SOREQA comme opérateur, qui constitue une équipe opérationnelle dédiée à l'OPAH-RU
- A remettre à la SOREQA l'ensemble des études que le concédant ou la Ville de Pantin ou du Pré-Saint-Gervais ont déjà fait réaliser ou qu'ils ont en leur possession
- A réserver les sommes indiquées ci-avant pour le financement de l'enveloppe FAAHP définie ci-avant

- A coordonner les différents partenaires de la convention, services des Villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais, ANAH, ANRU, partenaires financiers, ... en s'inscrivant dans le cadre des instances de suivi global du projet NPNRU Sept Arpents.

- A coordonner et prendre en charge les actions et supports de communication du dispositif en lien avec les Villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais.

6.2.2. L'Etat s'engage :

- A réserver les sommes indiquées ci-avant pour le financement ANAH de l'ingénierie et des travaux et à les verser selon les règlements en vigueur

- A accompagner la mise en œuvre des procédures d'insalubrité initiées par le SCHS de la ville de Pantin et le service Habitat du Pré-Saint-Gervais et à accompagner les villes dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil.

6.2.3. Les villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais s'engagent :

- A prévoir la mise à contribution des services habitat, logement, CCAS, urbanisme en vue de la réalisation des objectifs précédemment énoncés.

- A mettre à disposition à titre gratuit les locaux de permanences équipés et autres nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation au Pré-Saint-Gervais ou à Pantin en fonction des contraintes de l'opération.

- A inscrire dans son budget les sommes nécessaires à la réalisation d'un programme de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de péril et d'insalubrité.

CHAPITRE VII – PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION

7.1. Conduite de l'opération

7.1.1. Pilotage de l'opération

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à cette opération complexe, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Un comité de pilotage aura lieu une fois par an, en présence du maître d'ouvrage, de l'opérateur, des élus référents et des partenaires.

Missions du maître d'ouvrage

En tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, Est Ensemble sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

La Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain (DHRU) de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, par le biais de son équipe de secteur Nord et de la Direction de Projet affectée au quartier au sein du pôle Renouvellement Urbain de la DHRU, est chargée de garantir la coordination de projet et l'interface avec les autres services concernés (SCHS, mission saturnisme, services sociaux, service logement, ...).

Les échanges réguliers avec le SCHS permettront d'orienter et d'appuyer l'équipe opérationnelle d'OPAH-RU dans le traitement des immeubles (visites, analyse des situations, travail de médiation, d'incitation à la réalisation des travaux, prise d'arrêtés...).

Plus en détail, la DHRU aura pour missions de :

- faire valider par le comité de pilotage le choix et la priorisation des adresses traitées, ainsi que les sorties opérationnelles envisagées,
- coordonner l'équipe opérationnelle et les différents acteurs communaux et territoriaux,
- assurer la coordination des interventions en OPAH avec les interventions d'aménagement,
- vérifier l'efficacité des démarches et du respect de l'échéancier prévisionnel de la réalisation et contrôler les engagements à tenir de la part de l'équipe de suivi-animation,
- transmettre l'état d'avancement de l'opération à l'équipe de l'opération d'aménagement et aux directions communales et territoriales concernées.

Instances de pilotage

- *Sur le plan stratégique*

Le **comité de pilotage de l'opération** sera chargé de définir les orientations, la stratégie de l'opération ainsi que la validation des bilans annuels. Il est chargé au vu des informations fournies par les équipes opérationnelles, de s'assurer du bon déroulement coordonné des opérations et d'apporter une solution aux difficultés éventuelles qui pourraient survenir. Il servira à faire soit un bilan, soit à valider des orientations stratégiques. Il associera **la SOREQA comme opérateur de la concession d'aménagement et opérateur de l'OPAH, les différents services d'Est Ensemble et de la commune** impliqués dans le traitement des immeubles

Il est présidé par le Président d'Est Ensemble ou son représentant. Il est composé :

- Vice-président(e) en charge de l'habitat et du renouvellement urbain d'Est Ensemble
- Maire de Pantin ou son représentant,

- Maire du Pré-Saint-Gervais ou son représentant,
- Chef de projet OPAH
- Services municipaux : habitat, SCHS, SEDU, Mission Saturnisme, service logement ...
- Services territoriaux : DHRU, DDTE,
- ANAH,
- DRIHL,
- ANRU,
- Délégation départementale de l'ARS,
- Conseil Départemental,
- Conseil Régional,
- CDC,
- Opérateur de suivi-animation,
- Autres partenaires : ADIL...

