
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Romainville, le 10 décembre 2018

Conseil de Territoire d'Est Ensemble Grand Paris

Mardi 11 décembre 2018 à 19h00 se tiendra le Conseil de Territoire d'Est Ensemble Grand Paris.

A cette occasion, ce sont 36 points qui seront discutés et soumis à l'approbation des 80 élu-e-s du Conseil de Territoire dont ceux ci-dessous :

Délib 1 - Préfiguration d'un dispositif territorial permettant l'encadrement des loyers dans le parc privé

La loi ALUR a introduit un nouveau dispositif, l'encadrement des loyers du parc privé, applicable aux zones dites tendues, et reposant sur la mise en place préalable d'un observatoire local des loyers (OLL), dont les conditions de mise en œuvre et de fonctionnement sont précisées dans l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Son principe réside dans l'encadrement du loyer lors de la mise ou remise en location, par la fixation d'un loyer de référence sur des secteurs donnés, que les bailleurs peuvent moduler de façon limitée et définie par la loi.

La mise en œuvre d'un tel dispositif sur le territoire d'Est Ensemble était prévue par le Programme Local de l'Habitat (fiche action 27).

Cependant l'invalidation des expérimentations mis en place par les villes de Paris et Lille, sur le motif qu'un tel dispositif devait concerner a totalité du périmètre des agglomérations concernées, ajouté au transfert de la compétence habitat à la Métropole du Grand Paris prévu par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), a réorienté la préfiguration de ce type de dispositif vers le programme d'actions du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, en cours d'élaboration.

L'article 140 de la loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018, permet à nouveau d'envisager la mise en œuvre de ce dispositif à l'échelle d'Est Ensemble, même si un décret en conseil d'Etat doit encore préciser ses modalités d'application.

La loi prévoit que l'EPT doit demander au préfet de région la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers dans un délai de 2 ans suivant la promulgation de loi.

Le préfet de région détermine alors par décret le périmètre du territoire sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies : écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un faible taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci. Si les 2 premières conditions sont pleinement réunies pour Est Ensemble, les deux suivantes seront soumises à l'appréciation du préfet, dans le contexte métropolitain.

Lorsque le préfet de région aura validé le dispositif territorial, il fixera chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré (montant supérieur de 20 % au loyer de référence) et un loyer de référence minoré (loyer de référence diminué de 30 %), exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique.

Cette disposition s'appuie sur la mise en place systématique d'observatoires locaux des loyers pour « *les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social* ». Un décret d'application doit fixer la liste des communes concernées.

Plusieurs autres décrets seront également nécessaires pour définir le fonctionnement de ces observatoires locaux des loyers (modalités d'alimentation par les bailleurs, modalités pour agréer les structures portant les OLL – qui peuvent toujours être soit des associations, soit des GIP).

Il est proposé au conseil territorial de délibérer pour autoriser le président à demander au préfet de région, dès la parution du décret d'application, la mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers pour l'ensemble du Territoire d'Est Ensemble, et à lancer une mission de préfiguration de ce dispositif à l'échelle du Territoire.

Délib 2 - Modification des statuts de la SOREQA

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble a pris en 2012 une participation de 10% au capital de la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA), afin de pouvoir lui confier des opérations d'aménagement ayant notamment pour objet le traitement de l'habitat privé ancien dégradé.

La SOREQA, société publique locale d'aménagement (SPLA), peut agir uniquement pour le compte des collectivités actionnaires, sans mise en concurrence préalable.

Fortement expérimentée, la SOREQA est dotée des moyens humains et des expertises adaptées aux spécificités des opérations d'aménagement ayant notamment pour objet la résorption de l'habitat insalubre. Est Ensemble lui a confié à ce jour quatre concessions d'aménagement :

- une intercommunale, le Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne, active sur cinq villes du territoire,
- une à Pantin récemment attribuée sur le quartier des Quatre-Chemins dans le cadre du NPNRU
- une à Montreuil en 2014 (ZAC Fraternité) et une à Bagnolet en 2015 (concession des Coutures), dans le cadre du PNRQAD.

Hormis sur le DILHI, chacune de ces concessions comprend une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH), dispositif permettant l'accompagnement ciblé de (co)propriétaires ainsi qu'une incitation financière grâce aux subventions de l'ANAH et d'Est Ensemble en vue de la mise en œuvre de travaux de réhabilitation des logements et immeubles dégradés de ces quartiers.

En effet, pour agir avec efficacité en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et la résorption de l'habitat insalubre sur certains quartiers fortement touchés, il convient de mettre en œuvre ces deux types de dispositif, l'un incitatif, l'autre plus coercitif, d'appropriation publique sur les immeubles les plus durement marqués par la dégradation du bâti et de la gestion.

La Soreqa sait intervenir sur ces deux volets d'action sur l'habitat privé. Néanmoins, elle ne peut à ce jour intervenir que via des « opérations d'aménagement », ce qui suppose d'agir sur le foncier et donc en appropriation publique. L'action incitative ne peut lui être confiée qu'en complément de l'appropriation publique.

