



**Est
Ensemble**
Grand Paris



**ETAT
ANAH
EST ENSEMBLE
Ville de MONTREUIL**

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

**« FRATERNITE – CROIX-DE-CHAVAU »
Ville de MONTREUIL**

2020-2025

OPAH-RU n°

Date de signature de la convention :

La présente convention est établie :

Entre :

L'Établissement Public Territorial Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Monsieur Patrice BESSAC, habilité par délibération CT2020-07-10-1 du Conseil Territorial du 10 juillet 2020,

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 Montreuil, représentée par Patrice BESSAC, maire de Montreuil, habilité par délibération du Conseil municipal du 28 mai 2020,

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 2020- de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 29 septembre 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montreuil du 30 septembre 2020,

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées adopté par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et le Préfet le 25 juillet 2019,

Vu la Convention PNRQAD signée entre l'Etat, l'ANAH, l'ANRU, Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations, les villes de Montreuil et Bagnolet et la communauté d'agglomération Est Ensemble le 5 février 2013,

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

Vu l'avis du Délégué régional de l'ANAH en date du 21 juillet 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 21 juillet 2020,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 26 août 2020 au 26 septembre 2020 à Romainville, Hôtel de Territoire 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

Préambule.....	6
I. Contexte et présentation du quartier du Bas-Montreuil	6
II. Un territoire qui souffre de handicaps structurels	7
III. Des politiques publiques locales engagées sur le Bas Montreuil qui ont engagé une dynamique de requalification de l'habitat.....	11
IV. Des besoins d'intervention sur l'habitat privé aujourd'hui toujours prégnants	13
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	18
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	18
1.1. Dénomination de l'opération	18
1.2. Périmètre et champs d'intervention	18
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	22
Article 2 – Enjeux de l'opération	22
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	23
Article 3 – Volets d'action	25
3.1. Volet urbain et foncier.....	25
<i>Les opérations de résorption de l'habitat insalubre RHI et THIRORI :</i>	26
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	28
3.2.1 Descriptif du dispositif.....	28
3.2.2. Objectifs	29
3.3. Volet copropriétés en difficulté.....	31
3.3.1 Descriptif du dispositif.....	31
3.3.2 Objectifs	34
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »	35
3.4.1 Description du dispositif.....	35
3.4.2. Objectifs	35
3.5. Volet immobilier.....	37
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	37
3.5.1.4. <i>Portage provisoire de logements</i>	38
3.5.1.5. <i>Les opérations de Restauration Immobilière (ORI) et interventions coercitives</i>	39
3.5.2. Objectifs	41
3.6. Volet adaptation des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap	43
3.6.1 Description du dispositif.....	43
3.6.2. Objectifs	43
3.7 Volet social	44
3.7.1 Description du dispositif.....	44
3.7.2 Objectifs	44
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	45
3.9. Volet économique et développement territorial	47
3.10. Volet communication	48
3.10.1 Descriptif du dispositif.....	48
3.10.2 Objectifs	48
Chapitre IV. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	49
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	49
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	49
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'Anah.....	49
Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	51

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	51
5.1.1. Règles d'application	52
5.1.2 Montants prévisionnels.....	52
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	54
5.2.1. Règles d'application	54
5.2.2 Montants prévisionnels.....	54
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble.....	56
5.3.1. Montants prévisionnels.....	56
5.4. Financements des autres partenaires.....	57
5.4.1 La Caisse des Dépôts et Consignations	57
5.4.3. Autres partenaires	57
Chapitre VI. Engagements non financiers	59
Article 6 – Engagements complémentaires	59
6.1. Est Ensemble s'engage :.....	59
6.2. L'Etat s'engage :.....	59
6.3. La Ville de Montreuil s'engage :.....	59
Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation.	60
Article 7 – Conduite de l'opération.....	60
7.1. Pilotage de l'opération	60
7.1.1. Missions du maître d'ouvrage	60
7.1.2. Instances de pilotage.....	60
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	62
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	62
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	62
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	63
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	64
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	64
7.3.2. Bilans et évaluation finale	64
Chapitre VIII – Communication.....	65
Article 8 - Communication	65
Chapitre IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	67
Article 9 - Durée de la convention.....	67
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	67
Article 11 – Transmission de la convention.....	67
ANNEXES :.....	69
Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU et liste des rues.....	69
Annexe 2 : Liste globale des 36 immeubles prioritaires	72
Annexe 3 : Liste des 30 copropriétés dégradées pouvant bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétaires	73

Préambule

Montreuil, commune de 110 000 habitants, est située en première couronne de l'Est parisien. La Ville a intégré en 2010 la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, devenue au 1^{er} janvier 2016 Etablissement Public Territorial, qui regroupe neuf communes.

Par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2011, et dans le cadre de la compétence de l'équilibre social de l'habitat, a été déclaré d'intérêt communautaire l'ensemble des dispositifs relatifs aux copropriétés en difficulté, à l'habitat ancien dégradé et à la lutte contre le saturnisme.

Est Ensemble assure ainsi le pilotage de l'ensemble des dispositifs conventionnés par l'Agence nationale de l'habitat.

A ce titre a été lancé le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Montreuil-Bagnolet pour intervenir sur le parc privé dégradé du Bas Montreuil et du quartier des Coutures à Bagnolet. La première OPAH-RU « Fraternité » sur le secteur du Bas-Montreuil (2014-2019), prolongée d'un an, a constitué l'un des axes majeurs du PNRQAD en faveur de l'amélioration du parc privé.

L'évaluation de cette première OPAH-RU a permis d'identifier la nécessité de poursuivre l'accompagnement de plusieurs adresses, déjà engagées dans des projets de travaux. D'autre part, une étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé portant sur le quartier de la Croix de Chavaux, menée en 2018-2019, a fait apparaître des besoins en termes de dispositif opérationnel d'accompagnement des copropriétés.

Ainsi, le dispositif de deuxième OPAH-RU 2020-2025 faisant l'objet de la présente convention, couvrira un périmètre opérationnel plus élargi que celui de l'OPAH-RU Fraternité, afin de répondre aux enjeux de requalification du secteur rue de Paris jusqu'au quartier de la Croix de Chavaux.

I. Contexte et présentation du quartier du Bas-Montreuil

Le quartier du Bas Montreuil autour de la rue de Paris et jusqu'à la Croix de Chavaux constitue un enjeu majeur pour la commune de Montreuil. Entrée de ville d'un côté et 2^{ème} centre-ville à vocation commerciale de Montreuil de l'autre, espace de forte identité, en même temps qu'un lieu d'accueil et de brassage des populations, il est caractérisé par **une grande diversité sociale et une forte mixité fonctionnelle habitat-activités**.

Le **quartier du Bas Montreuil** se caractérise par un **tissu mixte de faubourg** formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière, et qui s'est urbanisé au cours du 19^e siècle, accueillant les activités industrielles et artisanales. Aujourd'hui, le quartier constitue un espace de **forte densité d'activités économiques** qui représente 30% des entreprises montreuilloises et 40% des emplois. Le pôle tertiaire du sud du Bas Montreuil, constitué au cours des quinze dernières années, forme le premier pôle d'emploi de la première couronne à l'est de Paris et est identifié, avec Bagnolet, comme un site de développement stratégique dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France.

Le **secteur Croix de Chavaux** quant à lui, carrefour historique d'axes structurants autour de la place Jacques Duclos, à la limite du Bas-Montreuil et à proximité de la Mairie, constitue le cœur

commerçant de la ville. De ce fait, il constitue une **centralité majeure de la Ville**, confortée par la présence d'équipements socio-culturels, d'un marché et d'un centre commercial. Le secteur Croix de Chavaux est composé de tissus urbains variés, issus des différentes périodes d'urbanisation. Le périmètre est identifié comme un secteur stratégique dont le développement doit être accompagné.

Le quartier dit du « Bas-Montreuil » et le quartier de la « Croix-de-Chavaux » sont limitrophes, et connectés par **l'axe structurant de la rue de Paris**. Celle-ci, constituant la voie d'entrée principale de la ville depuis la capitale et jusqu'au centre-ville, représente un axe routier important, ainsi qu'une artère commerciale et fréquentée par de nombreux piétons.

En outre, ces quartiers bénéficient d'une excellente accessibilité en transports en commun (le tramway T3 à porte de Montreuil, la ligne de métro 9 avec les stations Robespierre et Croix de Chavaux et six lignes de bus sillonnant le secteur : la 102, la 115, la 122, la 127, la 215 et la 318).

Le secteur du Bas-Montreuil – Croix de Chavaux connaît ainsi ces dernières années une forte valorisation de son marché immobilier. C'est sur ce quartier et à la limite de Vincennes que se font les transactions les plus élevées sur la Ville de Montreuil.

Malgré des nouveaux arrivants aux revenus relativement élevés, le quartier reste particulièrement paupérisé et le tissu urbain présente des fragilités importantes.

Ainsi, l'enjeu de préserver la diversité fonctionnelle et sociale se traduit par une intervention publique renforcée pour agir sur la restructuration d'axes routiers, la requalification des espaces publics, améliorer et diversifier l'offre de logements et résorber l'habitat insalubre. Les projets suivants sont aujourd'hui lancés :

- **Projet d'aménagement du Bas-Montreuil dans le cadre de la ZAC de la Fraternité**, intégrée au PNRQAD, avec un volet renouvellement urbain pour les îlots très dégradés, la requalification des espaces publics, un travail sur les commerces et un accompagnement à la réhabilitation du parc privé dégradé dans le cadre de la première OPAH-RU Bas-Montreuil ayant enclenché une dynamique importante sur le quartier. Une démarche de gestion urbaine et sociale de proximité pilotée par la Ville (signature de la charte en 2017) a été mise en place sur le périmètre du PNRQAD afin d'améliorer la propreté, de prendre en compte les problématiques de circulation et stationnement et de valoriser les espaces collectifs et initiatives habitantes.
- Elaboration et mise en œuvre du **plan-guide urbain participatif** porté par la Ville de Montreuil pour la restructuration de la Croix-de-Chavaux / place Jacques Duclos ;
- **La ZAC du Faubourg**, dans laquelle sont prévus 1265 logements et 38 000 m² de commerces/bureaux/activités, ainsi qu'un important programme de requalification des espaces publics,
- A proximité, le **Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte de Montreuil**, située en entrée de Ville, avec des aménagements importants à l'étude (couverture du périphérique, relocalisation du marché aux puces, construction de logements et d'activités pour un total de 70 000 m² de SHON)

II. Un territoire qui souffre de handicaps structurels

- **Une part importante d'habitat dégradé qui abrite une forte proportion de ménages paupérisés**

Le quartier du Bas Montreuil au sens large est **majoritairement composé d'habitat privé** (environ 85 % du parc¹). Le périmètre de l'OPAH-RU a été déterminé de manière à exclure les grands ensembles de logements sociaux, les plus grosses copropriétés privées (plus de 100 logements) des années 1960 – 1970, ainsi que les ensembles mixtes de logements sociaux et commerces autour de la place Jacques Duclos. Au sein du périmètre, le parc social est ainsi présent sur des petites opérations d'acquisition – amélioration, action poursuivie dans le cadre de la ZAC Fraternité.

Le parc privé sur le périmètre est caractérisé par un habitat collectif (65% des adresses, représentant 95 % des logements), bien que la majorité des adresses restent de petite taille (inférieure à 5 logements), particulièrement sur le secteur de la Croix-de-Chavaux, où 62 % des adresses privées comportent moins de 5 logements.²

L'une des particularités du quartier est la mixité fonctionnelle au sein des immeubles, notamment autour de la centralité de la Croix-de-Chavaux où 45% des adresses possèdent au moins un local d'activité, principalement sur la rue de Paris et la rue du Capitaine Dreyfus.

L'ancienneté du parc privé est prégnante, puisque 75% des adresses ont été construites avant 1949. Les logements sont ainsi souvent « énergivores » et davantage concernés par des situations de vétusté et d'insalubrité.

Les données sur le **parc privé potentiellement indigne** (données FILOCOM) illustrent ce phénomène, puisque 12% du parc de résidences principales sur le périmètre de l'OPAH-RU est considéré comme potentiellement indigne en 2013.

Parmi les secteurs les plus touchés, on note le secteur Fraternité (entre 16% et 22% de parc privé potentiellement indigne). Autour de la Croix-de-Chavaux, ce taux se situe entre 5 et 11 %.

En termes d'occupation, les logements privés sont pour seulement 35 % d'entre eux occupés par leur propriétaire, la grande majorité étant ainsi mise en location ou mise à disposition à titre gracieux.³

Or la population communale comporte une **part importante de ménages précaires** : taux de pauvreté de 26% (contre 15 % en Ile-de-France), revenu médian disponible par unité de consommation de 18 500 € (23 000 au niveau régional), et un taux de chômage approchant les 18% (13 % en Ile-de-France). Les ménages locataires sont particulièrement concernés par cette précarité.⁴

Ainsi, cette forte concentration d'habitat dégradé s'explique par l'ancienneté du bâti, mais aussi par des difficultés liées à la propriété, à la gestion et à l'occupation.

1 Source : INSEE 2016 – enquête Logement – données IRIS

2 Sources ORCOP et étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux

3 ⁴ Source : INSEE 2016

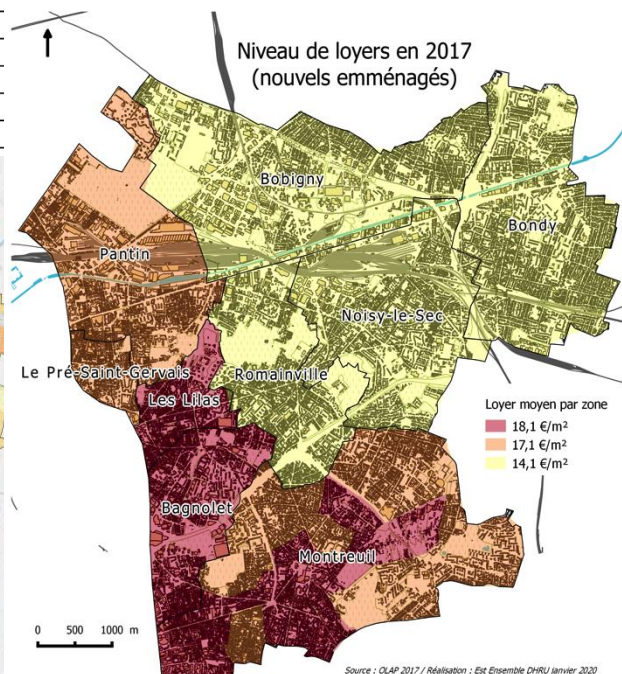
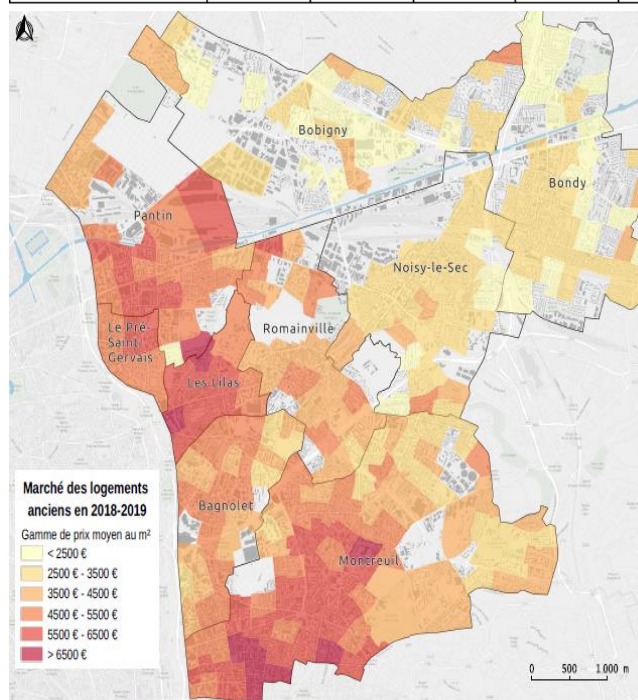
4

- **Une forte pression foncière, avec des risques importants d'éviction sociale**

Le marché immobilier montreuillois se caractérise par un marché de l'habitat tendu, avec un niveau de prix de l'accession supérieur à celui du reste du territoire d'Est Ensemble (prix moyen de 5 420€ contre 4875 € en moyenne pour l'ensemble du territoire d'Est Ensemble en 2019), et une évolution rapide (hausse des prix à la vente de 23% en 5 ans). C'est surtout un marché « inversé » sur lequel le prix de l'ancien est plus élevé que celui du neuf, ce dernier étant relativement maîtrisé via la charte construction neuve.