Les conseils citoyens sont également conviés et informés des rendus et bilans annuels.
Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

- *Inscription dans le NPNRU des Sept Arpents*

L'opération objet du présent traité s'inscrit au sein de la démarche générale du NPNRU des Sept Arpents portant sur les villes de Pantin et du pré-Saint-Gervais.

L'OPAH-RU, de même que toute l'intervention prévue sur l'habitat privé, s'inscrivent donc pleinement dans la stratégie de requalification du quartier intercommunal des Sept Arpents.

Ainsi, les présentations réalisées lors des comités techniques et de pilotage spécifiques à l'OPAH seront synthétisées lors des instances du projet de renouvellement urbain intercommunal, au premier titre desquelles le comité de pilotage du NPNRU.

- *Sur le plan opérationnel*

Un comité technique de l'OPAH-RU :

Ce comité (réuni une fois dans l'année) se tiendra en présence des services de l'Etat (ARS, DRIHL, Préfecture) et autant que de besoin avec d'autres partenaires (Conseil Départemental, Conseil Régional, CAF, CDC, etc.).

Le rôle de ce comité est de prendre connaissance du contenu des avancements opérationnels sur l'OPAH établis par l'opérateur, et de préparer le comité de pilotage annuel.

Des réunions techniques de suivi avec l'opérateur d'OPAH-RU seront animées par le chargé de l'OPAH et associeront le chargé de mission habitat privé DHRU – Est Ensemble, les villes de Pantin, du Pré-Saint-Gervais et tout autre partenaire jugé utile

Des commissions du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble, présidées par le(la) Vice-Président(e) à l'habitat et au renouvellement urbain, statuent sur les demandes de subvention au titre du FAHP présentées par l'opérateur d'OPAH.

Des commissions de suivi spécifiques pourront également être mises en place selon les besoins opérationnels (insalubrité, logement, accompagnement social, coordination avec l'opérateur de la concession d'aménagement, coordination avec les opérations de renouvellement urbain...).

- *Articulation des villes*

Aussi, de façon à assurer une coordination des interventions mais aussi un échange de bonnes pratiques entre les interventions portant sur le traitement de l'habitat privé dégradé réalisées à Pantin et au Pré-Saint-Gervais, une réunion de coordination spécifique d'échange entre les administrations d'Est Ensemble, des villes de Pantin et du Pré-Saint-Gervais, notamment les service habitat et SCHS, les opérateurs et aménageurs désignés, l'ANAH et l'ANRU sera organisée tous les ans.

Il est par ailleurs prévu que la Maison du Projet et de l'Habitat serve à la présentation des projets de renouvellement urbain, à l'accueil du public et aux permanences des structures amenées à intervenir sur le quartier à l'échelle intercommunale et porte ainsi sur les projets pantinois comme gervaisiens. Dans la mesure du possible, des dispositifs de communications et d'accueils identiques pour les deux villes seront mis en place. La production de documents d'informations commune aux deux villes et l'ouverture de créneaux d'accueils concomitants pour les publics pantinois et gervaisiens seront recherchées.

7.1.2. Suivi-animation de l'opération

Équipe de suivi-animation

L'équipe opérationnelle de suivi-animation de la SOREQA est composée de :

- chef de projet.
- chargé(s) d'opération OPAH.
- architecte / technicien du bâti / énergétique
- chargé du suivi social-CESF ou prestataire extérieur

Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU sont également détaillées dans le traité de concession conclu entre Est Ensemble et la SOREQA ainsi que dans le volet d'actions déclinées ci-avant. Ces missions comprennent :

Animation du dispositif

Actions d'information, de coordination et de mobilisation : sensibilisation et information des propriétaires et des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur l'opération ; coordination des acteurs ; mise en place et animation des partenariats nécessaires à la réussite de l'OPAH, participation et animation d'ateliers ou évènements sur l'OPAH

Concernant la communication sur le dispositif : l'opérateur assistera les services de communication d'Est Ensemble et des Villes dans la définition des supports nécessaires à l'animation du dispositif tout au long de l'OPAH (plaquette, bâches, panneaux...).

