



**ETAT - Anah
EPT EST ENSEMBLE
Ville de PANTIN**

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN N°2**

**« QUATRE-CHEMINS »
Ville de PANTIN**

2024 - 2029

OPAH RU N°

**Convention d'OPAH-RU
« Quatre Chemins » à Pantin**

La présente convention est établie :

Entre :

L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président, Monsieur Patrice Bessac

L'État, représenté par Monsieur Jacques WITKOWSKI, 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 Jacques WITKOWSKI, délégué local de l'Anah dans le département de Seine Saint Denis agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

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

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 la délibération XXXX de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du XXXXX autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal XXXX,

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 XXXXX

Vu l'avis du Délégué régional de l'Anah en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du au sur le site internet d'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	5
Présentation du quartier des Quatre-Chemins	5
Des politiques publiques locales sur l'habitat privé menées de longue date.....	5
Une intervention à poursuivre sur l'habitat privé dégradé	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Article 2 – Enjeux.....	9
Chapitre III– Description DES VOLETS d' ACTIONS ET OBJECTIFS.....	11
Article 3 – Volets d'action.....	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier : interventions coercitives contractualisées dans le Traité de Concession d'Aménagement	11
3.3. Volet immobilier : interventions incitatives dans le cadre de l'OPAH-RU	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.5. Volet copropriétés en difficulté.....	18
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Ma Prime Rénov' »	20
3.7. Volet adaptation des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap.....	21
3.8 Volet social : accompagnement sanitaire et social des occupants	21
3.9 Volet communication.....	22
3.10. Volets : patrimonial, commercial, économique et développement territorial.....	22
3.11. Volets : Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).....	22
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	24
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'Anah	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	25
5.1. Financements de l'Anah.....	25
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble.....	27
5.4. Financements des autres partenaires	28
5.5 Autres partenaires	28
5.6 Tableau récapitulatif des financements :	29

Article 6 – Engagements complémentaires	29
6.1. Est Ensemble s’engage :	29
6.2. L’Etat s’engage :	30
6.3. La ville de Pantin s’engage :	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	31
Article 7 – Conduite de l’opération	31
7.1. Pilotage de l’opération	31
7.2. Suivi-animation de l’opération	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
Chapitre VI – Communication	36
Article 8 – Communication	36
Chapitre VIII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	37
Article 9 - Durée de la convention	37
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	37
Article 11 – Transmission de la convention	37
ANNEXES :	39
Annexe 1 : Périmètre de l’OPAH RU et liste des rues	39
Annexe 2 : Liste globale des 35 immeubles prioritaires de l’OPAH RU	40
Annexe 4 : dispositifs mis en place dans le cadre du projet de renouvellement urbain.....	41
Annexe 5 : carte des opérations en recyclage foncier îlots -adresses.....	42
Annexe 6 : missions de portage ciblé de redressement sur les copropriétés de l’Opah RU (extrait du Traité de concession d’aménagement confié à la Soreqa).....	43
Annexe 7 : Tableau de suivi des indicateurs de l’OPAH RU	44

PREAMBULE

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, situé en Seine-Saint-Denis, regroupe les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Il représente plus de 418 000 habitants. Le renouvellement urbain ainsi que l'habitat privé font partie des compétences de l'EPT.

La communauté d'agglomération Est-Ensemble a été créée le 1er janvier 2010, afin de porter le projet de développement conjoint des 9 communes de l'Est Parisien qui la constituent. La deuxième intercommunalité la plus peuplée d'Ile-de-France avec 418 000 habitants, est devenue, par un changement de statut en janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial d'Est-Ensemble (EPT EE).