Evolution du niveau des transactions au m² à Montreuil et communes limitrophes

	2015	2016	2017	2018
MONTREUIL	4 405 €	4 521 €	4 858 €	5 379 €
BAGNOLET	3 900 €	4 077 €	4 344 €	4 591 €
ROMAINVILLE	3 731 €	3 817 €	4 061 €	4 292 €
NOISY LE SEC	2 823 €	2 787 €	3 035 €	3 291 €
Est Ensemble	4 044 €	4 146 €	4 435 €	4 753 €
FONTENAY-SOUS-BOIS				
VINCENNES				
PARIS 20e	6 710 €	7 060 €	7 770 €	8 080 €
PARIS 19e	6 390 €	6 720 €	7 360 €	8 000 €



Sur la Ville-même de Montreuil, on constate que les secteurs les plus attractifs sont situés sur le Bas-Montreuil, de la porte de Montreuil à la Mairie et au Sud jusqu'à Vincennes, soit la majeure partie du périmètre de l'OPAH-RU Fraternité – Croix-de-Chavaux.

En termes de marché locatif, on constate également une pression importante sur le Bas-Montreuil, avec en 2017 des loyers supérieurs à 18 €/m². On observe parfois des petites surfaces louées à des prix bien supérieurs à cette moyenne, de l'ordre de 30 €/m².

- **Un dysfonctionnement du marché du logement où prospèrent des logiques de marchands de sommeil**

La rentabilité élevée des logements de petite surface concourt à expliquer la présence de **propriétaires bailleurs indécents**, voire le retour de marchands de sommeil ainsi que la constitution de filières diverses (éventuellement mafieuses). En altérant la qualité du logement, le blocage interne (gestion des syndicats, absence de politique publique d'intervention) génère des mécanismes de repositionnement dans des sous-marchés spécialisés dans l'accueil de populations vulnérables. L'insalubrité se caractérise le plus souvent par sa transformation en offre d'habitat pour les populations captives en situation de précarité financière ou sociale.

III. Des politiques publiques locales engagées sur le Bas Montreuil qui ont engagé une dynamique de requalification de l'habitat

- **Des premières opérations sur l'habitat ancien menées par la ville de Montreuil dans les années 1980 et 1990 n'ont pas produit d'effets significatifs sur la partie la plus dégradée du parc de logements insalubres.**

Celles-ci avaient pris plusieurs formes :

- Une première **OPAH** a été menée de 1984 à 1987 sur la rue de Paris, conduite en régie par le service réhabilitation. Malgré une prolongation d'un an, cette OPAH n'a touché qu'une petite partie du parc d'immeubles nécessitant des travaux.
- Une deuxième **OPAH** a été engagée de 1991 à 1995, sur un périmètre élargi au Bas Montreuil, là encore sans grands résultats.
- Une troisième **OPAH** s'est enfin déroulée de 1997 à 1999, sur un périmètre multi-site qui incluait une grande partie du Bas Montreuil. Ses résultats sont considérés comme très insuffisants au regard des moyens financiers et humains engagés.

Devant les résultats médiocres de ces opérations à caractère essentiellement incitatif, la ville de Montreuil a engagé à partir de 2001 des dispositifs coercitifs de traitement de l'habitat dégradé, avec une utilisation massive de procédures contraignantes envers les propriétaires inertes ou de mauvaise foi : procédures de police administratives du Maire et du Préfet, acquisitions publiques à l'amiable ou via des opérations de résorption de l'habitat insalubre, relogements...

- Dans le cadre d'un protocole habitat indigne signé en 2002 pour cinq ans entre la Ville et l'Etat, a été mise en place une **Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) Insalubrité** en régie, équipe pluridisciplinaire qui a traité des problématiques d'insalubrité variées sur la ville entière (de 2003 à 2008). Sur les 35 immeubles qui ont connu des interventions sur les parties communes et/ou privatives (de la réalisation de diagnostics à des acquisitions publiques en passant par des réhabilitations privées ou travaux d'office), 25 sont situés dans le périmètre de l'OPAH RU « Fraternité », ce qui représente 250 logements.

- Deux **MOUS Hôtels Meublés** (2002-05 et 2006-08) ont ciblé spécifiquement ces établissements dans un double objectif de résorption des hôtels les plus insalubres et de réhabilitation des autres hôtels. 30 immeubles ont été suivis dans ce cadre dont 8 se situent dans le secteur du périmètre d'intervention. Une partie des hôtels a été fermée et transformée en logements sociaux, en maisons-relais ou démolis, tandis qu'une partie a pu être réhabilitée lourdement suite à l'acquisition par un opérateur privé.

Ces dispositifs ont prouvé que le traitement de l'habitat indigne doit être à la fois incitatif et coercitif : le niveau d'intervention nécessaire et les outils utilisés varient selon l'état de dégradation du bâti, les projets du propriétaire et sa capacité à réagir.

- **Suite à ces constats, des études pré-opérationnelles ont conclu en 2012 à la nécessité d'adosser une OPAH à une opération d'aménagement afin de traiter durablement les îlots dégradés**

Une première étude pré-opérationnelle a été réalisée en **2006-2008** par *Urbanis* sur 38 immeubles. Celle-ci concluait à la possibilité de la réussite d'une OPAH sur une partie du périmètre d'étude, et insistait surtout sur la nécessité de mener sur le long terme une opération d'aménagement sur tout le secteur aujourd'hui couvert par le PNRQAD.

Une étude complémentaire sur 20 immeubles a été confiée au *Pact Arim 93* en **2011-2012** afin d'actualiser et de compléter le programme d'actions.

Les deux études ont permis d'aboutir à un programme d'action comprenant **35 immeubles ciblés comme prioritaires**. Ceux-ci ont été retenus soit parce qu'ils pouvaient être opérationnels rapidement, soit parce qu'ils nécessitaient un accompagnement pour répondre à des injonctions (arrêtés), ou parce qu'ils cumulaient des dysfonctionnements en termes d'occupation sociale, de dégradation du bâti ou de gestion.

- **La mise en place d'une stratégie d'intervention globale sur le quartier Fraternité - Coutures a vu le jour avec la conclusion du PNRQAD en 2013.**

Une convention signée le 5 février 2013 conjointement par les communes de Montreuil et Bagnolet, Est Ensemble, l'Etat, l'ANRU, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement, a formalisé les engagements des différents partenaires.

Les quatre piliers du PNRQAD reposent sur **quatre orientations** majeures :

1. Intervenir sur l'habitat existant tout en favorisant le maintien des ménages à faibles ressources, avec l'OPAH-RU
2. Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les points durs du tissu urbain
3. Requalifier l'espace public et offrir des équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population.
4. Restructurer, revitaliser et diversifier le tissu commercial.

Ainsi, une OPAH-RU adossée à une opération d'aménagement a été mise en place sur le quartier des Coutures à Bagnolet, sous maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble.

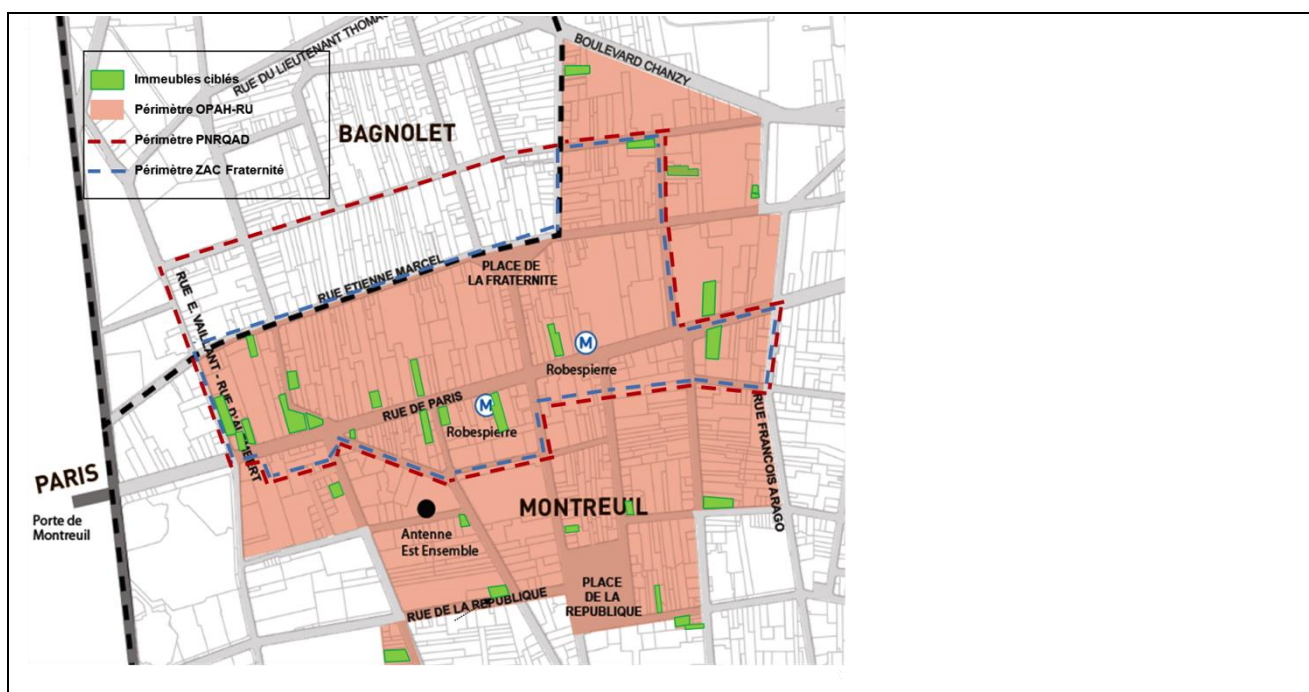
Côté Montreuil sur le quartier Fraternité, l'OPAH-RU Fraternité a été lancée en septembre 2014 concomitamment à la ZAC Fraternité, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble.

La désignation de la SOREQA comme opérateur unique, à la fois sur l'opération d'aménagement et sur les OPAH-RU, a permis de garantir la cohérence et la continuité d'intervention entre les dispositifs incitatifs et les interventions lourdes tout en disposant d'un architecte coordonnateur unique.

IV. Des besoins d'intervention sur l'habitat privé aujourd'hui toujours prégnants

- L'évaluation de l'OPAH-RU Fraternité

La convention initiale a identifié 35 immeubles prioritaires pour un accompagnement de suivi-animation. Elle a été modifiée par 2 avenants (2016 et 2017) qui ont permis d'ajuster la liste des immeubles prioritaires et les objectifs quantitatifs. Ce sont finalement 31 immeubles qui sont identifiés comme prioritaires. Un 3^{ème} avenant en dernière année de dispositif a permis de valider la prolongation de l'opération d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 31 août 2020.



La convention d'OPAH-RU Fraternité fixait des objectifs ambitieux en termes de traitement de l'habitat indigne et de réhabilitations.

Le travail de l'opérateur en lien étroit avec le Service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Montreuil a permis le repérage de nombreuses situations d'habitat indigne.

En termes de réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, l'évaluation de l'OPAH-RU (février 2020) met en lumière des résultats globalement satisfaisants, puisque ce sont au total 491 logements (sur 35 adresses dont 25 immeubles ciblés) qui ont bénéficié d'aides pour la réalisation de travaux en parties communes et/ou privatives durant le temps de l'OPAH-RU. Le montant total de travaux décidés sur l'opération est de 6,2 millions d'euros, dont 5,2 millions d'euros pour des travaux en parties communes des immeubles ciblés (soit 70% des objectifs de travaux en parties communes qui ont été réalisés).

En fin d'année 5 (août 2019), l'état d'avancement des adresses prioritaires est le suivant :

- 2 adresses ont terminé une réhabilitation complète
- 3 autres adresses ont voté une réhabilitation globale
- 13 adresses ont déjà réalisé au moins une première tranche de travaux et se sont engagés

dans des travaux supplémentaires

- 4 adresses se sont mobilisées en fin d'opération et ont voté des premiers travaux.

Sur 9 adresses en revanche, le dispositif incitatif n'a pas fonctionné. Ce sont principalement des immeubles sans mobilisation suffisante des propriétaires (copropriétaires ou monopropriétaires) et pas suffisamment dégradés pour qu'une procédure liée à la santé ou sécurité soit engagée.

Dans le diffus, 9 projets de travaux ont pu être accompagnés par l'opérateur sur un total de 14 adresses suivies.

A l'issue de la 5^{ème} année de suivi-animation, le bilan annuel fait ainsi de besoins persistants en accompagnements sur 21 adresses. En effet, le redressement de la gestion sur ces copropriétés a permis d'engager des travaux urgents ou de mise en sécurité, mais des 2^{ème} voire 3^{ème} tranches de travaux sont prévues et parfois déjà votées. D'autres copropriétés, non ciblées initialement, ont tout de même fait l'objet d'un accompagnement par la Soreqa pour la réalisation d'une première tranche de travaux. C'est ainsi que 2 immeubles du diffus de l'OPAH-RU Fraternité, le 14-16 rue Bara et le 123 rue de Paris, sont identifiés pour intégrer potentiellement les immeubles ciblés de l'OPAH-RU « Fraternité – Croix de Chavaux » et feront l'objet d'un diagnostic multicritère en année 1.

Ainsi, pour les immeubles les plus avancés ayant terminé les travaux qu'ils étaient en capacité d'engager – ou étant en cours de réalisation de ces travaux, il est nécessaire d'assurer un suivi administratif pour la réception des travaux et le solde des subventions. Pour les copropriétés, il apparaît également fondamental de consolider les instances de gestion afin de pérenniser les investissements réalisés et éviter de retomber dans de nouvelles difficultés.

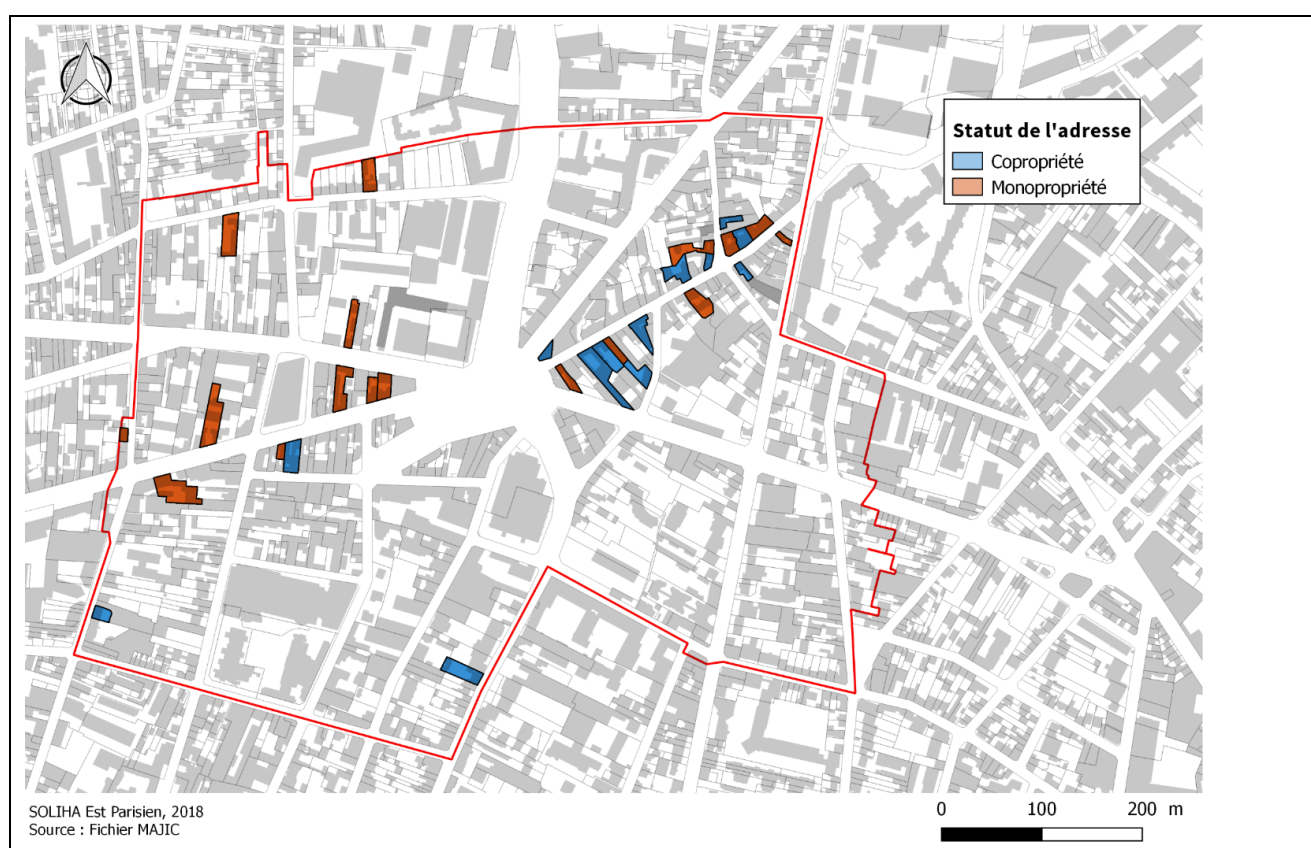
L'état d'avancement de redressement des immeubles ciblés lors de l'élaboration de la présente convention en avril 2020 fait apparaître les besoins suivants en accompagnement dans la 2^{ème} OPAH-RU :

- **6 copropriétés** qui auront terminé leurs travaux ou qui sont déjà engagées dans leur dernière phase de travaux, et qui nécessiteront ainsi un suivi technique pour la réception des travaux et/ ou un **suivi administratif**. Parmi elles, 3 adresses auront soldé les subventions à l'issue de l'année 1.
- Pour **14 autres adresses**, l'OPAH-RU a permis de sortir de situations de péril ou d'insalubrité, ou de situations dangereuses (réseaux électriques, canalisations fuyardes...) mais les cinq années d'accompagnement n'ont pas suffi pour aller jusqu'à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat. Celles-ci nécessitent ainsi un **accompagnement complet sur une durée de 2 à 3 années** en vue de leur redressement et de la réalisation d'une deuxième ou troisième tranche de travaux.
- D'autres adresses (2), accompagnées au titre du diffus par la Soreqa, présentent des besoins en travaux et feront l'objet d'un diagnostic multicritère en première année d'OPAH pour une intégration en tant qu'immeuble ciblé au vu de leur mobilisation.