Cette limitation, inscrite dans l'objet social de la Soreqa, tient à son statut de société publique locale d'aménagement (SPLA) défini par l'article L.327-1 du code de l'urbanisme au moment de la création de la Soreqa en 2010.

Or, la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain a ouvert en février 2017 la faculté pour les SPLA de réaliser toute « opération ou action d'aménagement » en introduisant un nouvel article L.327-2 dans le code de l'urbanisme.

La Soreqa souhaite se doter de la compétence en matière d'« actions d'aménagement », afin d'être en capacité de poursuivre des dispositifs incitatifs de type OPAH, sans avoir à les intégrer obligatoirement dans une opération d'aménagement - ou pour pouvoir les intégrer, par exemple, dans un calendrier décalé.

Une telle évolution permettra à ses actionnaires, dont Est Ensemble, une plus grande souplesse dans l'attribution des missions classiquement confiées à la Soreqa, et sécurisera juridiquement son intervention. Pour bénéficier de cette possibilité ouverte par la loi, il convient toutefois de modifier les statuts de la Soreqa et de faire évoluer l'objet social de la société.

Il est ainsi proposé au Conseil Territorial d'approuver la modification des statuts de la Soreqa et l'évolution de l'objet social de la Soreqa.

Délib 3- Approbation d'une convention de participation financière entre Seine-Saint-Denis habitat et Est Ensemble pour la réalisation d'une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement sur le périmètre du NPNRU l'Abreuvoir (Bobigny)

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, le quartier dit l'Abreuvoir à Bobigny fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine sous la maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble.

A ce titre, et pour le bon accomplissement du projet, Est Ensemble souhaite réaliser un diagnostic des réseaux d'assainissement existants afin d'anticiper les travaux qui seront nécessaires sur ces ouvrages (réhabilitations, dévoiements, renforcements, abandons, etc.).

Hors une part prépondérante des ouvrages devant faire l'objet du diagnostic sont actuellement la propriété de Seine-Saint-Denis habitat. Le gestionnaire immobilier trouve par ailleurs un intérêt à la réalisation de ce diagnostic, celui-ci lui permettant de bénéficier d'une intervention d'entretien exceptionnelle de ses réseaux et d'une meilleure connaissance de son patrimoine actuel.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités techniques et financières d'intervention d'Est Ensemble sur les réseaux d'assainissement de Seine-Saint-Denis habitat sur le périmètre du NPNRU l'Abreuvoir.

Sur la base du linéaire de réseau estimé, le montant prévisionnel de cette étude est de 83 000 € HT (ou 99 600 € TTC) et se décompose comme suit :

- Hydro-curage des ouvrages préalable à la réalisation des inspections télévisuelles : 45 000 € HT
- Inspection télévisuelle des réseaux d'assainissement : 38 000 € HT.

L'Agence de l'eau Seine-Normandie a été sollicitée pour une aide financière sur ce projet à hauteur de 50% du montant total HT.

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à assurer le financement à 100% du montant HT des prestations relatives à la mission « Hydro-curage des ouvrages préalable à la réalisation des inspections télévisuelles », déduction des aides de l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

La somme restante, déduction faite des aides de l'Agence de l'eau et de la participation financière de Seine-Saint-Denis habitat, sera à la charge d'Est Ensemble.

Le déroulement de cette étude est prévu au cours du 1er semestre 2019.

Délib 4- Conventions type Point d'apport volontaire enterrés (PAVE) en place

Dans le cadre de la mise en place de Points d'Apport Volontaires Enterrés (PAVE) pour la collecte des déchets ménagers, plusieurs bailleurs de logements sociaux ont une partie de leur patrimoine immobilier équipés ou en cours d'équipements de PAVE sur plusieurs villes du territoire d'Est Ensemble (Bagnolet, Montreuil, Bondy, Noisy le Sec, Bobigny, Les Lilas). Ces matériels, qui remplacent les conteneurs, sont implantés sur le domaine public en cas de présence de réseaux sur le domaine privé du bailleur.

Est Ensemble encadre cette disposition par une convention de fourniture, pose, gestion, entretien et maintenance des équipements. Ce document renseigne l'ensemble des acteurs du projet et précise les responsabilités de chaque entité notamment le nettoyage, la sensibilisation-communication, la maintenance.

Concernant plus spécifiquement l'entretien des PAVE disposés sur le domaine public, certains bailleurs s'y sont opposés au motif d'un périmètre d'entretien autour des PAVE trop élevé.

La modification de la convention a pour objectif de :

- Modifier la distance et le périmètre autour des PAVE en revoyant l'actuelle distance d'un rayon de 20 m autour des PAVE pour prendre seulement en compte la plateforme du PAVE et un rayon de 2 m autour du PAVE ;
- Ajouter la notion de responsabilité en cas d'accident, EE pour le matériel et bailleur pour l'entretien des PAV ;
- Mise à jour de la durée des conventions quand elle n'apparaît pas (10 ans) ;
- Inciter le porteur de projet à faire signer les conventions aux futurs gestionnaires en rajoutant une phrase qui indique qu'en cas de refus de signature de la convention, le retrait des PAVE sera au frais du porteur de projet avec remboursement du matériel fourni à Est Ensemble et que des locaux poubelles devront être construits pour le stockage des conteneurs ainsi qu'une aire de présentation.