Dès la constitution d'Est-Ensemble, l'équilibre social de l'habitat a été une compétence obligatoire, et, à ce titre, la lutte contre l'habitat indigne une priorité d'intervention. En 2011, les dispositifs relatifs aux copropriétés en difficulté, à l'habitat ancien dégradé et à la lutte contre le saturnisme ont été reconnus d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, le contrat de développement territorial d'Est-Ensemble a réaffirmé en 2014 les objectifs de l'agglomération en termes d'innovation dans la lutte contre l'habitat indigne, de promotion de la mixité sociale et fonctionnelle, et de limitation des écarts de qualité entre l'habitat ancien et la construction neuve. Enfin, le conseil métropolitain du 7 décembre 2018 a désigné les EPT comme compétents en matière d'amélioration du parc bâti et de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

Présentation du quartier des Quatre-Chemins

Le quartier des Quatre Chemins (8 700 habitants, 4 000 logements, 21% de locataires HLM), est un secteur faubourien d'habitat ancien situé au nord de Pantin, à proximité de la zone d'activités Cartier-Bresson. Ce quartier profite d'une situation géographique favorable de par sa proximité immédiate à la Ville de Paris, grâce à la Porte de la Villette. Il jouit également d'une excellente accessibilité qu'il s'agisse du réseau routier (périphérique, ex-RN2) ou des transports en commun (ligne 7 du métro et RER E à proximité). Cet atout renforce l'attractivité du quartier notamment du point de vue des activités économiques présentes au sein de la ZAE Cartier Bresson à l'est du quartier. Le quartier présente par ailleurs un tissu urbain relativement mixte mêlant habitat, activités, commerces, services et équipements, la structure commerciale restant néanmoins à requalifier.

Le quartier est cependant pénalisé par divers phénomènes, l'absence de continuité avec Paris, la rupture urbaine que représente l'ex-RN2, de nombreux conflits d'usage impactant l'espace public et, globalement, un cadre de vie dégradé.

Une majorité de l'habitat est ainsi constituée par des immeubles en copropriété, souvent dégradés, dont certains loués par des bailleurs indécents à des ménages paupérisés ou des primo-arrivants. Le quartier est aussi concerné par l'existence notable des hôtels meublés et des immeubles collectifs en monopropriété. Ainsi, plus de 20 % (jusqu'à 34% sur certains Iris) du parc de logements privés est considéré comme potentiellement indigne. Ce taux est parmi les plus élevés du territoire d'Est Ensemble.

Des politiques publiques locales sur l'habitat privé menées de longue date

La Ville de Pantin intervient de longue date dans ce quartier, pour améliorer notamment les conditions d'habitat et l'environnement urbain. La résorption de l'habitat indigne est un axe d'intervention privilégié. Pour formaliser et développer cette action, un Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) a été signé avec l'Etat en mars 2002 et la mise en place de quatre OPAH successives ont permis l'amélioration de près de 2 800 logements répartis dans 150 immeubles.

Outre ces dispositifs incitatifs, des interventions publiques lourdes ont été mises en place de longue date sur

ce quartier dégradé. Ainsi, en juillet 2004, 8 immeubles prioritaires du quartier des Quatre-Chemins étaient inclus au sein d'une convention publique d'aménagement afin de traiter des immeubles insalubres. En 2007, la signature d'une convention partenariale avec l'ANRU relative au PRU des Quatre-Chemins a permis de confirmer cette intervention de résorption de l'habitat indigne. Au total, sur la période 2007-2016, ce sont 271 lots de copropriétés dans 19 copropriétés et 2 immeubles d'activités qui sont achetés et démolis -dont 3 dans le cadre de procédures RHI et avec l'appui de financements Anah - en vue de réaliser la construction de 414 logements sociaux.

Cette intervention coercitive est complétée par une OPAH RU sur les Quatre-Chemins (2007-2013) dont le bilan général est mitigé : sur 27 copropriétés ciblées, 15 copropriétés ont réalisé ou voté des travaux allant de l'urgence ou de la résorption des éléments dangereux à une réhabilitation importante des parties communes. Ces résultats restent fragiles, certaines copropriétés en difficultés n'ayant réalisé qu'une première phase de travaux de mise en sécurité sans intervention complémentaire, cette action incitative ayant de surcroît permis peu de réhabilitation des parties privatives qui restent parfois très dégradées.

La prégnance de cet habitat dégradé conjugué au maintien d'une population précarisée a justifié la relance et la continuation d'une intervention publique sur l'habitat dégradé du secteur. La ville de Pantin et Est Ensemble ont donc mandatée la réalisation d'une nouvelle étude pré-opérationnelle afin de préfigurer un nouveau programme de requalification du quartier.