- **Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle Croix de Chavaux**

Le quartier de la Croix-de-Chavaux souffrant de dysfonctionnements urbains (circulations difficiles, détérioration des espaces publics, développement d'opérations immobilières non maîtrisées...), la commune de Montreuil a décidé, en janvier 2015, d'engager une phase d'études pour élaborer un plan-guide de l'évolution urbaine du quartier à l'horizon 2018. Cette démarche, participative, avait pour vocation d'aboutir à plusieurs dispositifs opérationnels regroupés dans un programme d'action avec une mise en œuvre différée selon le volet d'intervention.

Pour le volet habitat, une étude menée par Soliha Est Parisien de mars 2018 à novembre 2019 sur l'habitat privé du secteur Croix de Chavaux a permis d'identifier des enjeux d'intervention opérationnelle.



Périmètre d'étude et adresses étudiées

En effet, l'habitat est caractérisé par l'ancienneté du parc (72% des adresses ont été construites avant 1949), la mixité d'usage commerces/habitation, et un petit nombre de logements par adresse. Egalement, il est remarqué un nombre élevé de monopropriétés, représentant 58% des adresses du secteur.

Un diagnostic a été réalisé sur 30 adresses du secteur (18 monopropriétés et 12 copropriétés). Suite aux diagnostics multicritères réalisés, ce sont finalement 6 copropriétés et 6 monopropriétés, soit 12 adresses au total, qui ont été identifiées comme pouvant bénéficier d'un dispositif de type OPAH-RU.

Celles-ci présentent en effet les problématiques suivantes (toute ou en partie) :

- Besoin d'accompagnement à la gestion
- Urgence à intervenir
- Besoins en réhabilitation et faisabilité technique des travaux
- Plus-value sociale d'une intervention pour les PO modestes

- **L'OPAH-copropriétés dégradées Montreuil-Bagnolet touche à sa fin malgré des besoins opérationnels persistants**

Afin de répondre à des problématiques d'habitat indigne dans le tissu diffus des Villes de Montreuil et de Bagnolet, une OPAH-CD intercommunale a été lancée le 4 janvier 2016. La convention initiale ciblait 14 adresses. Suite à la réalisation de diagnostics approfondis en première année de suivi-animation par Urbanis, un avenant à la convention en 2017 a permis de retenir une action ciblée sur 16 copropriétés.

Parmi celles-ci, 4 adresses sont situées dans le périmètre de l'OPAH-RU « Fraternité – Croix-de-Chavaux » et présentent des besoins de poursuite d'un accompagnement public incitatif.

Le comité de pilotage de présentation du bilan de la 4^{ème} année de suivi-animation de l'OPAH-CD du 19 février 2020 a acté l'avancement et les stratégies suivantes sur ces adresses :

- **103 bis rue de Paris** : dynamique positive avec des copropriétaires mobilisés. Des travaux prioritaires ont été votés dans l'OPAH-CD et ont fait l'objet d'une notification de subventions au titre de travaux d'urgence par l'Anah. Des tranches complémentaires sont à prévoir (ravalement).
- **23 rue du Capitaine Dreyfus** : dynamique fragile avec des copropriétaires peu mobilisés. Des travaux prioritaires (plomb) ont été réalisés avec l'OPAH-CD. Des tranches complémentaires et cohérentes sont à prévoir à la suite du diagnostic en cours, notamment pour répondre à la mise en demeure du SCHS du 25/03/2020 portant sur un péril sur la façade.
- **50 avenue du Président Wilson** : dynamique fragile. Une demande d'administration judiciaire est envisagée si le nouveau syndic bénévole ne parvient pas à reprendre la gestion et à réaliser les travaux urgents de traitement du péril. Un diagnostic de maîtrise d'œuvre doit permettre de prioriser et chiffrer les besoins de travaux complémentaires.
- **2 rue de la Révolution** : peu d'avancées et problématiques lourdes. Seuls des travaux urgents ont été votés en 2019 et leur réalisation reste partielle à ce jour, malgré les subventions de l'OPAH-CD. L'année 2020 doit permettre la remobilisation du syndic et des copropriétaires, sinon une demande d'administration judiciaire sera envisagée.

Les copropriétés citées ci-dessus intégreront les immeubles prioritaires de l'OPAH-RU « Fraternité-Croix-de-Chavaux » dès la fin de l'accompagnement par Urbanis dans le cadre de l'OPAH-CD. La date prévisionnelle d'entrée dans l'OPAH-RU est ainsi le 3 janvier 2021.

- **Les besoins identifiés pour une nouvelle OPAH-RU sur un secteur élargi**

Les conclusions de l'étude sur le secteur de la Croix de Chavaux ont permis d'identifier des besoins justifiant d'un dispositif de type OPAH-RU. Le volume d'adresses identifiées n'étant cependant pas suffisant pour justifier un dispositif propre, une réflexion a été engagée avec les

partenaires pour le montage d'un dispositif d'OPAH couvrant le périmètre élargi Fraternité – rue de Paris – Croix de Chavaux.

L'objectif de cette OPAH-RU est de proposer un accompagnement renforcé aux adresses retenues sur le secteur Croix de Chavaux, ainsi que de poursuivre l'accompagnement nécessaire à la réalisation ou la finalisation des travaux engagé dans l'OPAH-RU « Fraternité » et de permettre un redressement pérenne de ces copropriétés.

Par ailleurs, l'OPAH-RU « Fraternité –Croix-de-Chavaux » intégrera 4 adresses issues de l'OPAH-CD Montreuil-Bagnolet, qui arrive à échéance le 4 janvier 2021, et qui nécessiteront la poursuite d'un accompagnement opérationnel.

Les élus et partenaires, réunis en comité de pilotage le 23 septembre 2020, ont validé le lancement de ce dispositif sur un périmètre élargi qui permet de répondre aux besoins identifiés tout en répondant aux enjeux de lisibilité et de rationalisation de l'intervention publique.

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

L'Etablissement Public Territorial **Est Ensemble**, la commune de **Montreuil**, l'**État** et l'**Anah** décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain «Fraternité – Croix-de-Chavaux ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre

Le périmètre opérationnel d'intervention de la présente OPAH-RU inclut la totalité du périmètre de l'OPAH-RU Fraternité achevée au 31 août 2020, ainsi que le secteur autour de la place Jacques Duclos (voir annexe 1).

Cette OPAH-RU sera ainsi délimitée :

- A l'Ouest, par les rues d'Alembert, Armand Carrel, Lavoisier et Emile Zola.
- Au Sud par les rues de la République, Raspail, Marceau, Lebour, Arago, Denise Buisson, Révolution, de Paris, Beaumarchais, Douy Delcupe, Edouard Vaillant, du Colonel Raynal, du Sergent Bobillot.
- A l'Est par les rues de Vincennes, Kléber, Debergue, avenue Gabriel Péri et du Président Wilson.
- Au nord par la rue Girardot, le boulevard Rouget de Lisle, l'avenue de la Résistance, les rues Ariste Hémard, boulevard Chanzy, rues Marcel Sembat, de Paris, Denise Buisson, du Centenaire, rue de la Fraternité, place de la Fraternité et rue Etienne Marcel.

La liste des rues comprises dans le périmètre ainsi que le plan sont en annexe 1.

Immeubles prioritaires

A l'intérieur de ce périmètre, le dispositif OPAH-RU cible un volume prévisionnel de **36 immeubles prioritaires**, représentant 384 logements (voir annexe 2).

La sélection de ces **36 immeubles prioritaires** résulte :

- des résultats de l'OPAH-RU Fraternité et des besoins identifiés par l'opérateur de la poursuite de l'accompagnement sur certaines copropriétés (20 adresses) ;
 - des résultats de l'OPAH-CD Montreuil-Bagnolet, prenant fin au 3 janvier 2021, dont 4 immeubles sont situés sur le secteur rue de Paris – Croix de Chavaux et nécessitant la poursuite de l'accompagnement (4 adresses) ;
 - des résultats de l'étude pré-opérationnelle sur le secteur Croix de Chavaux ayant donné lieu à des fiches immeubles (12 adresses) ;
- **Volume du suivi des adresses prioritaires**

Parmi ces 36 adresses, 24 ont déjà fait l'objet de 5 ou 6 années d'accompagnement par la

puissance publique (dans le cadre de l'OPAH Fraternité ou de l'OPAH-CD Montreuil-Bagnolet).

Ainsi, certains immeubles sont déjà fortement engagés dans leur redressement et dans des travaux d'amélioration.

Il est ainsi estimé que 3 adresses pourraient avoir terminé leurs travaux et soldé les subventions à l'issue de la première année (1 rue du Centenaire, 219 rue Etienne Marcel et 255 rue de Paris), et 6 autres adresses à l'issue de la 2^{ème} année (197 rue de Paris, 266 rue de Paris, 1 rue Paul Bert, 48 rue Raspail, 126 rue de Paris, 260 rue de Paris). Pour 13 autres adresses (11 issues de l'OPAH-RU et 2 issues de l'OPAH-CD), celles-ci nécessitent la poursuite d'un accompagnement complet, qui pourrait s'achever en cours d'OPAH (estimation année 3).

Deux copropriétés issues de l'OPAH-CD Montreuil-Bagnolet présentent des problématiques de gestion importantes et une dégradation lourde (50 avenue du Président Wilson et 2 rue de la Révolution) et une copropriété s'engage sur des travaux lourds et complexes (103 bis rue de Paris). Au vu des besoins sur ces adresses, il est estimé que toute la durée de l'OPAH sera nécessaire à leur redressement.

Le volume d'immeubles prioritaires accompagnés sera ainsi amené à diminuer progressivement jusqu'en milieu d'opération.

Tableau 1 : Nombre d'adresses prioritaires accompagnées par année (prévisionnel hors entrées) :

Année	Début	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nombre de sorties	0	3	6	13	0	-
Nombre d'adresses suivies (hors entrées)	36	33	27	14	14	14
Nombre de logements suivis	384	367	303	116	116	116

En termes de besoins d'accompagnement, les adresses prioritaires nécessitent **différents types de suivi (tableau 2)** :

- **Accompagnement technique et administratif** : accompagnement administratif et technique pour la réalisation de travaux déjà engagés ou à monter, ainsi que pour les demandes et soldes des subventions afférentes.
- **Accompagnement complet** : sur l'ensemble des volets : appui à la gestion et au redressement des impayés, accompagnement vers la réalisation de travaux et demandes de subventions, volet accompagnement social. Les adresses issues de l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux sont toutes incluses dans ce volet, même si pour certaines aucune problématique de gestion n'avait été relevée par le diagnostic.
- **Evolution de la liste des immeubles prioritaires :**

Dans le cas où l'approche incitative reste sans effet et où aucune prise coercitive n'est envisageable, en particulier sur les 6 monopropriétés ciblées du secteur Croix-de-Chavaux, il pourra être proposé de les sortir de la liste des immeubles prioritaires par avenant suite à une validation en comité de pilotage.

Une attention particulière sera portée en début d'OPAH à la remobilisation de certaines copropriétés ciblées par une communication spécifique (53 rue Robespierre, 16-18 rue Paul Bert) pour lesquelles l'accompagnement dans une première OPAH a produit peu de résultats,

La liste des adresses prioritaires sera amenée à évoluer :

- en fonction des immeubles qui ne nécessiteront plus un accompagnement (sorties) ;
- en fonction de la mobilisation des adresses qui ont déjà fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre d'un dispositif, peu mobilisées jusqu'ici (sorties) ;
- en fonction des **diagnostics approfondis complémentaires réalisés par l'opérateur prévus en année 1** (entrées) ;
- en fonction de vérifications à effectuer sur l'éligibilité de 3 adresses ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritère dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux (entrées) : 16, 26 et 27 rue du Capitaine Dreyfus ;
- en fonction des situations nouvelles repérées en cours d'opération (entrées).

Diagnostiques complémentaires :

De 6 à 10 diagnostics multicritères complémentaires pourront être réalisés par l'opérateur en année 1 de l'OPAH (notamment sur le 123 rue de Paris et 14-6 rue Bara).

L'ajout de nouvelles adresses dans la liste des immeubles prioritaires sera présenté en comité technique et validé en comité de Pilotage en partenariat entre le maître d'ouvrage de l'opération et l'ANAH et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Tableau 2 : Type d'accompagnement par adresse :

Origine	ADRESSES	logts	statut	Type de suivi
OPAH-RU Fraternité	1 rue du Centenaire	8	C	Suivi technique et administratif 6 adresses
OPAH-RU Fraternité	219 rue Etienne Marcel	3	C	
OPAH-RU Fraternité	225 rue de Paris	6	C	
OPAH-RU Fraternité	197 rue de Paris	12	C	
OPAH-RU Fraternité	266 rue de Paris	6	C	
OPAH-RU Fraternité	8-10 rue Emile Zola	13	C	
OPAH-RU Fraternité	48 rue Raspail	9	C	Suivi complet 30 adresses
OPAH-RU Fraternité	179 rue de Paris (bât. A sur rue)	7	C	
OPAH-RU Fraternité	1 rue Paul Bert	9	C	
OPAH-RU Fraternité	59 rue de la Fraternité	12	C	
OPAH-RU Fraternité	126 rue de Paris	19	C	
OPAH-RU Fraternité	260 rue de Paris	9	C	
OPAH-CD M-B	23 rue du Capitaine Dreyfus	6	C	
OPAH-CD M-B	103 bis rue de Paris	17	C	
OPAH-RU Fraternité	129 rue de Paris	12	C	
OPAH-RU Fraternité	16-18 Paul Bert	25	C	
OPAH-RU Fraternité	214 rue de Paris	17	C	
OPAH-RU Fraternité	2-2 bis rue d'Alembert	21	C	
OPAH-RU Fraternité	248-250 rue de Paris	13	C	
OPAH-RU Fraternité	33 rue Raspail	15	C	
OPAH-RU Fraternité	52 rue Marceau	16	C	
OPAH-RU Fraternité	53 rue Robespierre	13	C	
Etude pré-op. CCX	49-51 rue de Paris	14	C	
Etude pré-op. CCX	33ter rue Beaumarchais	8	C	
Etude pré-op. CCX	38 rue de Vincennes (bât. A)	11	C	
Etude pré-op. CCX	10-10bis rue François Debergue	6	C	
Etude pré-op. CCX	31-33 rue du Capitaine Dreyfus	7	C	
Etude pré-op. CCX	21 rue du capitaine Dreyfus	6	C	
Etude pré-op. CCX	35-37-39 rue du Capitaine Dreyfus	5	M	
Etude pré-op. CCX	29 rue du Capitaine Dreyfus	12	M	
Etude pré-op. CCX	36 rue du Capitaine Dreyfus (bât. A, B et C)	14	M	
Etude pré-op. CCX	32 boulevard Chanzy (bât. A et C)	7	M	
Etude pré-op. CCX	28 rue de Paris	5	M	
Etude pré-op. CCX	52 rue de Paris (bât. A)	10	M	
OPAH-CD M-B	2 rue de la Révolution	7	C	
OPAH-CD M-B	50 avenue du Président Wilson	4	C	

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux de l'opération

La requalification de l'habitat privé dégradé et la résorption de l'habitat indigne sont les enjeux prioritaires de l'OPAH-RU « Fraternité – Croix de Chavaux ».