Suivi-animation

- *Mission diagnostics*

- Sur les 23 adresses prioritaires et le Tri Solaire, actualisation des diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en particulier sur le volet gestion et définition d'un programme d'actions
- Si de nouveaux immeubles sont identifiés comme susceptibles de devenir prioritaires, réalisation en amont, d'un diagnostic immeuble global afin de valider la stratégie d'intervention (maximum de 10 diagnostics à réaliser en année 1 ou 2)

- *Travaux*

- Validation des programmes de travaux en parties communes ou sur les logements.
- Validation des devis de travaux
- Aide à la décision : conseils techniques au propriétaire ou syndicat, assistance administrative et financière

- *Financier*

- Evaluation de toutes les aides financières mobilisables (subventions, incitations fiscales)
- Recherche de financements publics (spécifiques et pré-financement inclus)
- Définition d'un plan de financement, montage et suivi des dossiers de subventions jusqu'à leur versement

- *Energie*

L'opérateur réalise les évaluations énergétiques nécessaires à l'obtention de subventions.

- *Missions d'accompagnement sanitaire et social des occupants*

L'opérateur assure un accompagnement social lié au logement pour les ménages identifiés en difficulté et qui ne seraient pas suivis par un autre service social. Les interventions s'effectueront en étroite collaboration avec les services compétents et notamment avec Est Ensemble et les Villes sur les problématiques et le suivi du relogement.

- *Organisation des réunions de suivi, Cotech. Reporting d'activité et bilans*

L'opérateur est chargé en coordination avec Est Ensemble d'organiser les réunions de suivi et comités techniques de l'OPAH. Il assure le secrétariat de ces réunions. L'opérateur est chargé de tenir à jour les informations et tableaux de reporting nécessaires au suivi de l'avancement de l'opération. Enfin, il établit les bilans annuels et bilan de clôture de l'OPAH.

7.1.3. Modalités de coordination opérationnelle

Comme précisé ci-avant, des commissions de suivi spécifiques à une thématique particulière (accompagnement social, insalubrité, ...) ou à la situation d'un ou des immeubles pourront être organisées autant que de besoin avec les administrations concernées (service social départemental, Agence Régionale de Santé par exemple). Ces administrations seront également conviées aux comités techniques en cas de nécessité.

7.2. Évaluation et suivi des actions engagées

7.2.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux chapitres 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Un modèle de tableau de suivi des indicateurs est présenté en annexe et sera complété annuellement par l'opérateur.

7.2.2. Bilans et évaluation finale

Un **bilan** au moins **annuel** et un **bilan final** de l'opération seront réalisés et présentés, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans urbains, techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. Les choix d'interventions sur l'habitat privé pourront en effet être réquisitionnés au fil du temps en fonction de leur efficacité, mais aussi en lien avec les instances sur l'avancement du projet NPNRU global (intégrant les stratégies portées sur l'ensemble des thématiques du secteur des Sept Arpents).

Ces propositions de modifications par avenant devront rester cohérentes avec le projet global NPNRU et devront faire l'objet d'une présentation en comité technique et d'une validation en comité de pilotage du NPNRU et de l'opération programmée.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants,
- recenser les solutions mises en œuvre,
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

CHAPITRE VIII – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DRIHL 93 qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

CHAPITRE IX – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION

9.1. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de la date de signature de la présente convention.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Les modifications par avenant devront rester cohérentes avec le projet global NPNRU et devront faire l'objet d'une présentation en comité technique et d'une validation en comité de pilotage.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de 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.

9.3. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires à, le

Pour le maître d'ouvrage, le président d'Est Ensemble, Monsieur Gérard COSME,

Pour la commune de Pantin, le maire, Monsieur Bertrand KERN,

Pour la commune du Pré-Saint-Gervais, le maire, Monsieur Laurent BARON,

Pour l'État et l'Anah, le préfet du département de la Seine-Saint-Denis, délégué local de l'Anah, Monsieur Georges-François LECLERC,