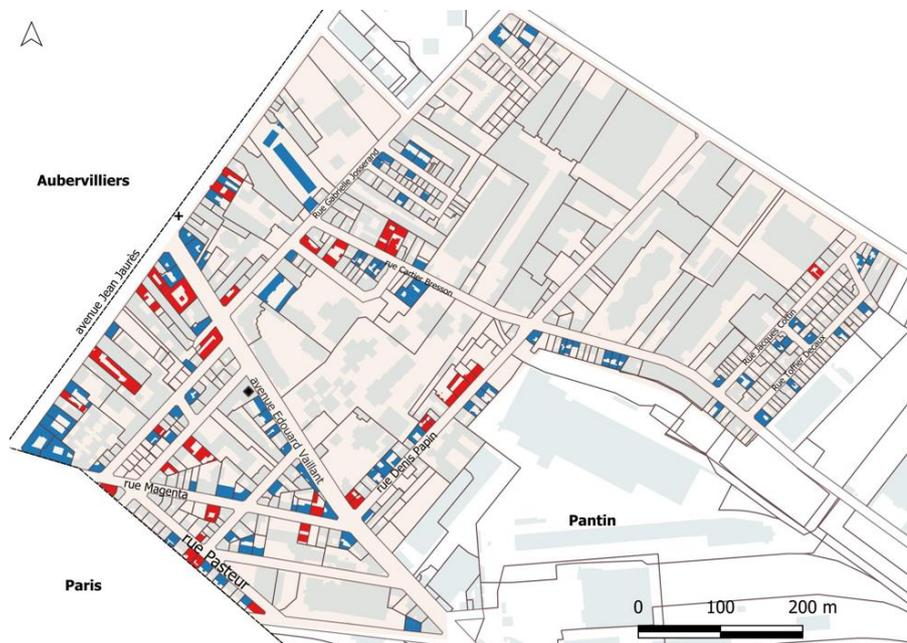
L'étude pré-opérationnelle a donné lieu à l'intégration du quartier des Quatre Chemins au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Une convention, signée conjointement par les communes de Pantin, du Pré-Saint-Gervais, Est Ensemble, l'Etat, l'ANRU, Pantin Habitat, Adoma, la SPL Ensemble, la Soreqa, Pantin Habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'APES, Action Logement et la Foncière Logement, a formalisé les engagements des différents partenaires.

Les principaux objectifs du projet sont :

- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et doter le quartier d'équipements attractifs et rénovés
- Conforter voire redynamiser le commerce et l'activité économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité,
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté, et anticipant les futures évolutions,
- Préserver et restaurer le patrimoine architectural, particulièrement industriel remarquable : immeubles de bonne facture, héritage du socialisme municipal et patrimoine industriel

Le volet habitat privé dégradé du projet a été mené à Pantin dans le cadre d'une concession d'aménagement, sous maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble. Il a donné lieu à la mise en place d'une OPAH-RU de 2018-2023, confiée à la Soreqa et complémentaire à l'action sur les îlots en appropriation publique. Cette OPAH-RU a concerné 33 adresses ciblées (à l'issue du second avenant) représentant 616 logements.

Périmètre de l'OPAH-RU 2018-2023



Répartition des adresses ciblées et diffus de l'OPAH 1 :

- + Métro Aubervilliers-Pantin (4 Chemins)
- ◆ Maison de l'habitat
- Limites communales
- Périmètre OPAH-RU
- Adresse ciblée : 33
- Adresse diffus : 71

Une intervention à poursuivre sur l'habitat privé dégradé

Si Le bilan de cette OPAH-RU est extrêmement positif (82% des adresses ciblées ont engagé une dynamique de réhabilitation et de redressement, 88 projet ont été accompagnés dans le diffus), la nécessité d'assurer un suivi et d'accompagner certains immeubles à une réhabilitation complète et pérenne justifie la poursuite d'une intervention publique sur l'habitat dégradé via le lancement d'une OPAH-RU n°2. Cette intervention permettra également d'intégrer de nouveaux immeubles du quartier des Quatre Chemins au dispositif.