Compte tenu de ces éléments, il est donc demandé au Conseil de territoire d'approuver les nouvelles conventions PAVE :

- Les conventions modifiées pour la fourniture, le transport, la pose et la mise en service de points d'apport volontaires enterrés/semi-enterrés pour la collecte des déchets
- Les conventions modifiées sur la collecte et l'entretien en service de points d'apport volontaire enterrés /semi-enterrés pour la collecte des déchets ménagers.

Délib 5- Appel à projets déchets d'Est Ensemble

Depuis 2012, Est Ensemble met en œuvre des actions de prévention des déchets, et a signé un accord-cadre avec l'ADEME pour la mise en œuvre du Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD) de 2012 à 2017. Cela correspond à l'objectif fixé par la loi Grenelle 2, qui impose à l'ensemble des collectivités ayant la compétence déchets de mettre en œuvre ce dispositif et permet de contribuer à l'objectif national de réduction de 7 % des Ordures Ménagères et Assimilées (OMA).

Est Ensemble s'est engagée à poursuivre et à amplifier ces actions en signant le Contrat d'Objectif Déchets Economie Circulaire (CODEC) avec l'ADEME présentant plusieurs ambitions : modifier l'offre des acteurs économiques, réduire les déchets et économiser la ressource et réduire les impacts sur l'environnement. Ce contrat s'adresse aux territoires exemplaires en prévention et économie circulaire dont fait partie Est Ensemble, lauréat 2015 de l'appel à projets « Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage ».

Il s'inscrit également dans les objectifs d'économies de ressources dans le cadre de démarches d'économie circulaire telles que définies par la loi TECV.

Depuis le premier appel à projet déchet lancé en 2014, le travail en partenariat avec les associations a fait ses preuves et Est Ensemble souhaite maintenir ce système de subventions pour proposer de nouvelles animations dans les villes, les écoles, mais également d'accompagner de nouveaux projets de prévention, de recyclage, de réemploi, de compostage et d'économie circulaire. Pour ce nouvel appel à projet, les SCOP, SCIC, mutuelles, fondations et entreprises agréées "ESS" seront éligibles. La créativité et l'innovation des projets proposés seront mises en avant pour la sélection des projets.

Les projets et les animations auront pour but de sensibiliser et d'apporter à un public large des outils pour des changements de comportement.

Les actions et les projets soutenus par appel à projet. « déchet » : prévention, réemploi, recyclage, tri, économie circulaire interviendront sur les champs suivants en direction d'un large public (habitants, scolaires, acteurs économiques, ...) :

- Eco-consommation
- Gestes du tri
- Lutte contre le gaspillage alimentaire
- Accompagnements de structure pour une démarche globale
- Accompagnements de sites de compostage partagé, en pied d'immeuble, à domicile, ...
- Fédérer les acteurs du réemploi (création d'évènements...)
- Événements sur les marchés (exemple de disco soupe, tente des glaneurs...)
- Création de nouveaux outils innovants de sensibilisation

Les conventions de financement des projets seront votées en bureau (inférieur à 23 000 €) et en conseil de territoire (supérieur à 23 000 €).

Compte tenu de ces éléments, il est donc demandé au Conseil de territoire d'approuver le principe de cet appel à projet. « déchet » : prévention, réemploi, recyclage, tri, économie circulaire

Délib 6 - Célébration du millionième billet vendu du nouveau Méliès de Montreuil

Ouvert en août 2015 et inauguré au mois de septembre de la même année, le nouveau Méliès de Montreuil confirme son succès. Outre les nombreux invités qui s'y déplacent pour présenter un film, le public est également au rendez-vous.

En effet, la stratégie de programmation et d'animation développée dans les 6 salles du cinéma, permet de répondre aux attentes de tous les publics.

Ainsi, en trois années d'exploitation, le Méliès cumule une fréquentation de plus de 900 000 entrées. Afin de valoriser le succès de cet équipement, il est proposé de rendre événementiel l'achat du 1 000 000ème billet de cinéma par un spectateur.

Si le millionième ticket est acheté dans le cadre d'une séance publique, il est proposé d'offrir au spectateur lauréat une année de cinéma, dans la limite d'une place par semaine, soit 52 invitations.

Une carte cinéma à code-barre, sur laquelle seront chargées 52 places exonérées et dont l'utilisation sera limitée à une place par semaine, sera remise au lauréat.

Si le millionième ticket est acheté dans le cadre d'une séance dédiée, il est proposé de laisser le choix au responsable du groupe lauréat entre deux formules :

- Le groupe se voit offrir 3 séances de son choix dans l'année. Le nombre de personnes constituant le groupe sera indiqué au moment de l'achat du millionième billet.
- Chaque membre du groupe se voit remettre 3 contremarques qu'il peut utiliser sur des séances publiques.

Les places seront utilisables dans toutes les salles du réseau d'Est Ensemble.

CONTACT / INFORMATIONS

Yasmina Merzi

Yasmina.merzi@est-ensemble.fr / 01 79 64 53 00
--