ANNEXES

Annexe 2 : Liste des 23 immeubles prioritaires de l'OPAH-RU

Ville	Dénomination	Statut foncier	Nb lgts	Nb autres locaux	OPAH 2012-2017
Pré-Saint-Gervais	1 rue Lamartine 27 rue de Stalingrad	Copropriété	36	1	
Pré-Saint-Gervais	1 rue Marceau	Copropriété	15	0	
Pré-Saint-Gervais	3 rue Marx Dormoy	Copropriété	9	0	
Pré-Saint-Gervais	7 rue Carnot	Monopropriété	1	0	
Pré-Saint-Gervais	10 rue des Sept Arpents	Copropriété	22	0	
Pré-Saint-Gervais	12-12 bis rue des Sept-Arpents	Copropriété	35	1	
Pré-Saint-Gervais	2-4 rue du Progrès 13 rue Lamartine	Copropriété	10	0	
Pré-Saint-Gervais	17 rue du 14 Juillet	Copropriété	5	1	
Pré-Saint-Gervais	20 rue de Stalingrad	Copropriété	14	2	
Pré-Saint-Gervais	26 rue Béranger	Copropriété	6	1	
Pré-Saint-Gervais	31 rue du 14 Juillet	Monopropriété	3	2	
Pré-Saint-Gervais	40 rue de Stalingrad	Copropriété	10	0	
Pré-Saint-Gervais	11 rue André Joineau	Copropriété	34	3	
Pré-Saint-Gervais	28 rue André Joineau	Copropriété	17	1	
Pré-Saint-Gervais	28 rue des Sept Arpents	Copropriété	46	3	
Pré-Saint-Gervais	18 rue du 14-juillet	Copropriété	34	2	
Pantin	30-32 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	33	5	oui
Pantin	34 rue des Sept-Arpents	Copropriété	15	2	
Pantin	34 rue Vaucanson	Copropriété	11	1	
Pantin	44 rue des Sept Arpents 28 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	11	3	oui
Pantin	45 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	9	0	oui
Pantin	49 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	21	2	
Pantin	60 rue Charles Nodier	Monopropriété	11	4	
TOTAL	23		408	34	3

Annexe 3 : Liste des copropriétés dégradées pouvant bénéficier d'une aide au syndicat de copropriétaire

Ville	Ref Cadastrale	Dénomination	Statut foncier	Nb lgts	Nb autres locaux
Pré-Saint-Gervais	A41	1 rue Lamartine 27 rue de Stalingrad	Copropriété	36	1
Pré-Saint-Gervais	A57	1 rue Marceau	Copropriété	15	0
Pré-Saint-Gervais	A101	3 rue Marx Dormoy	Copropriété	9	0
Pré-Saint-Gervais	A81	10 rue des Sept Arpents	Copropriété	22	0
Pré-Saint-Gervais	A123	12-12 bis rue des Sept-Arpents	Copropriété	35	1
Pré-Saint-Gervais	17A01	2-4 rue du Progrès 13 rue Lamartine	Copropriété	10	0
Pré-Saint-Gervais	B73	17 rue du 14 Juillet	Copropriété	5	1
Pré-Saint-Gervais	B169	20 rue de Stalingrad	Copropriété	14	2
Pré-Saint-Gervais	A73	26 rue Béranger	Copropriété	6	1
Pré-Saint-Gervais	B105	40 rue de Stalingrad	Copropriété	10	0
Pré-Saint-Gervais	C85	11 rue André Joineau	Copropriété	34	3
Pré-Saint-Gervais	B133	28 rue André Joineau	Copropriété	17	1
Pré-Saint-Gervais	A116	28 rue des Sept Arpents	Copropriété	46	3
Pré-Saint-Gervais	B120	18 rue du 14-juillet	Copropriété	34	2
Pantin	AP55 AP56	30-32 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	33	5
Pantin	AP82	34 rue des Sept-Arpents	Copropriété	15	2
Pantin	NR	34 rue Vaucanson	Copropriété	11	1
Pantin	AP54	44 rue des Sept Arpents 28 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	11	3
Pantin	AL91	45 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	9	0
Pantin	AL89	49 rue du Pré-Saint-Gervais	Copropriété	21	2
TOTAL				393	28

Annexe 4 : Liste des adresses du périmètre d'opération

Les adresses suivantes sont intégrées à l' OPAH :

- Avenue Jean Lolive (36,36b,38,40, 42,44,46,48,52,54,56,58,60)
- Rue du Pré-Saint-Gervais (4,6,8,10,12,16,18,20,22,24, du 28 au 56)
- Rue des Grilles (4 et 10)
- Rue Vaucanson (2,6,8,10,12,14,16,18,22,24,28,30,34)
- Rue Baudin (29,35,21t,21b,21,19b,19,17,9,7)
- Rue Gabriel Péri (19b, 19,17,13,11,9,7,5,1)
- Rue d'Estiennes d'Orves (2,4,10,12,16,18,22,24,28,28b,30,30b,32,34,36,40,42,44,46,52,54)
- Rue du Progrès (26,24,22,20,18b,18,16,14,12,10,8,4,2)
- Rue Gutenberg (1,3,3b,4,5,7,9,11,13)
- 26 rue de Scandicci (Tri-Solaire)