La réalisation d'une étude pré-opérationnelle de juin à décembre 2023 a permis de définir les immeubles cibles, de dimensionner et chiffrer précisément le dispositif adéquat de traitement de l'habitat privé dégradé sur le quartier. 17 diagnostics ont ainsi été réalisés dans le cadre de cette étude.

Le calibrage de l'OPAH-RU n°2 propose ainsi l'accompagnement de 35 adresses ciblées prioritairement pour travaux. Parmi ces adresses, 22 étaient déjà accompagnées dans le cadre de la première OPAH-RU mais n'ont pas pu aller au bout de leur programme d'intervention faute de temps et 13 ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

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

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE 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 **Pantin**, l'**État** et l'**Anah** décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain « Quatre-Chemins » n°2.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre

Le périmètre opérationnel d'intervention de la présente OPAH-RU de Pantin inclut la totalité du périmètre NPNRU. Il sera délimité:

- o Au Nord, par l'avenue Jean Jaurès (RN2),
- o A l'Ouest, par les rues Magenta, Pasteur, et du Chemin de fer,
- o Au Sud, par les rues Denis Papin et Toffier Decaux,
- o A l'Est par la rue Diderot.

Immeubles prioritaires

A l'intérieur de ce périmètre, le dispositif OPAH-RU cible un volume prévisionnel de **35 immeubles prioritaires** (34 copropriétés, 1 monopropriétés), représentant 624 logements. La liste des immeubles ciblés et rues du dispositif sont intégrées en annexe. La sélection de **35 immeubles prioritaires** résulte de :

- La prolongation de l'accompagnement de 22 immeubles déjà suivis en OPAH 1
- Des diagnostics à l'immeuble réalisés par la SOREQA en phase étude pré-opérationnelle. Sur 17 diagnostics réalisés, 13 immeubles ont été identifiés pour un accompagnement prioritaire.

Il sera possible de réaliser des diagnostics supplémentaires (dans la limite de 10 maximum) en année 1 et 2 afin d'intégrer de nouvelles adresses au dispositif par voie d'avenant.

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

La présente convention d'OPAH RU « Quatre Chemins » s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain développé dans le cadre de la démarche globale du NPNRU Quatre Chemins. Une convention, signée conjointement en mai 2023 par les communes de Pantin, du Pré Saint-Gervais, Est Ensemble, l'Etat, l'ANRU, Pantin Habitat, Adoma, la SPL Ensemble, la SOREQA, la Banque des Territoires, l'APES, Seqens, Action Logement et la Foncière Logement, a formalisé les engagements des différents partenaires.

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

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

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

- Recyclage des immeubles les plus dégradés, opération formalisée au sein du traité de concession d'aménagement signé avec la SOREQA sur 9 adresses du quartier soit un objectif d'environ 100 logements recyclés pour 90 logements reconstruits.
- Dispositif incitatif visant la réhabilitation des copropriétés et monopropriétés identifiées comme prioritaire, dispositif formalisé au sein de la précédente convention d'OPAH RU (31 adresses prioritaires représentant 535 logements – 2018/2023) et reconduit dans le cadre de la présente convention d'OPAH-RU (35 adresses prioritaires représentant 624 logements – 2024/2029)
- Portage de redressement de lots des copropriétés les plus en difficulté, démarche s'articulant à la fois autour du traité de concession d'aménagement pour formaliser notamment les modalités opérationnelles (intervention foncière, gestion transitoire des lots, relogement éventuel et revente des lots) et de la présente convention qui désigne les immeubles ciblés et les principes guidant cette démarche, soit un objectif de 30 lots portés sur la précédente convention, actualisé à 15 lots sur la convention actuelle.
- Inscription de l'ensemble des immeubles et logements d'habitat privé du quartier au sein du périmètre de l'OPAH permettant ainsi un accompagnement, principalement d'ordre financier, des (co)propriétaires pour la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'habitat. En parallèle, l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne (procédures administratives relatives à la santé et la sécurité des occupants, la réalisation de travaux d'offices voire la substitution financière aux propriétaires défaillants) seront mobilisés par le SCHS et Est Ensemble.