Une OPAH-RU constitue le volet habitat privé d'une stratégie globale de requalification du secteur, qui vise à la fois le renouvellement urbain, la transformation des espaces publics, la mobilisation des gisements fonciers, et la redynamisation du tissu commercial et d'activités artisanales.

Il s'agit d'une opération incitative ayant pour objectif de favoriser la réhabilitation de l'habitat privé, en lien avec la transformation du quartier. En effet, l'OPAH est intégrée à la fois dans la démarche globale de requalification et du réaménagement du secteur Croix-de-Chavaux à l'est du secteur, et au PNRQAD Montreuil – Bagnolet à l'Ouest. Sur ce dernier, le projet d'aménagement de la ZAC Fraternité a déjà permis une action foncière très forte et l'engagement de la transformation du quartier par le traitement d'îlots d'habitat indigne.

Face aux transformations en cours sur l'ensemble du Bas-Montreuil visant à la fois la requalification des espaces publics et le renouvellement urbain par l'apport de constructions neuves, l'OPAH-RU doit permettre d'éviter le décrochage d'une partie du parc privé.

L'OPAH-RU sera également étroitement coordonnée avec les actions coercitives devant permettre de traiter les situations d'habitat indigne subsistant sur le quartier et d'accompagner la requalification du parc privé par des travaux d'amélioration de l'habitat et de rénovation thermique des copropriétés.

En outre, le secteur d'intervention étant constitué d'habitat ancien et pour partie d'un patrimoine faisant l'objet d'une protection renforcée au titre du règlement d'urbanisme, l'OPAH-RU devra permettre la préservation et la valorisation de ce patrimoine.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Les objectifs de l'OPAH-RU sont :

Volet urbain et foncier :

Deux démarches d'aménagement sont lancées sur le périmètre de l'OPAH-RU. A l'ouest du secteur, la poursuite de l'opération ZAC de la Fraternité lancée en 2014 dans le cadre du PNRQAD permet l'intervention sur les îlots d'intervention prioritaires d'habitat dégradé, l'encadrement et la régulation des projets privés, le renouvellement du tissu d'activités commerciales et artisanales ainsi que l'aménagement urbain et des espaces publics.

A l'Est du secteur, le plan guide Croix-de-Chavaux prévoit la requalification des espaces publics de la place Jacques Duclos et de ses abords ainsi que la mobilisation des gisements fonciers existants.

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

Le maître d'ouvrage et les services de la Ville de Montreuil travailleront de concert pour mettre en œuvre toutes les procédures utiles à l'éradication de l'habitat indigne. La lutte contre les marchands de sommeil devra être une priorité. La mobilisation et la coordination des services compétents sera prévue (SCHS, ARS...)

Volet copropriétés en difficulté :

Les 30 copropriétés ciblées, 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.

Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » :

La lutte contre la précarité énergétique est un objectif de la présente convention.

Les adresses prioritaires seront accompagnées vers un programme de réhabilitation thermique dans la limite de leur soutenabilité financière et sociale. Les travaux d'économies d'énergie seront systématiquement encouragés dès lors que des copropriétaires réalisent des travaux, en lien avec l'objectif de préservation architecturale et du patrimoine sur certaines adresses.

Une information et des actions de sensibilisation en faveur de la lutte contre la précarité énergétique seront proposées aux copropriétaires et locataires.

Volet immobilier :

Plusieurs objectifs sont poursuivis sur le volet immobilier :

- Encourager la modération des loyers par l'incitation au conventionnement de loyers locatifs privés notamment sur les monopropriétés ;
- Inciter la remise sur le marché de logements locatifs vacants à prix maîtrisés ;
- Mobiliser le dispositif de portage provisoire de logements afin de favoriser le redressement

- des copropriétés les plus en difficultés et enrayer l'installation de marchands de sommeil ;
- Un immeuble est susceptible de faire l'objet d'une ORI (187 rue de Paris).

6 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.

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

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

Volet social :

Un accompagnement spécifique sera proposé aux ménages en situation sociale difficile repérés sur les adresses de l'OPAH-RU.

Une attention particulière sera apportée au problème de l'hébergement et du relogement. L'ensemble des aides et des services communaux et départementaux sera sollicité autant que de besoin. L'OPAH a pour objectif de maintenir les résidents actuels dans le périmètre de l'opération.

Volet patrimonial et environnemental :

Le maître d'ouvrage et l'opérateur travailleront en partenariat avec les ABF ainsi que les services Etudes et Développement Urbain et celui en charge de l'instruction du droit des sols de la Ville afin de garantir en amont des projets de travaux le respect des prescriptions architecturales et patrimoniales, et la qualité des réhabilitations. Une attention toute particulière sera portée sur les ITE et l'évolution des menuiseries, en particulier dans la rue historique du Capitaine Dreyfus.

Volet économique et développement territorial

L'action de l'opérateur sur l'habitat privé s'articulera avec les interventions menées par Est Ensemble et la Ville de Montreuil sur le tissu commercial du secteur.

Volet communication

Une communication large en début d'opération permettra d'informer du lancement de l'OPAH-RU. Les propriétaires des adresses ciblées feront l'objet d'une communication spécifique en vue de permettre l'intervention de l'opérateur.

Des campagnes de communication à l'attention des adresses du diffus seront également menées afin de faire connaître l'OPAH-RU et de multiplier la mobilisation des aides à destination des copropriétaires.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

La poursuite de l'opération d'aménagement dans le cadre du PNRQAD

Dans le cadre du PNRQAD Montreuil-Bagnolet, la ZAC Fraternité, sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, a été lancée en 2014 pour une durée de 10 années. Celle-ci assure les opérations de traitement des îlots dégradés, de recyclage foncier et d'aménagement urbain et des espaces publics. 7 îlots d'aménagement publics ont ainsi été retenus : 3 à Bagnolet et 4 à Montreuil (îlot d'Alembert, îlot Parus-Paul Bert, îlot Voltaire et îlot Eluard).

Sur la ZAC Fraternité à Montreuil, le programme comprend la réalisation de 800 logements dont 40% de logements sociaux, 22 000 m² de bureaux et de commerces, des équipements et un jardin public dans l'îlot d'Alembert.

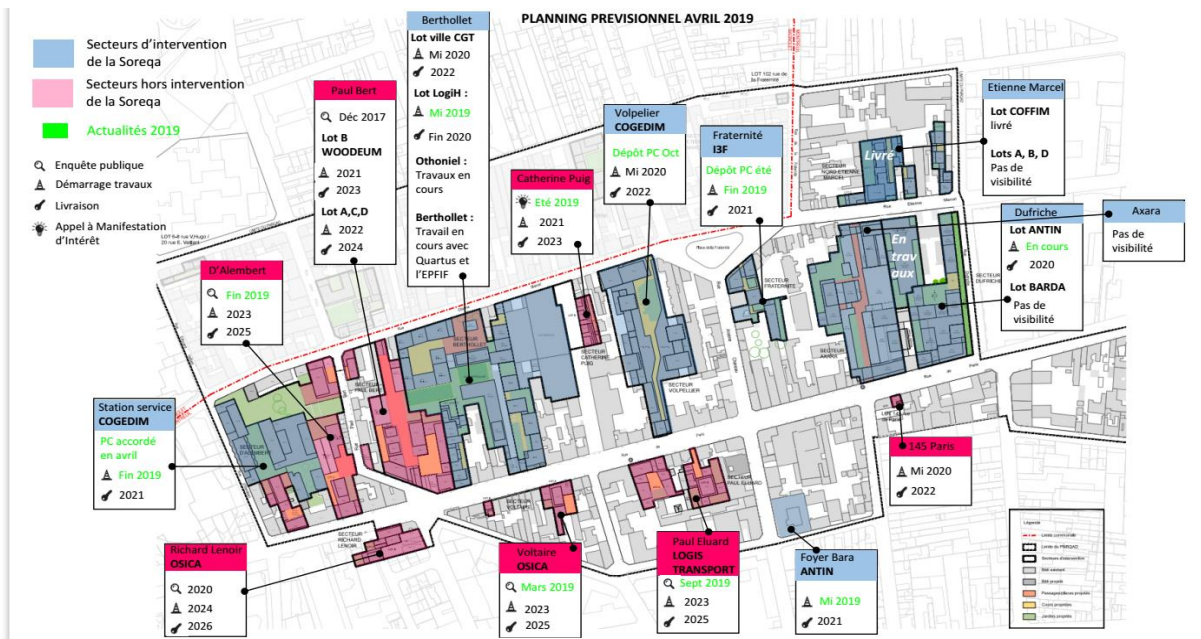
De 2014 à 2020, l'OPAH-RU Fraternité a assuré le volet de requalification du parc privé dégradé sur Montreuil, en complémentarité avec les opérations d'aménagement.

La société publique locale d'aménagement SOREQA a été désignée dans le cadre d'une concession d'aménagement pour porter la requalification des îlots dégradés. Elle a également assuré la conduite du suivi-animation de l'OPAH Fraternité, ce qui a permis d'assurer une cohérence et une continuité d'intervention entre outils incitatifs, coercitifs et d'aménagement. Pour l'OPAH-RU Fraternité – Croix-de-Chavaux, Est Ensemble fait le choix de reconduire la mission de la SOREQA en tant qu'opérateur de l'OPAH-RU, dans le cadre de la concession existante.

Le cahier des charges des missions de la SOREQA en tant qu'opérateur de l'OPAH-RU est ainsi défini dans le traité de concession d'aménagement.

En termes d'avancement opérationnel, en 2020, 45 logements libres, 18 logements sociaux et 120 chambres en foyer sont livrées au sein de la ZAC Fraternité. Au cours de l'année, 8 chantiers démarrent, représentant 227 logements sociaux, 217 logements libres, 3 coliving et 171 chambres foyer supplémentaires.

La carte ci-dessous indique le calendrier prévisionnel des opérations.



Les opérations de résorption de l'habitat insalubre RHI et THIRORI :

Dans le cadre de la ZAC, **9 immeubles** avaient été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un financement RHI ou THIRORI. Ils ont fait l'objet d'une étude de faisabilité et une demande d'éligibilité a été faite auprès des services de l'ANAH en 2013. L'éligibilité a été accordée à l'ensemble des îlots excepté pour le 209 rue Etienne Marcel, déclaré non éligible. Une adresse a pu faire l'objet d'une acquisition amiable (179 bis rue de Paris).

Le déficit d'opération prévisionnel était estimé à **7 079 365 €** avec une subvention potentielle estimée à **3 579 661 €**. Les dossiers de demandes de subventions ont été déposés pour 3 adresses ; les 3 autres dossiers (pour 4 adresses) seront déposés ultérieurement.

L'avancement opérationnel de l'intervention sur ces adresses figure dans le tableau ci-dessous. Au cours de l'OPAH-RU, l'aménageur poursuivra les opérations d'acquisition sur ces adresses dans le cadre de la ZAC.

Ilot	Adresse	Cadastre	Statut	Nbre logts	Priorité	Procédure	Décision CNLHI 03/10/2013	Avancement	Avancement demande de subvention Anah
ilot d'Alembert	215 rue Etienne Marcel	AZ 49	Mono	5	-	L. 1331-26 irrémédiable (cour)	Eligibilité accordée	Dossier DUP en cours d'examen par la Préfecture	Dépôt subv Anah : 4ème trimestre 2020
	260 rue de Paris	AZ 0057	Copro	6	1	et L. 1331-26 rémédiable (rue)		Dossier DUP en cours d'examen par la Préfecture	
ilot Paul Bert	4 rue Paul Bert	AY 201	Copro	11	-	L. 1331-26 rémédiable	Sursis à statuer puis Eligibilité accordée	Soreqa propriétaire majoritaire DUP en cours En attente ordonnance	Subvention THIRORI (mars 2019) : 491 087 €
	209 rue Etienne Marcel	AY 64	Mono	26	1	L. 1331-26 irrémédiable avec IH (cour) et L.1331-26 rémédiable (rue)	Sursis à statuer	Acquis 2015 Relogements effectués, en attente démolition	Pas de subvention Anah possible (immeuble vacant sans relogements).
ilot Paul Eluard	179 rue de Paris (bât. C et D sur cour)	AY 121	Copro	17	1	Péril imminent du 01/06/2005 et L. 1331-22 lot 21, L. 1331-26 irrémédiable (Bât C) et L. 1331-26 rémédiable (bât D).	Eligibilité accordée	Reste un lot à acquérir	Dépôt demande de subvention Anah : 2eme trimestre 2020
	179 bis rue de Paris	AY 0120	Mono	4	1	Immeuble vacant, L. 1331-26 rémédiable		Acquisition amiable	Sans objet
	14 rue Paul Bert	AY 0079	Copro	12	1	Péril ordinaire (16/08/2012) et L. 1331-26 rémédiable	Eligibilité accordée	Soreqa copropriétaire DUP en cours En attente ordonnance	Subvention THIRORI notifiée en 2018 : 389 671€
	221 rue de Paris	AY 84	Copro	6	1	L. 1331-26 rémédiable	Eligibilité accordée	Soreqa propriétaire majoritaire DUP en cour En attente ordonnance s	Eligibilité accordée
	145 rue de Paris	BH 89	Mono	11	-	L. 1331-26 irrémédiable avec IH 24/11/2004	Eligibilité accordée	Acquis et démoli	Subvention RHI notifiée en 2016 : 72 507€

L'articulation avec le plan-guide urbain du secteur Croix de Chavaux

La Ville de Montreuil a engagé en 2017 une démarche de co-construction d'un projet de plan-guide urbain sur le quartier de la Croix-de-Chavaux, qui devrait aboutir au cours de l'année 2020. L'étude pré-opérationnelle sur l'habitat dégradé s'inscrit dans une réflexion globale sur l'évolution des espaces publics et sur les leviers d'intervention sur l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, activités commerciales, tertiaires, culturelles etc.). L'action de l'OPAH devra donc être en cohérence avec les autres interventions portées sur le quartier. Elle devra permettre d'accompagner sur le volet habitat, les transformations qui vont avoir lieu, et notamment la requalification des espaces publics de la place Jacques Duclos et de ses abords sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

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

3.2.1 Descriptif du dispositif

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.

La mise en œuvre de procédures coercitives constitue un élément fondamental de la réussite de l'OPAH-RU. Dans ce domaine, un partenariat s'est mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU Fraternité entre l'opérateur SOREQA, le Service communal d'hygiène et de santé, ainsi que les services de l'Agence Régionale de Santé.

Cette collaboration se poursuivra dans le cadre de la présente OPAH-RU sur les axes suivants :

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.

Accompagnement des services de la ville de Montreuil

- **Pour la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêté d'insalubrité ou de péril**
 - Dans le cas de substitution financière au(x) propriétaire (s) défaillant(s), l'opérateur appuie le syndic et le SCHS pour le montage du dossier administratif. Il assure l'échange d'information et la bonne coordination des différents interlocuteurs. Comme pour les adresses ciblées, l'opérateur assure un suivi de l'avancement du projet, sans que ses missions ne puissent s'apparenter à de la maîtrise d'œuvre
 - Dans le cas d'exécution d'office par la Ville de travaux prescrits par arrêté en substitution au Syndicat des copropriétaires, l'opérateur assurera l'échange d'informations nécessaires à la bonne réalisation des travaux par le SCHS entre les services de la Ville, le syndic et les copropriétaires au besoin. Au cas par cas, il pourra solliciter les financements de l'Anah pour les copropriétaires de bonne foi.

Pour ces travaux d'office, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH. La dépense de travaux d'office est difficile à évaluer, et peut fortement varier d'une année à l'autre. Ainsi, le budget annuel des travaux d'office est estimé, à titre indicatif, à **200 000 € annuels**.