Toutes les adresses des rues suivantes sont intégrées à l'OPAH :

- Rue des 7 Arpents
- Rue Marceau
- Impasse des 7 Arpents
- Rue Charles Nodier
- Rue Marx Dormoy
- Rue Jean-Baptiste Clément
- Rue Béranger
- Rue Franklin
- Rue André Joineau
- Rue Paul de Kock
- Rue du 14 Juillet
- Rue de Stalingrad
- Rue Lamartine
- Rue Carnot

Annexe 5 : Missions de portage ciblé de redressement sur les copropriétés de l'OPAH-RU

Extrait du Traité de concession d'aménagement confié à la SOREQA

Sur les copropriétés listées en annexe 2, les missions de la SOREQA seront les suivantes :

- a) Rédiger une fiche de lot lors de la survenue d'une opportunité d'acquisition par la SOREQA de lots identifiés comme freins au processus de redressement des copropriétés ;
- b) Pour les lots dont l'acquisition a été validée par le concédant, acquérir la propriété, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation,
- c) Participer activement aux instances de gestion de la copropriété de façon à insuffler une dynamique de redressement aux copropriétés concernées
- d) Gérer les biens acquis, comprenant la prise de toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat, et notamment pallier les risques d'intoxication par le plomb ou encore prévoir la mise en sécurité des éléments communs, réaliser les travaux d'urgence en cas d'occupation du logement ;
- e) Pour les lots occupés, assurer la gestion locative des occupants et l'accompagnement social éventuellement nécessaire au relogement ou au maintien des ménages
- f) Réaliser le cas échéant les travaux nécessaires à la mise en location ou à la revente des lots acquis dans le cadre du portage de redressement, de façon à garantir la décence des lots loués de façon transitoire en amont du redressement, voire après la revente à l'issue du redressement, cela incluant la possibilité de regrouper des lots ;
- g) Après accord du concédant sur la date prévisionnelle et les différentes caractéristiques de la vente, revendre les lots

Annexe 6 : Tableau de suivi des indicateurs de l'OPAH-RU

		OBJECTIFS FIXES PAR LA CONVENTION	TOTAL REALISE Année 1	dont adresses ciblées	dont adresses en diffus	CUMULANNEES
Caractéristiques des immeubles	Nombre d'immeubles ciblés					
	Nombre de logements concernés					
	Avenant					
Lutte contre l'habitat indigne	Total signalements effectués PC et PP (insalubrité, péril, saturnisme)					
	Injonction plomb PC et PP					
	Arrêtés d'insalubrité PC et PP					
	Arrêtés d'insalubrité levés					
	Arrêtés de péril (ordinaire)					
	Arrêtés de péril levés					
	Montant des travaux d'office engagés par la ville					
	Montant des substitutions financières effectuées par la ville					
Travaux parties communes	Immeubles ayant décidé des travaux (sans double compte)					
	Nombre de logements concernés					
	Montant des travaux décidés TTC					
	Immeuble ayant terminé des travaux (sans double compte)					
	Nombre de logements concernés					
	Montant des travaux terminés TTC					
Travaux parties privatives	Logements ayant décidé des travaux					
	Montant des travaux décidés TTC					
	Logements ayant terminé des travaux					
	Montant des travaux réalisés TTC					
Montants des subventions demandées	ANAH					
	FAAHP					
	Département					
	TOTAL Subventions demandées					
Montant des subventions notifiées	ANAH					
	FAAHP (travaux et études)					
	Département					
	TOTAL Subventions notifiées taux sub / travaux décidés TTC					
Montant des subventions versées	ANAH					
	FAAHP					
	Région					
	Total Subventions versées					
Volet environnemental	Nombre de dossiers Hm- PO déposés					
	Nombre de dossiers Hm- SDC					
	Nombre de dossiers Hm- PB					
Volet adaptation	Nombre de logements adaptés (avec financements Anah)					
Volet immobilier	Nombre de logements conventionnés LI					
Volet social	Suivi social : nombre d'évaluations sociales réalisées					
	Suivi social : nombre d'accompagnement social en cours et réalisés					
Volet copropriétés	Demandes aides au financement des procédures et frais gestion (FAAHP)					
Suivi animation	Parc DU Sept Arpents (Pantin / Pré-Saint-Exupéry)		2025			
	Nombre de visites techniques réalisées					
	Nombre de courriers DIA					