L'opérateur réalise ces missions sous le contrôle d'Est Ensemble et de la Ville de Montreuil, notamment du SCHS.

- **Pour la mise en œuvre des travaux plomb/ lutte contre le saturnisme**

L'opérateur, en articulation avec l'action du SCHS de la Ville de Montreuil, de l'ARS et de la DRIHL93, destinataire des injonctions, doit rappeler les droits, devoirs, obligations et risques aux copropriétaires, à leurs syndics et aux occupants. Il doit également signaler toutes les situations qu'il juge opportunes de porter à connaissance des services compétents. Il signale à l'ARS les chantiers sauvages ou à risque dont il aurait connaissance. L'opérateur devra 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).

Enfin, il aura pour mission l'assistance technique aux propriétaires concernés : il conseille les propriétaires sur le plan technique, monte les dossiers de subventions si les conditions d'éligibilité sont réunies et contrôle le bon déroulement des chantiers sans que cela ne puisse s'apparenter à des missions de maîtrise d'œuvre ni même d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

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

- **Lutte contre les marchands de sommeil**

L'opérateur signale au SCHS toute situation de logement indigne et/ou indécent, toute infraction au code de l'urbanisme, de la santé publique, des collectivités territoriales. A la demande du maître d'ouvrage, il l'aide à établir un rapport succinct permettant aux services de porter plainte auprès du Procureur de la République.

- **Hébergements temporaires et relogements**

Hébergements temporaires

Lorsque des travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur accompagne les occupants et les propriétaires lors des différentes étapes du processus d'hébergement.

Ces actions sont pilotées par Est Ensemble en étroite coopération avec les services compétents de la Ville (service Logement et Habitat, Patrimoine, SCHS) et le service social départemental.

Relogements

Dans tous les cas où le relogement définitif des ménages est nécessaire, l'opérateur assiste Est Ensemble, notamment par :

- la réalisation d'un bilan-diagnostic des ménages à reloger,
- l'accompagnement social des ménages.

Ces actions sont réalisées en étroite collaboration avec les services compétents de la Ville et l'ensemble des partenaires, dont les engagements sont définis dans des documents-cadre :

- 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, définissant 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.
- Charte de relogement du PNRQAD signée le 9 septembre 2016 (concerne le secteur Fraternité), avec laquelle les interventions sur l'hébergement et le relogement devront être étroitement couplées.

3.2.2. Objectifs

Au 1^{er} trimestre 2020, les procédures suivantes sont en cours sur les adresses ciblées :

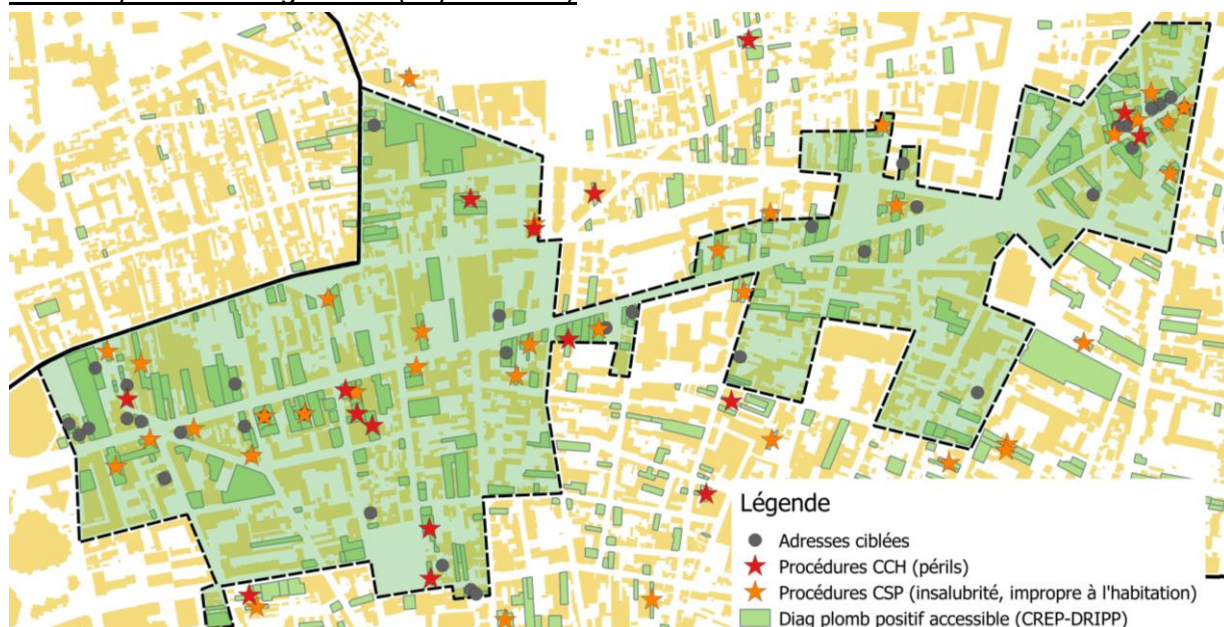
- 2 immeubles font l'objet d'une procédure administrative au titre du risque saturnin sur les parties communes (2 rue de la Révolution et 103bis rue de Paris).
- 5 immeubles font l'objet d'une procédure administrative de péril (50 avenue du Président Wilson, 1 rue du Centenaire, 187 rue de Paris) ou de mise en demeure portant sur un péril (103 bis rue de Paris, 2 rue de la Révolution).
- 2 mises en demeure sont en cours sur des parties privatives.

L'OPAH aura pour objectif d'assurer le suivi de ces procédures et la réalisation des travaux prescrits. 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 de la Ville). A défaut, la mise en œuvre de travaux d'office pourra être encouragée.

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 Croix-de-Chavaux et ayant fait l'objet d'un signalement (en 2018) : situations de péril en parties communes (7 adresses), de saturnisme (5 adresses), d'insalubrité (1 adresse) ou sur les équipements communs (2 adresses) ainsi qu'un signalement portant sur un logement (local impropre à l'habitation/ insalubrité).

Sur le diffus, 2 autres adresses (qui seront investiguées en première année en vue d'une éventuelle intégration dans les immeubles prioritaires) ont également fait l'objet d'un signalement au titre du risque saturnin.

Cartographie des procédures liées à l'habitat indigne (décembre 2019) et présence de plomb lors des premiers diagnostics (depuis 1994)



3.3. Volet copropriétés en difficulté

3.3.1 Descriptif du dispositif

Les 30 copropriétés cumulant les dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des « **copropriétés dégradées** » (voir annexe 3).

24 d'entre elles ont déjà bénéficié de 5 ou 6 années d'accompagnement par la puissance publique, qui ont permis d'amorcer leur redressement voire de s'engager sur des projets de travaux importants.

D'autres copropriétés ont été identifiées comme dégradées par l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux. L'ensemble de ces copropriétés fera l'objet d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques, et selon leurs besoins, notamment :

- **L'approfondissement du diagnostic** afin de déterminer, dès la première année du dispositif, une stratégie d'intervention pour les 6 copropriétés non suivies au préalable (adresses issues de l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux).
- **Elaboration d'un programme d'actions :**
Ces copropriétés feront l'objet d'un programme d'actions adapté répondant aux problématiques identifiées sur chaque adresse comprenant principalement le redressement de la gestion et la réalisation des travaux de réhabilitation. Les différents volets du programme d'action seront priorisés par année.
- **Accompagnement opérationnel (redressement de la gestion, technique, social) :**
Certaines copropriétés nécessiteront un accompagnement complet sur toute la durée du dispositif.

D'autres copropriétés, dont le redressement et le programme de travaux sont largement engagés, pourront bénéficier d'un accompagnement principalement sur les volets technique et administratif pour solder les travaux déjà engagés dans une première OPAH ou finaliser une dernière tranche de travaux (6 adresses). Des problématiques ponctuelles en termes de gestion ou de situation sociale pourront être traitées.

Certaines adresses, déjà accompagnées au préalable, bénéficieront d'un accompagnement complet sur l'ensemble des volets pour une durée estimée à 2 ou 3 ans.

Pour les adresses susceptibles de sortir du dispositif au cours des 3 premières années, les objectifs du programme d'action leurs seront rappelés en début de dispositif.

Il est envisageable que les **30 copropriétés prioritaires** fassent l'objet d'une aide au syndicat des copropriétaires. Chaque demande sera étudiée à la lumière de la stratégie proposée. Leur nombre pourra évoluer en fonction des diagnostics réalisés en première année d'OPAH, des repérages éventuels en cours d'opération ou de la sortie de certains immeubles. Chaque ajout ou retrait sera validé en comité de pilotage.

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).

Les copropriétés dégradées seront accompagnées sur les volets suivants :

- une assistance au redressement de la gestion : bonne imputation des charges, régularité des décisions prises en assemblées générales, contrôle des contrats d'entretien et des devis de travaux, mise en œuvre de procédures judiciaires et le recouvrement des impayés, changement de syndic, mise à jour du règlement de copropriété, etc.
- un accompagnement technique pour accompagner et conseiller les copropriétés dans le montage et le phasage du programme de travaux, et s'assurer de la conformité des travaux au programme établi. L'opérateur assistera également le syndic pour le montage et le suivi des subventions ;
- la mobilisation de toutes les aides existantes ;
- Un accompagnement social pour les ménages qui le nécessiteraient (voir 3.7), dans un objectif de maintien dans les lieux des occupants.

Volet Gestion

Renforcement des syndicats de copropriétaires :

Le redressement de la copropriété est conditionné par l'existence d'un représentant du syndicat assurant la gestion administrative et financière et par l'engagement des actions, y compris contentieuses visant à assurer l'équilibre financier du syndicat des 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 d'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.

Aide à la prise de décisions

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, accompagnement des appels de fonds travaux.

Amélioration de la situation financière des copropriétés :

Les copropriétés prioritaires présentent pour la majorité d'entre elles un fort taux d'impayés de charges de copropriété (96 % en moyenne pour les adresses pour lesquelles cette donnée est connue). 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 l'accompagnement de la gestion par le syndic :

- 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 (cf. objectifs détaillés en 3.5).

Au besoin, le dispositif d'aide à la gestion de l'Anah pourra être mobilisé pour les copropriétés présentant des difficultés et donc des surcoûts spécifiquement liés au redressement de la gestion (résorption des impayés, administration provisoire...).

Volet Technique

En premier lieu, l'opérateur incitera les copropriétés à la réalisation des diagnostics techniques et études préalables nécessaires à la définition d'un programme de travaux.

Il assistera le syndicat des copropriétés à la prise de décision en apportant un avis sur le phasage des travaux et le contenu des devis, et s'assurera de la bonne conformité des travaux avec le programme établi.

Par ailleurs, l'opérateur encouragera les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation thermique ambitieuse dans la limite de leur soutenabilité financière et sociale et veillera à la qualité architecturale des réhabilitations.

Les travaux prioritaires sont les travaux de sortie d'insalubrité, péril, saturnisme et les travaux ayant trait à la sécurité ainsi que les travaux visant à des économies d'énergie représentant à eux-seuls 60% des travaux votés dans le cadre de l'OPAH-RU « Bas-Montreuil ».

Mobilisation des subventions

L'opérateur sera chargé du montage et du suivi des aides aux Syndicat des Copropriétaires (Anah, Habiter Mieux, FAAHP, Conseil Régional...) ainsi que pour les aides individuelles des propriétaires éligibles, en sollicitant toute subvention mobilisable (Anah, FAAHP, Conseil Départemental, Caisses de retraites...).

Préfinancement des subventions

Pour les copropriétés dégradées les plus en difficulté en termes de gestion et de capacité financière, l'opérateur pourra mobiliser les mécanismes de préfinancement des subventions publiques. Une convention-cadre entre l'EPT Est Ensemble et la SCCI ARCADE (2021-2027) prévoit le préfinancement des aides pour les opérations d'amélioration de l'habitat sur le territoire.

Volet social

11 des 30 copropriétés prioritaires présentent des fragilités au niveau de l'occupation. Une mission d'accompagnement social lié au logement sera assurée par l'opérateur, en lien avec les services sociaux du territoire, en direction des propriétaires comme des locataires, en vue d'assurer au mieux le respect des droits et le maintien dans les lieux des occupants.

L'opérateur ou son prestataire auront ainsi une mission de repérage des ménages en difficulté.

Cet accompagnement permettra également d'assurer la solvabilité des copropriétaires par des démarches d'ouverture de droit et de mobilisation de subventions individuelles.

Les missions et objectifs d'accompagnement social sont détaillés dans le point 3.7.

3.3.2 Objectifs

L'objectif est d'accompagner les 30 copropriétés prioritaires dans leur redressement (331 logements). Elles seront accompagnées selon le programme d'action sur les volets identifiés comme nécessaires et sur une durée qui pourra être comprise entre 1 à 5 ans.

La SOREQA apportera également conseil 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, après la réalisation d'un diagnostic multicritère, sera soumis à validation des partenaires en comité de pilotage pour ajout sur la liste des copropriétés ciblées dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

3.4.1 Description du dispositif

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

Il aura également pour mission :

- **Le repérage des situations de précarité énergétique dans les immeubles ciblés**

Une attention particulière sera apportée aux ménages en situation de précarité énergétique et sociale identifiés par l'opérateur. Au besoin l'occupant sera orienté vers les services sociaux compétents.

L'Agence Local de l'Energie (MVE – Maîtrisez Votre Energie) pourra être sollicitée pour le repérage des ménages en situation de précarité énergétique.

- **L'information des occupants et accompagnement individuel si besoin**

Les ménages repérés et rencontrés seront informés sur les aides éligibles en termes d'économie d'énergies (Habiter mieux, chèque énergie...). L'opérateur assistera les occupants pour le montage des dossiers de demandes de subventions.

En partenariat avec l'Agence Local de l'Energie (MVE – Maîtrisez Votre Energie), l'opérateur proposera des temps d'informations et de sensibilisation collectifs, de manière privilégiée à l'échelle d'un immeuble qui aura été identifié sur une problématique particulière : balades thermiques, sensibilisation aux éco-gestes...

- **L'appui à la réalisation des travaux par les propriétaires ou copropriétés.**

L'opérateur incitera les propriétaires à la réalisation de travaux d'économies d'énergie, proposera des bouquets de travaux et simulations financières à l'attention des copropriétaires pour les parties privatives. Il favorisera systématiquement la réalisation de travaux « embarqués » d'économie d'énergie lorsque des travaux seront entrepris.

Il proposera enfin des simulations de coûts de travaux pour l'amélioration thermique des parties communes : isolation clos/couvert, ravalements thermiques, systèmes de chauffage et ventilation.

3.4.2. Objectifs

Les objectifs suivants sont définis pour les adresses prioritaires de l'OPAH-RU :

- Accompagnement de **10 adresses prioritaires** vers un programme de travaux éligible aux

- aides Habiter Mieux au Syndicat des copropriétaires, représentant **107 logements** ;
- Accompagnement et mobilisation des aides Habiter Mieux pour des travaux en parties privatives de **5 propriétaires occupants** en situation de précarité énergétique ;
 - Accompagnement et mobilisation des aides Habiter Mieux pour des travaux en parties privatives de **8 propriétaires bailleurs**.

Par ailleurs, en 2020, la prime Habiter Mieux est majorée pour les situations de « **sortie de précarité énergétique** ». Cette majoration concerne les logements les plus énergivores présentant une étiquette F ou G avant travaux et pour lesquels les travaux permettent d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35% et un saut de 2 étiquettes. Les objectifs décrits ci-dessous à ce titre sont compris dans les objectifs généraux de dossiers « Habiter Mieux » listés plus haut, dont certaines des primes seront donc majorées :

- Montage de 2 dossiers d'aides au syndicat des copropriétaires soit 20 logements ;
- Montage de 3 dossiers pour des propriétaires occupants très modestes ;
- Montage de 4 dossiers pour des propriétaires bailleurs.

3.5. Volet immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

3.5.1.1 Les travaux prioritaires de réhabilitation

Les travaux suivants seront traités de manière prioritaire :

- les travaux de sortie d'insalubrité, de péril, de saturnisme, ainsi que les travaux ayant trait à la sécurité,
- les travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, aux économies d'énergies et de charges.

Ces objectifs portent sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU : ils concernent en premier lieu les 36 adresses prioritaires 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.

3.5.1.2 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.

Une attention particulière sera portée au conventionnement des logements en monopropriétés. En effet, parmi les 36 immeubles prioritaires, 6 sont des monopropriétés. Celles-ci ont principalement été identifiées par l'étude pré-opérationnelle sur le quartier de la Croix-de-Chavaux. L'étude a, en effet, montré la présence de nombreuses monopropriétés sur ce secteur, représentant 58% des adresses du secteur d'étude.

L'incitation et l'accompagnement des propriétaires bailleurs vers le conventionnement des loyers s'inscrit dans l'objectif de proposer des logements à loyer maîtrisé dans ce secteur en forte tension.

3.5.1.3 La remise sur le marché de logements vacants

Si le nombre de logements vacants avait été identifié comme faible sur le secteur Fraternité, l'étude pré-opérationnelle sur la Croix-de-Chavaux relève des chiffres de la vacance plus importants (8.5% contre 5.5% sur Montreuil - 2015), même si ces chiffres restent cependant à relativiser, les données sur la vacance s'étant révélées peu fiables.

Dans le cadre du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé en février 2020, l'opérateur portera ainsi une attention particulière aux logements qu'il repérera comme vacants. Un état des lieux plus précis en début d'opération permettra de quantifier et caractériser le phénomène. Dans le cas où la vacance est due à 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, l'opérateur proposera aux propriétaires un plan de financement

adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, grâce notamment aux différentes aides et dispositifs mobilisables en lien avec la plateforme facilhabitat.gouv.fr (conventionnement, intermédiation locative, foncière Action Logement...).

3.5.1.4. Portage provisoire de logements

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, ou marchands de sommeil aux pratiques indélicates et peu soucieux de l'entretien de leur bien). 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.

Cette démarche est ainsi 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 ;
- L'éviction des marchands de sommeil, permettant ainsi la résorption de situations d'insalubrité et des pratiques indélicates à destination de populations captives, tout en permettant d'empêcher l'arrivée de propriétaires bailleurs indélicats. La préemption en vue du portage pourra ainsi être envisagée si l'acquéreur identifié sur la DIA est connu comme indélicat sur d'autres adresses de l'opération.
- La création de logements relais en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier.

En 2018, des missions de portage provisoire de logements ont été intégrées au Traité de la Concession d'aménagement de la ZAC Fraternité. Un volume de 10 logements maximum a été fléché sur 6 copropriétés prioritaires de l'OPAH-RU. Le dispositif n'a finalement pas été mobilisé, certaines ventes ou évolutions étant intervenues favorablement pour résoudre les situations identifiées.

Le dispositif de portage de lots est reconduit dans le cadre de la présente OPAH-RU pour un volume équivalent de 10 lots maximum sur 6 copropriétés. L'opérateur de portage est la SOREQA.

Les adresses issues de l'OPAH-CD Montreuil-Bagnolet présentent des difficultés de gestion conséquentes et des taux d'impayés importants. Elles seront ainsi privilégiées pour une intervention via le portage de lots.

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

3.5.1.5. Les opérations de Restauration Immobilière (ORI) et interventions coercitives

A la fin de la première année de l'opération, en cas d'échec de l'approche incitative sur des monopropriétés ou des copropriétés ciblées caractérisées par la présence d'un bailleur majoritaire et d'un besoin important en travaux (hors procédures administratives), l'opérateur pourra proposer au cas par cas à la maîtrise d'ouvrage une stratégie d'intervention coercitive.

Dans ce cas, l'opérateur assistera l'EPT Est Ensemble pour la détermination des travaux à prescrire par immeuble et l'estimation de leurs coûts. La maîtrise d'ouvrage, en lien avec les partenaires, validera ou non la possibilité d'intervention dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière selon l'opportunité d'intervention et les contraintes financières.

Une DUP travaux sera prise immeuble par immeuble. Cette procédure de DUP travaux peut s'inscrire en complément des interventions du service hygiène et des procédures d'insalubrité réparable et/ou péril.

Face aux coûts importants pour la maîtrise d'ouvrage pouvant être générés par une ORI, Est Ensemble se laisse la possibilité d'étudier des possibilités d'intervention alternatives. Notamment, le **dispositif Digneo** pourra être mobilisé. Il s'agit d'un dispositif rattaché à la filiale Foncière Logement du groupe Action Logement, s'inscrivant dans le cadre du déploiement opérationnel de l'axe du Plan d'Investissement Volontaire consacré à la lutte contre la dégradation de l'habitat ancien.

Egalement, dès que possible, Est Ensemble et la Ville de Montreuil étudieront la possibilité de produire des **opérations en Bail Réel Solidaire (BRS)**, afin de proposer des logements en accession durablement abordables.

Dans le cas où une approche coercitive en vue du lancement d'une déclaration d'utilité publique ou en vue d'une acquisition n'est pas opportune ou réalisable, **les monopropriétés démobilisées seront sorties des adresses prioritaires de l'OPAH-RU** par un avenant à la convention après validation en comité de pilotage.

- **Le 187 rue de Paris**

Une adresse en monopropriété, **le 187 rue de Paris**, a fait l'objet d'une étude de faisabilité par la SOREQA en 2016 concluant à la possibilité de mise en œuvre d'une ORI. En effet, le nombre important de logements (35) dont une surreprésentation de 2 et 3 pièces (surface moyenne respective de 34 et 54 m²), la vétusté du bâtiment et l'absence de mobilisation du propriétaire, justifient une intervention publique coercitive et permettant la réalisation de travaux pérennes.

L'étude de faisabilité réalisée lors de la 1^{ère} OPAH-RU a cependant conclu à des coûts d'acquisition-amélioration trop importants pour pouvoir être intégrés à l'opération d'aménagement de la ZAC Fraternité. Afin d'étudier des possibilités d'intervention alternatives, Est Ensemble soumettra cette adresse à étude par **Digneo**.

Selon les conclusions des études, une stratégie d'intervention sur cette adresse pourra être proposée. **Celle-ci pourra prendre la forme d'une ORI** si les freins identifiés lors de la 1^{ère} OPAH-RU sont levés.

Dans le cas où des travaux de réhabilitation globale (estimation 700 000€ HT/ 770 000 € TTC) dans le cadre d'une ORI seraient engagés par le propriétaire bailleur, l'animation auprès du propriétaire sera assurée par la Soreqa (programme de travaux, phasage et solvabilisation notamment). Ces travaux consistent principalement en sortie d'habitat indigne (type plomb, péril ordinaire), la réfection des réseaux et des travaux d'économie d'énergie (ravalement avec ITE, VMC, isolation des combles) permettant d'atteindre une étiquette D après travaux sur le bâtiment A (31 logements).

Conditionnées à un conventionnement des loyers, les montants d'aides prévisionnelles suivantes sont réservés :

- 120 000 € pour l'Anah
- 70 000 € pour Est Ensemble (FAAHP)

3.5.2. Objectifs

- Les objectifs portant sur le **conventionnement des loyers** sont les suivants :
Au vu de l'évaluation de l'OPAH-RU Fraternité révélant des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs sur des loyers conventionnés, les objectifs ici indiqués sont modestes afin d'être réalistes.

Un objectif de **conventionnement de 10 logements** à des niveaux de loyer très social, social ou intermédiaire est fixé (objectif ne prenant pas en compte le cas du 187 rue de Paris).

- Sur la problématique des **logements vacants**, l'opérateur réalisera en première année d'OPAH un état des lieux de la vacance sur le quartier de la Croix-de-Chavaux inclus dans l'OPAH. En effet, l'analyse statistique réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le secteur de la Croix-de-Chavaux fait état d'un taux de vacance relativement important, et a permis de repérer certaines adresses présentant un taux de vacances extrêmement élevé (50% ou plus sur une quinzaine d'adresses du périmètre d'étude selon les données MAJIC). Suite à l'actualisation des données statistiques sur ce sujet, certaines des adresses présentant un taux de vacance important seront étudiées par l'opérateur. Cet état des lieux devra permettre de confirmer ou infirmer ce phénomène mis en lumière par les données foncières. En fonction des caractéristiques relevées, un plan d'action adapté sera proposé.

Les objectifs opérationnels en faveur de la remise sur le marché de logements vacants pourront ainsi être précisés à l'issue de la première année de l'opération.

L'opérateur a notamment pour mission de proposer un accompagnement aux travaux, en lien avec la plateforme facilhabitat.gouv.fr, au travers d'un plan de financement adapté auprès des propriétaires de logements vacants qui auront pu être repérés.

- Sur les **objectifs de travaux sur les immeubles prioritaires**, les objectifs de travaux sur les parties communes et logements des immeubles prioritaires sont décrits dans les fiches immeuble en annexe de la présente convention. En synthèse, 4.98M€ TTC de coût de travaux en parties communes sont estimés sur les 36 immeubles prioritaires. Des travaux privatifs de rénovation sont également attendus sur 23 logements de ces mêmes immeubles.
- Les objectifs de **portage provisoire de logements** portent sur un volume qui est reconduit à hauteur de 10 logements maximum sur 6 copropriétés (à identifier en fonction des besoins).

Le budget établi pour le portage de lot (1,765M€) et les demandes de subventions afférentes auprès de l'Anah (210 000€ au titre de l'ingénierie et 80 920€ au titre des travaux) sont reconduits de manière identique aux enveloppes identifiées pour l'OPAH-RU Fraternité.

A la suite de la première année et des diagnostics approfondis sur les immeubles prioritaires, l'opérateur effectuera un recensement des besoins en portage provisoire de

lots d'habitation.

Un avenant à l'issue de la première année de suivi-animation pourra venir modifier le volume de lots ainsi que le budget en ingénierie et travaux et les subventions correspondantes suite à une validation en comité de pilotage.

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

3.6.1 Description 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. Afin d'informer le plus largement possible sur les aides disponibles liées à l'adaptation des logements, l'opérateur travaillera en partenariat avec le Centre local d'information et de coordination (CLIC).

Tous les organismes potentiellement financeurs seront sollicités : Anah, Conseil Départemental, MDPH, CPAM, CAF, CNAV...

3.6.2. Objectifs

L'étude pré-opérationnelle sur le secteur Croix-de-Chavaux a permis d'identifier seulement 1 logement parmi les immeubles prioritaires présentant des besoins en travaux d'adaptation.

Dans l'hypothèse que des besoins non connus à ce jour seront révélés en cours d'opération, l'objectif d'accompagnement vers des travaux d'adaptation est fixé à **5 logements**.

3.7 Volet social

3.7.1 Description du dispositif

L'opérateur intervient afin de favoriser au maximum le respect des droits et le maintien dans les lieux des occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires.

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 CD93 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.

L'accompagnement social sera déclenché dès que nécessaire sur les adresses prioritaires, et pourra également être mobilisé sur les adresses du diffus, dans la limite du plafond global de **20 ménages accompagnés sur l'ensemble de l'opération**.

3.7.2 Objectifs

13 adresses sont identifiées comme présentant des fragilités au niveau de l'occupation, soit d'une majorité de propriétaires occupants présentant des fragilités financières, soit de ménages occupants présentant des besoins spécifiques d'accompagnement social (4 ménages identifiés par l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux).

Un objectif de **20 ménages** pouvant bénéficier de l'accompagnement social lié au logement est arrêté.

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.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

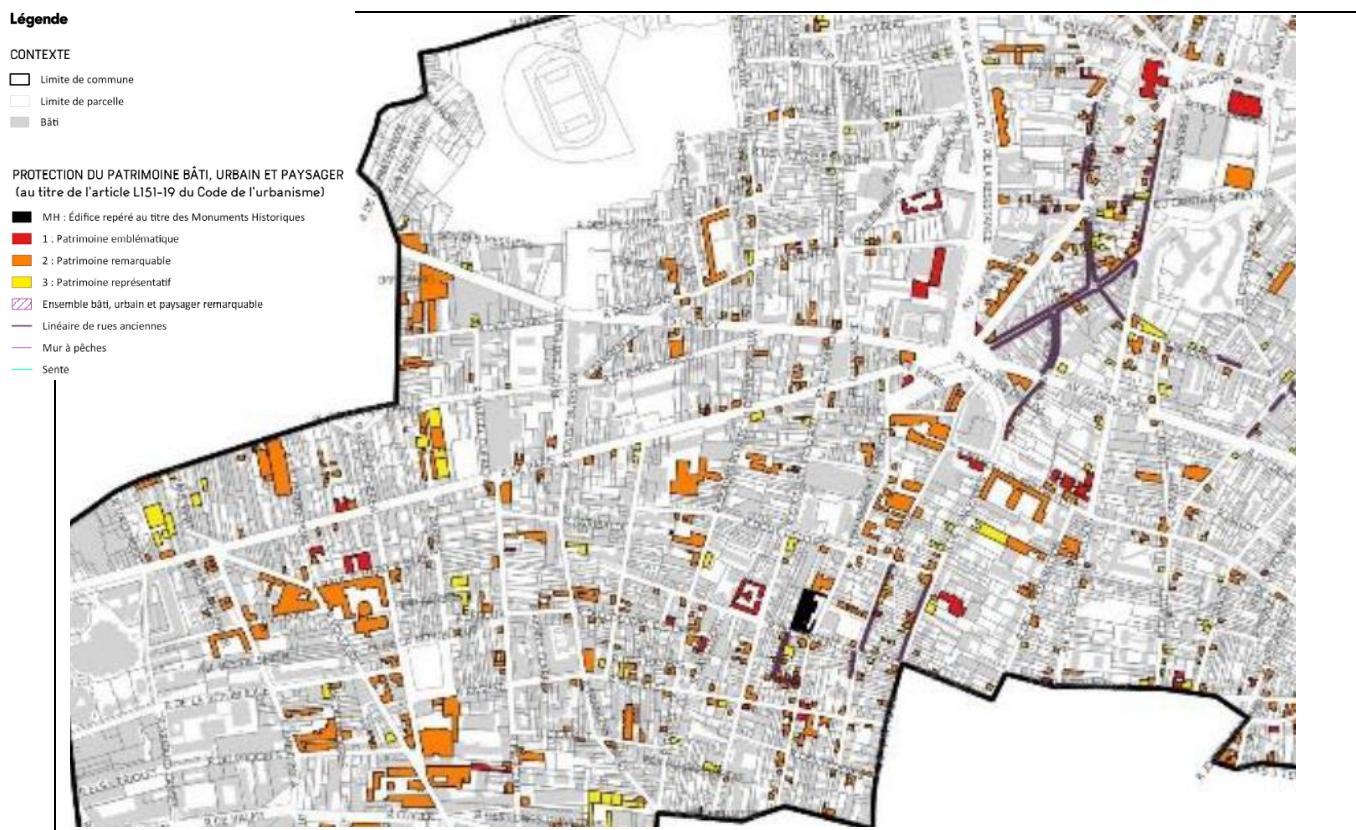
L'opérateur veillera à ce que les travaux de réhabilitation engagés participent à la mise en valeur du patrimoine architectural du Bas-Montreuil.

De nombreux bâtiments, certains identifiés comme immeubles prioritaires de l'OPAH, sont concernés par la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager. Des prescriptions, inscrites dans les fiches patrimoine du PLUI sont ainsi applicables pour les adresses suivantes :

- 219 rue Etienne Marcel
- 126 rue de Paris
- 2 rue de la Révolution
- 52 rue de Paris
- 35-39 rue du Capitaine Dreyfus
- 36 rue du Capitaine Dreyfus
- 266 rue de Paris
- 38 rue de Vincennes

Sur ces adresses, l'isolation par l'extérieur est interdite sur au moins une partie du bâti. Un groupe de travail avec l'opérateur, les services Etudes et Développement Urbain et instructeur du droit des sols de la Ville et les ABF permettra de préciser pour chaque adresse les prescriptions.

Annexe patrimoine - Protection du patrimoine bâti (extrait du PLUi approuvé en CT d'Est Ensemble le 4 février 2020)



Les rues du Capitaine Dreyfus, François Debergue, Victor Hugo et une partie de l'avenue Wilson

sont également fléchées comme linéaire de rues anciennes au Programme local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) adopté le 4 février 2020.

A ce titre, des prescriptions architecturales sont applicables et peuvent contraindre les projets de réhabilitation. L'opérateur veillera à ce que les maîtres d'œuvre des opérations prennent en compte dans les projets la valorisation du patrimoine bâti, par une attention particulière portée aux matériaux utilisés, à la restitution des modénatures, à l'insertion architecturale...

Lorsqu'elle n'est pas possible, des solutions alternatives à la pose d'isolation thermique par l'extérieur seront recherchées, tout en s'assurant que les projets restent soutenables financièrement pour les copropriétaires.

Une majeure partie du secteur d'OPAH, au Sud et à l'Ouest de la place Jacques Duclos, ainsi que le Nord de la rue du Capitaine Dreyfus et du boulevard Rouget de Lisle, sont dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Un partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les services compétents de la Ville, et au besoin l'Anah permettra d'assurer la mise en œuvre des travaux de requalification des immeubles de l'OPAH dans le respect des prescriptions du PLUi et dans un souci de valorisation architecturale et patrimoniale.

Plan des servitudes de protection des monuments historiques (extrait du PLUi approuvé en CT d'Est Ensemble le 4 février 2020)



3.9. Volet économique et développement territorial

Le périmètre de l'OPAH est caractérisé par un important tissu commercial et une forte mixité fonctionnelle.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé en février 2020 identifie ainsi la rue de Paris et les rues autour de la place Jacques Duclos comme linéaire commercial où la vocation de commerce et d'activité des rez-de-chaussée doit être protégée et développée.

C'est pourquoi la requalification du tissu commercial et d'activités artisanales constitue un des piliers du PNRQAD. Une étude de diagnostic et de programmation commerciale et artisanale sur la rue de Paris avait été menée en amont du lancement de la ZAC. Au sein du traité de concession d'aménagement de la ZAC Fraternité, un volet commerce intègre ainsi la programmation commerciale. A titre d'exemple, l'îlot Volpellier a été identifié pour la réalisation d'un Village du réemploi.

Lorsque l'aménageur se porte acquéreur d'adresses fléchées en acquisition publique, il acquiert également les murs de certains locaux d'activité. Des négociations peuvent être engagées avec le propriétaire du fonds de commerce (pilotage Ville) pour le maintien de l'activité ou une relocalisation, en fonction des préconisations de l'étude sur les commerces et artisanats. La Soreqa, en tant qu'aménageur, joue ainsi un rôle important dans la recomposition commerciale de ce segment de la rue de Paris.

Sur le quartier de la Croix-de-Chavaux, la Ville de Montreuil effectue un suivi de l'évolution commerciale.

L'action de la ville et de l'opérateur d'OPAH pourront aussi s'appuyer sur les diagnostics réalisés en 2013 et 2017 sur le fonctionnement commercial du quartier.

En outre, une étude sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble est en cours pour préfigurer la création d'une foncière commerciale à l'échelle de l'EPT. Les conclusions de l'étude pourront déterminer le type d'intervention visant les locaux commerciaux dont l'opérateur aurait connaissance de problématiques particulières.

3.10. Volet communication

3.10.1 Descriptif du dispositif

La SOREQA assistera les services de communication d'Est Ensemble et de la Ville de Montreuil 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 ainsi qu'un numéro de téléphone seront communiqués afin de faciliter les échanges avec le public.

Une communication sera ainsi réalisée en début d'OPAH à l'attention des propriétaires du secteur. Des campagnes de communication sur le dispositif pourront également être déclenchées dès que cela s'avère utile afin de relancer une dynamique sur le diffus de l'opération.

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. Le format des ateliers ou présentations collectives à l'attention d'un immeuble ciblé sera privilégié, car il permet de proposer une animation plus adaptée aux besoins spécifiques de la copropriété.

Sur les adresses ciblées de l'OPAH-RU, une attention particulière sera portée à ce que l'ensemble des propriétaires soit informé de l'inscription de leur copropriété au sein d'une opération d'amélioration de l'habitat. Les potentiels acquéreur, identifiés via les Déclarations d'Intention d'Aliéner, seront informés par courrier et rencontrés en amont de la vente si cela semble nécessaire.

3.10.2 Objectifs

La SOREQA s'engage à assurer une permanence d'au moins 2 demi-journées par semaine (dont une demi-journée en Mairie de Montreuil) dans les locaux d'Est Ensemble et de la Ville qui seront mis à sa disposition pour accueillir, renseigner et conseiller les publics concernés par l'OPAH-RU.

Chapitre IV. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux concernent les **36 immeubles prioritaires**, ce qui représente 384 logements.

Les autres immeubles du périmètre sont considérés comme « diffus » et 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 15% aux montants travaux en parties communes des 36 immeubles prioritaires (ainsi qu'une ligne spécifique dans le cas d'une ORI au 187 rue de Paris).

Le tableau des objectifs de travaux sur les immeubles prioritaire ci-dessous comptabilise les **objectifs de travaux subventionnés**.

Il est à considérer que certains propriétaires bailleurs seront également incités à la réalisation de travaux en parties privatives, notamment de sortie d'habitat indigne, sans qu'ils puissent toujours bénéficier de subventions s'ils ne souhaitent pas conventionner leur loyer. A ce titre, il est fixé un objectif de travaux dans **20 logements de bailleurs, dont 10 qui bénéficieraient de subventions**.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux concernent les **36 immeubles prioritaires (30 copropriétés et 6 monopropriétés)**.

	Nombre d'immeubles ciblés	Nombre de logements
Total	36	384
dont copropriétés	30	331
dont monopropriétés	6	53

Objectifs travaux immeubles prioritaires <i>(objectifs d'engagement des subventions)</i>	TOTAL	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5
Travaux dans les logements de propriétaires occupants	13	2	1	3	4	3
dont logements indignes ou très dégradés	3	0	0	1	2	0
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	1	0	1	1	2
dont aide pour l'autonomie de la personne	5	1	1	1	1	1
Travaux dans les logements de propriétaires bailleurs* <i>(LHI + HM faisant l'objet d'un conventionnement)</i>	10	0	2	3	2	3
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires <i>(Engagement d'un premier dossier sur l'immeuble)</i>	331	204	77	29	21	0
Total des logements Habiter Mieux	120	47	51	3	3	16
dont PO (travaux privatifs)	5	1	0	1	1	2
dont PB (travaux privatifs)	8	0	1	2	2	3
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	107	46	50	0	0	11

*Cet objectif concernant les travaux dans les logements PB qui feront l'objet d'un conventionnement pourra être revu en fonction de la mobilisation des monopropriétés en 1^{ère} année. A cet objectif s'ajoute l'objectif de travaux dans 10 logements PB (LHI ou amélioration) sans sollicitation de subvention pour un total de 20 logements PB traités.

NB : La ligne « Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires » comptabilise les engagements d'un premier dossier de subvention au SDC par adresse, tandis que les autres lignes indiquent les engagements pour la tranche dédiée à la LHI ou à Habiter Mieux.

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les financements de l'ingénierie de suivi-animation de l'OPAH-RU (coût estimé à 1 250 000 € HT) seront assurés par les organismes suivants : l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, l'ANAH et la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires.

Les montants totaux de travaux estimés sur l'opération sont les suivants :

- Coût travaux TTC 36 immeubles prioritaires : **4 981 555 €**
- Coût travaux TTC en parties privatives (23 logements) des immeubles prioritaires : **427 200 €**
- Coût des travaux subventionnés dans le diffus de l'opération (15% montant TTC travaux PC immeubles prioritaires) : **750 000 € (arrondi)**

Les montants et les modalités de participation au financement de l'ingénierie et des travaux des différentes collectivités et organismes sont décrits à continuation.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. 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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Le montant total des subventions prévisionnelles de l'Anah est de **3 995 389 €**.

Il se décompose de la manière suivante :

- Subventions aux travaux parties communes immeubles prioritaires (dont bonification des aides Est Ensemble) : 2 227 779 €
- Subventions aux travaux privatifs (PO et PB) immeubles prioritaires : 149 500 €
- Subventions aux travaux parties communes et privatives immeubles dits du « diffus » (15% des estimations PC immeubles prioritaires) : 270 910 €
- Subventions aux travaux dans le cadre de l'ORI au 187 rue de Paris : 120 000 €
- Subventions aux travaux privatifs acquis par la Soreqa – portage de redressement : 80 920€
- Primes Habiter Mieux (SDC, PB et PO) travaux : 244 000 €
- Subvention à l'ingénierie d'OPAH : 625 000 €
- Subventions à l'ingénierie portage de redressement : 210 000 €
- Subventions à l'ingénierie d'OPAH – part variable Habiter Mieux : 7 280 €
- Aides à la gestion pour les adresses prioritaires : 60 000 €

Le détail des montants susmentionnés figure dans le tableau ci-dessous.

Montants prévisionnels de dépense Anah :

Type de dépense	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Subvention Anah sur PC immeubles prioritaires (384 logements)	1 806 063 €	538 737 €	355 209 €	286 452 €	464 491 €	161 174 €
Bonification aides Est Ensemble	421 716 €	146 208 €	64 172 €	62 807 €	106 784 €	41 746 €
Subvention Anah diffus (PP et PC) (15 % du montant PC adresses prioritaires)	270 910 €	80 810 €	53 281 €	42 968 €	69 674 €	24 176 €
Subvention Anah sur PP immeubles prioritaires	149 500 €	13 000 €	19 500 €	39 000 €	39 000 €	39 000 €
<i>Dont subvention PP PO (13 logements)</i>	84 500 €	13 000 €	6 500 €	19 500 €	26 000 €	19 500 €
<i>Dont subvention PP PB (10 logements)</i>	65 000 €	- €	13 000 €	19 500 €	13 000 €	19 500 €
Subvention travaux ORI 187 rue de Paris	120 000 €	- €	- €	- €	- €	120 000 €
Subventions travaux privatif Soreqa – portage de redressement (10 logements)	80 920 €	16 184 €	16 184 €	16 184 €	16 184 €	16 184 €
Primes HM SDC (107 logements)	214 000 €	92 000 €	100 000 €	- €	- €	22 000 €
Primes HM PB (8 logements) <i>dont 4 « sortie précarité énergétique »</i>	14 000 €	- €	1 500 €	4 000 €	3 000 €	5 500 €
Primes HM PO (5 logements) <i>dont 3 « sortie précarité énergétique »</i>	16 000 €	2 000 €	- €	4 000 €	4 000 €	6 000 €
TOTAL subventions travaux	3 093 109 €	888 940 €	609 846 €	455 411 €	703 133 €	435 780 €
Subvention ingénierie portage de redressement	210 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €
Subvention Anah Ingénierie OPAH (part fixe)	625 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €
Subvention ingénierie OPAH (part variable – 13 primes HM)	7 280 €	560 €	560 €	1 680 €	2 240 €	2 240 €
Aides à la gestion	60 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
TOTAL subventions ingénierie	902 280 €	179 560 €	179 560 €	180 680 €	181 240 €	181 240 €
AE prévisionnels	3 995 389 €	1 068 500 €	789 406 €	636 091 €	884 373 €	617 020 €

NB : Le montant des engagements sur PC immeubles prioritaires ne correspond pas aux objectifs « Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires » (p. 51) car les montants des subventions sont plus importants pour les tranches 3 ou 4 de réhabilitation globale intervenant pour beaucoup en année 4. En outre, les travaux en parties communes sur les monopropriétés (non pris en compte dans le tableau des objectifs) portent en grande partie sur les années 2 à 4.

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Par délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017, les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux inscrite dans le budget de l'Anah.

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.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Prime Habiter Mieux pour l'opération sont de **251 280 €** correspondant à :

Pour les travaux : 244 000 €

- 10 dossiers SDC concernant 107 logements, soit une Prime Habiter Mieux SDC = **214 000€**
- 5 dossiers PO très modestes soit une Prime Habiter Mieux de 2000€ par dossier + 2000€ supplémentaires pour 3 dossiers de travaux de « sortie de précarité énergétique » = **16 000 €**
- 8 dossiers PB soit une prime Habiter Mieux de 1 500€ par dossier + 500€ supplémentaires pour 4 dossiers de travaux de « sortie de précarité énergétique » = **14 000€**

Les dossiers engagés au titre de « Habiter Mieux » sont fixés sur la base des objectifs figurant au volet « énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux » et repris à l'article 4 de la convention de programme.

Les objectifs financiers correspondent aux montants en vigueur au 1^{er} janvier 2020, sur un scénario haut : pour les prévisions financières, ont été pris en compte les montants suivants : 2000€ pour les PO (tous considérés comme très modestes) ; 1 500€ pour les PB ; 1500€ majoré de 500€ par lot d'habitation pour les aides au SDC du fait de la participation de la collectivité. Une prime de 2 000€ pour chacun des 3 logements PO et de 500€ pour chacun des 4 logements PB a été ajoutée correspondant aux objectifs de travaux de « sortie de précarité énergétique », conformément aux conditions explicitées dans l'encadré ci-dessous.

Travaux de « sortie de précarité énergétique » (2020)

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 majorée peut être apportée selon les plafonds suivants : 4 000 € pour les PO très modestes ; 2 000€ pour les PO modestes ; 2 000€ pour les PB ; 1 500€ majoré de 500€ par lot d'habitation pour les SDC.

Pour l'ingénierie : 7 280 €

La prime Habiter Mieux permet également l'obtention d'une prime à l'ingénierie de **560 €** par dossier réalisé pour les propriétaires occupants (5) et les bailleurs (8), au titre de la part variable de l'ANAH. Dans un scénario optimiste considérant que l'ensemble des dossiers se réaliserait, le montant global de la prime Habiter Mieux à l'ingénierie est estimé à 7 280 €.

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble

5.3.1. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'**Etablissement Public Territorial Est Ensemble** pour l'opération sont de **357 236 €** pour l'ingénierie (après subventions Anah et Caisse des Dépôts) et **732 620 €** au titre du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP). Le montant et les modalités de demande et de versement des aides sont précisés dans le règlement en vigueur du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble.

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 OPAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Ingénierie suivi animation (HT)	312 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €	62 500 €
Ingénierie de portage (Déficit inscrit dans TCA ZAC Fraternité)	44 736 €	8 947 €	8 947 €	8 947 €	8 947 €	8 947 €
TOTAL aides ingénierie	357 236 €	71 447 €	71 447 €	71 447 €	71 447 €	71 447 €
FAAHP aide aux immeubles prio (SDC + monopropriétés)	520 800 €	152 640 €	84 080 €	103 760 €	138 560 €	41 760 €
FAAHP aide individuelle travaux SDC immeubles prio	21 000 €	6 155 €	3 390 €	4 184 €	5 587 €	1 684 €
FAAHP aides individuelles PP immeubles prio	42 700€	3 713 €	5 570 €	11 139 €	11 139 €	11 139 €
FAAHP diffus (15% des subs SDC immeubles prio)	78 120 €	22 896 €	12 612 €	15 564 €	20 784 €	6 264 €
FAAHP aide 187 rue de Paris	70 000 €					70 000 €
Total aides FAAHP	732 620 €	185 404 €	105 652 €	134 647 €	176 070 €	130 847 €
Total EST ENSEMBLE (FAAPH + Ingénierie)	1 089 856 €	256 851 €	177 100 €	206 094 €	247 517 €	202 294 €

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 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 62 500 € par an, soit 312 500 € pour toute la durée de l'OPAH.

5.4.3. Autres partenaires

Tout autre partenaire financier, au premier titre desquels le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et Action Logement, dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) et de son aide à l'adaptation du logement au vieillissement, seront sollicités en cas d'opportunité de financement ouverte par les règlements alors en vigueur.

Tableau récapitulatif des financements :

Il a été ajouté 15 % au montant prévisionnel de la subvention de chacun des financeurs comme potentiel de réservation pour les immeubles non prioritaires qui pourraient se mobiliser dans le cadre de l'OPAH-RU.

Financeurs	Tableau récapitulatif de financements	36 immeubles prioritaires	Diffus	Portage lots	Total	%
ANAH	immeubles prioritaires +diffus	2 377 280 €	270 910 €	80 920 €	2 729 110 €	69%
	Travaux PP + PC (dont portage)					
	Travaux ORI 187 Paris	120 000 €			120 000 €	
	subvention ingénierie OPAH	625 000 €			625 000 €	
	subvention ingénierie portage			210 000 €	210 000 €	
	aide à la gestion	60 000 €			60 000 €	
	Total ANAH	3 453 190 €		290 920 €	3 744 110 €	
Prime Habiter Mieux	Habiter Mieux Travaux	244 000 €			244 000 €	5%
	Habiter Mieux Ingénierie (primes variables)	7 280 €			7 280 €	
	Total Habiter Mieux	251 280 €			251 280 €	
Est Ensemble	FAAHP	584 500 €	78 120 €		662 620 €	20%
	Travaux ORI 187 Paris	70 000 €			70 000 €	
	Ingénierie	312 500 €		44 736 €	357 236 €	
	Total Est Ensemble	1 045 120 €		44 736 €	1 089 856 €	
CDC/ Banque des Territoires	Ingénierie	312 500 €			312 500 €	6%
	Total CDC / Banque des Territoires				312 500 €	
TOTAL					5 397 746 €	

Chapitre VI. Engagements non financiers

Article 6 – Engagements complémentaires

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

6.1. 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 Montreuil ont déjà fait réaliser ou qu'ils ont en leur possession
- A mettre à disposition les locaux de permanences et autres nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation au 6 rue Lavoisier, 93 100 Montreuil.
- A réserver les sommes indiquées ci-avant pour le financement de l'enveloppe FAAHP définie ci-avant
- A coordonner et prendre en charge les actions et supports de communication du dispositif

6.2. 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 et de péril initiées par le SCHS de la Ville de Montreuil et à accompagner la Ville de Montreuil dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil.

6.3. La Ville de Montreuil s'engage :

- A favoriser la collaboration entre l'opérateur de l'OPAH-RU, Est Ensemble et les inspecteurs de salubrité de la ville de Montreuil. La prise d'arrêté sera accompagnée et suivie par l'opérateur et par Est Ensemble.
- 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.
- A mettre à disposition de l'opérateur un lieu de permanence afin de recevoir le public en Mairie (conditions définies dans le cadre d'une convention de mise à disposition entre la Ville, l'EPT Est Ensemble et la Soreqa)

Chapitre VII – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

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

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

7.1.1. 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 Renouveau Urbain (DHRU) de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, par le biais de son pôle Habitat privé, est chargée de garantir la coordination de projet et l'interface avec les autres services concernés (S.C.H.S., services sociaux, service logement, ...).

Les échanges réguliers avec le S.C.H.S. 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 et entrées 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.

7.1.2. Instances de pilotage

- **Sur le plan stratégique**

Le **comité de pilotage OPAH-RU** 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 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 ou le conseiller délégué en charge de l'habitat d'Est Ensemble
- Maire de Montreuil ou son représentant,
- Chef de projet OPAH
- Services municipaux : SCHS, SEDU, service logement ...
- Services territoriaux : DHRU
- ANAH
- DRIHL
- Délégation départementale de l'ARS
- Banque des Territoires – Caisse des Dépôts et Consignation
- Opérateur de suivi-animation
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- Autres partenaires : ADIL, MVE...

- **Sur le plan opérationnel**

Un comité technique :

Ce comité (réuni deux fois dans l'année) se tiendra en présence des services de l'Etat (A.R.S., D.R.I.H.L., Préfecture) et autant que de besoin avec d'autres partenaires (Conseil Régional, CAF, CDC, Conseil Départemental, 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 et au besoin avec ses prestataires seront animées par le chargé d'opération de l'OPAH et associeront le S.C.H.S.

Des commissions du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble, présidées par la Vice-Présidente à l'habitat et au renouvellement urbain, statuent sur les demandes de subvention au titre du FAAHP présentées par l'opérateur d'OPAH dont certaines sont soumises à passage en commission.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. 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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU sont détaillées dans l'avenant au Traité de concession d'aménagement conclu entre Est Ensemble et la SOREQA. 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 événements sur l'OPAH
- concernant **la communication sur le dispositif** : l'opérateur assistera les services de communication d'Est Ensemble et de la Ville 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 12 adresses prioritaires identifiées par l'étude pré-opérationnelle Croix-de-Chavaux, actualisation des données fournies par les diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en particulier sur le volet gestion et définition d'un programme d'actions. La restitution de cette actualisation prendra la forme d'une fiche immeuble qui reprendra les items du référentiel évaluatif des OPAH développé par Est Ensemble.
 - Réalisation d'un diagnostic multicritère pour 6 à 10 adresses en année 1, pour tout nouvel immeuble identifié comme susceptible de devenir prioritaire, afin de valider la stratégie d'intervention.
 - Sur 3 adresses, des vérifications seront effectuées en début d'année 1 afin de préciser les diagnostics multicritères réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en vue d'une intégration aux adresses prioritaires si cela s'avère pertinent.
- *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 préfinancement inclus)
 - Définition d'un plan de financement, montage et suivi des dossiers de subventions jusqu'à leur versement.

- *Energie*

L'opérateur réalise les diagnostics de performances énergétiques nécessaires à l'obtention des subventions du programme Habiter Mieux.

- *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 la Ville 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.

7.2.3. 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.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. L'évolution de chaque immeuble prioritaire sur les volets technique, social, gestion financière et comptable et fonctionnement sera analysée au moyen du référentiel évaluatif des OPAH développé par Est Ensemble.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un **bilan** au moins **annuel** et une **évaluation finale** 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.

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.

Article 8 - 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.

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.

Article 9 - 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 apposée par le dernier signataire.

Article 10 – 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.

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.

Article 11 – 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 3 exemplaires à, le

Pour le maître d'ouvrage, le président d'Est Ensemble, Monsieur Patrice BESSAC,

Pour la commune de Montreuil, le maire, Monsieur Patrice BESSAC,

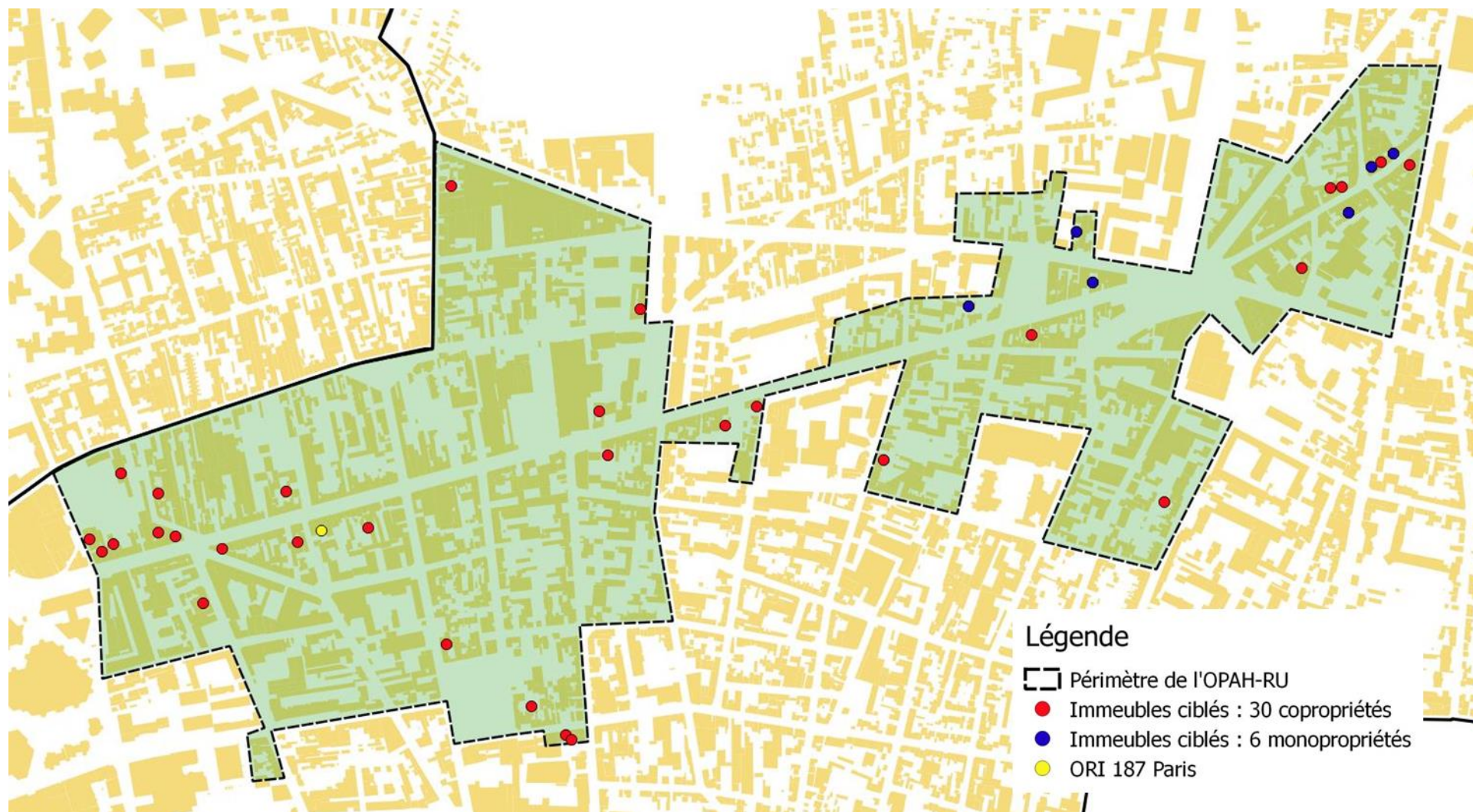
Pour l'État et l'Anah, le préfet du département de la Seine-Saint-Denis, délégué local de l'ANAH,
Georges-François LECLERC

ANNEXES :**Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU et liste des rues***Liste des rues et numéros inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU :*

Voie	Nom	Numéros	Précisions
rue	Etienne Marcel	101 à 227 et 148 à 182	
place	de la Fraternité	2 à 22	côté pair uniquement
rue	d'Alembert	2 à 10	côté pair uniquement
rue	Paul Bert	totalité	
rue	Catherine Puig	totalité	
rue	Arsène Chéreau	totalité	
rue	de la Fraternité	51 à 101	côté pair uniquement
rue	des Sorins	35 à 91 et 38 à 96	
rue	Gutenberg	totalité	
boulevard	Chanzy	1 à 15 et 119 à 165 et 28 à 32 et 48 à 70	
rue	du Centenaire	1 à 9	côté impair uniquement
rue	Armand Carrel	1 à 17	côté impair uniquement
rue	Lavoisier	1 à 15 et 6 à 34	
rue	Richard Lenoir	totalité	
rue	Jacquart	totalité	
rue	Emile Zola	1 à 29 et 2 à 12 et 28 à 36	
rue	de la République	49 à 51 et 2 à 26	
rue	Voltaire	1 à 63 et 2 à 62	
rue	Valette	totalité	
rue	Paul Eluard	totalité	
rue	Bara	totalité	
rue	Barbès	totalité	
rue	Robespierre	1 à 57 et 2 à 52	
place	de la République	2 à 18	
rue	Raspail	31 à 33 et 32 à 52	
rue	Marceau	1 à 43 et 2 à 52	
rue	Garibaldi	19 à 31 et 26 à 34	
rue	Lebour	25 à 41 et 2 à 42	
rue	Arago	2 à 50	côté pair uniquement
rue	Denise Buisson	2 à 20	côté pair uniquement
rue	de Paris	23 à 67 bis et 103 à 255 et 24 à 78 et 114 à 268	
rue	de la Révolution	2 à 14	côté pair uniquement
rue	Beaumarchais	1 à 43	côté impair uniquement
rue	Douy Delcupe	2 à 14 et 30 à 52	
rue	Edouard Vaillant	1 à 18 et 2 à 52	côté pair uniquement
rue	Girard	totalité	
rue	du Colonel Raynal	1 à 15	côté impair uniquement
rue	du Sergent Bobillot	1 à 31 et 2 à 20	
rue	de Vincennes	3 à 7bis et 26 à 54	côté pair uniquement

rue	Kléber	2 à 44 et 15 à 49	
Avenue	Paul Langevin	7 à 17 et 2 à 6	
Avenue	Gabriel Péri	2 et 1 à 13bis	
rue	François Debergue	1 à 13 et 2 à 24	
avenue	du Président Wilson	26 à 80	côté pair uniquement
rue	Girardot	1 à 13	côté impair uniquement
rue	Molière	1 à 5 et 2 à 12	
rue	du Capitaine Dreyfus	1 à 43 et 2 à 66	
rue	Victor Hugo	1 à 17 et 2 à 24	
boulevard	Rouget de Lisle	23 à 57 et 54 à 64	
rue	Ariste Hémar	1 à 3	côté impair uniquement
Avenue	de la Résistance	2 à 20	côté pair uniquement
rue	Marcel Sembat	1 à 1ter et 2 à 12	
place	du Marché	1 à 9 et 2 à 6	
rue	Désiré Préaux	1 à 5bis et 2 à 16	

Périmètre de l'OPAH-RU Fraternité – Croix-de-Chavaux et 36 immeubles prioritaires



Annexe 2 : Liste globale des 36 immeubles prioritaires

ADRESSES	nombre de logts	statut de propriété	Date d'entrée dans l'OPAH-RU si différente de la prise d'effet de la présente convention
49-51 rue de Paris	14	copropriété	
33ter rue Beaumarchais	8	copropriété	
38 rue de Vincennes (bât. A)	11	copropriété	
10-10bis rue François Debergue	6	copropriété	
31-33 rue du Capitaine Dreyfus	7	copropriété	
21 rue du capitaine Dreyfus	6	copropriété	
23 rue du Capitaine Dreyfus	6	copropriété	04 janvier 2021
103 bis rue de Paris	17	copropriété	04 janvier 2021
2 rue de la Révolution	7	copropriété	04 janvier 2021
50 avenue du Président Wilson	4	copropriété	04 janvier 2021
1 rue du Centenaire	8	copropriété	
1 rue Paul Bert	9	copropriété	
126 rue de Paris	19	copropriété	
129 rue de Paris	12	copropriété	
16-18 Paul Bert	25	copropriété	
179 rue de Paris (bât. A sur rue)	7	copropriété	
197 rue de Paris	12	copropriété	
214 rue de Paris	17	copropriété	
219 rue Etienne Marcel	3	copropriété	
2-2 bis rue d'Alembert	21	copropriété	
225 rue de Paris	6	copropriété	
248-250 rue de Paris	13	copropriété	
260 rue de Paris	9	copropriété	
266 rue de Paris	6	copropriété	
33 rue Raspail	15	copropriété	
48 rue Raspail	9	copropriété	
52 rue Marceau	16	copropriété	
53 rue Robespierre	13	copropriété	
59 rue de la Fraternité	12	copropriété	
8-10 rue Emile Zola	13	copropriété	
35-37-39 rue du Capitaine Dreyfus	5	Monopropriété	
29 rue du Capitaine Dreyfus	12	Monopropriété	
36 rue du Capitaine Dreyfus (bât. A, B et C)	14	Monopropriété	
32 boulevard Chanzy (bât. A et C)	7	Monopropriété	
28 rue de Paris	5	Monopropriété	
52 rue de Paris (bât. A)	10	Monopropriété	

Annexe 3 : Liste des 30 copropriétés dégradées pouvant bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétaires

Section	Parcelle	Copropriétés prioritaires	Nbre logts	Nbre PO	Nbre PB	%age lots habitation
AR	129	49-51 rue de Paris	14	11	3	82%
BL	171	33ter rue Beaumarchais	8	3	4	100%
BM	19	38 rue de Vincennes (bât. A)	11	5	6	100%
BN	57	10-10bis rue François Debergue	6	3	2	100%
BO	89	31-33 rue du Capitaine Dreyfus	7	3	4	78%
BO	321	21 rue du capitaine Dreyfus	6	5	1	86%
BO	47	23 rue du Capitaine Dreyfus	6	1	5	75%
AS	153	103 bis rue de Paris	17	11	6	94%
AS	82	2 rue de la Révolution	7	3	2	78%
BO	103	50 avenue du Président Wilson	4	2	2	80%
AV	124	1 rue du Centenaire	8	1	7	100%
AZ	42	1 rue Paul Bert	9	4	3	82%
AX	65	126 rue de Paris	19	9	7	95%
AX	46	129 rue de Paris	12	7	5	75%
AY	77	16-18 Paul Bert	25	10	14	100%
AY	121	179 rue de Paris (bât. A sur rue)	7	4	2	88%
AY	105	197 rue de Paris	12	6	6	80%
AY	36	214 rue de Paris	17	11	6	89%
AZ	54	219 rue Etienne Marcel	3	1	1	75%
AZ	61	2-2 bis rue d'Alembert	21	7	14	95%
AY	81	225 rue de Paris	6	0	6	86%
AZ	209	248-250 rue de Paris	13	7	6	81%
AZ	57	260 rue de Paris	9	4	5	100%
AZ	108	266 rue de Paris	6	4	2	86%
BG	144	33 rue Raspail	15	8	7	100%
BH	176	48 rue Raspail	9	4	4	100%
BG	94	52 rue Marceau	16	2	13	94%
BH	136	53 rue Robespierre	13	2	7	93%
AV	57	59 rue de la Fraternité	12	6	5	92%
AZ	5	8-10 rue Emile Zola	13	6	7	93%