Le dernier enjeu de cette opération réside dans la capacité des acteurs à se saisir de la possibilité de mettre à profit cette palette d'outils en fonction de l'évolution de la situation des adresses au fur et à mesure de l'intervention publique du projet de renouvellement urbain des Quatre Chemins. Cette souplesse de l'action publique est notamment mieux permise par la mission affiliée à un opérateur unique quelque soit le type d'intervention, la SOREQA en l'espèce. La liste des adresses et le périmètre pourront ainsi être modifiés par voie d'avenant à la présente convention et au traité de concession d'aménagement en fonction de l'évolution

de la situation sur le secteur des Quatre-Chemins et dans un souci de cohérence avec le projet global NPNRU du quartier (à la fois sur les thématiques transverses intercommunales – volet urbain, économique, mobilité, équipements. Ces modifications seront présentées aux partenaires pour approbation et feront l'objet de délibérations du Conseil de Territoire d'Est Ensemble.

CHAPITRE III– DESCRIPTION DES VOLETS D’ACTIONS ET OBJECTIFS

Article 3 – Volets d’action

3.1. Volet urbain

L’opération objet du présent traité s’inscrit au sein de la démarche générale du NPNRU Quatre Chemins portant sur la ville de Pantin.

L’OPAH-RU 1 était inscrite dans la convention de renouvellement urbain. De la même manière, l’OPAH-RU 2 sera également inscrite dans la convention de renouvellement urbain par voie d’avenant. En effet, elle entre pleinement dans les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de renouvellement urbain, entériné dans la convention signée en mai 2023 :

- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et doter le quartier d’équipements attractifs et rénovés ;
- Conforter voire redynamiser le commerce et l’activité économique ;
- Renforcer l’ouverture du quartier et la mobilité ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté, et anticipant les futures évolutions ;
- Préserver et restaurer le patrimoine architectural, particulièrement industriel remarquable : immeubles de bonne facture, héritage du socialisme municipal et patrimoine industriel.

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

3.2.1 Descriptif du dispositif

Deux types d’intervention sont prévues au niveau foncier :

- Des opérations en recyclage foncier portant sur 9 parcelles (soit un objectif de 100 logements recyclés) : une acquisition publique de ces immeubles est prévue afin d’y traiter les situations d’habitat indigne.
- La réalisation d’acquisitions de lots situés dans les immeubles ciblés de l’OPAH RU : ce dispositif de portage ciblé temporaire envisagé sur 15 lots maximum doit permettre d’aider au redressement des copropriétés et de traiter des logements dégradés
- L’adaptation de l’accompagnement public en fonction de l’évolution des désordres des immeubles et des capacités publiques d’intervention
- Ce volet d’intervention vient renforcer l’intervention publique en matière de résorption de l’ habitat indigne et très dégradé.

➤ *Le recyclage foncier des immeubles dégradés*

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

- l’urgence à agir pour résorber ou requalifier l’habitat dégradé,
- le positionnement stratégique dans le projet de renouvellement urbain d’ensemble du quartier,
- potentialités foncières et de densification de l’îlot concourant à la production d’une offre de logements neufs publics et privés

8 adresses isolées d’intervention publique prioritaire ont été identifiées :

- 79 avenue Edouard Vaillant / 32 rue Sainte Marguerite

- 16-18 rue Lapérouse
- 22-24 rue Pasteur
- 29 rue Ste Marguerite
- 15 rue Cartier Bresson
- 87/89 rue E. Vaillant (bâtiments côté rue)
- 46 avenue J. Jaurès
- 82 avenue Jean Jaurès

Ces opérations sont en cours de réalisation dans le cadre du traité de concession confié à la Soreqa. Elles permettront de traiter environ 100 logements dégradés qui feront place à 90 logements sociaux ou en accession, plus spacieux et de qualité.

A cela s'ajoute l'opération sur le 28 Magenta, adresse située dans le quartier des Quatre Chemins mais traitée dans le cadre du DILHI (Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne) mis en place par Est Ensemble.

Adresses ciblées pour une opération de recyclage foncier :

- 87-89 avenue Edouard Vaillant (bâtiment rue)
- 79 avenue Edouard Vaillant / 32 rue Sainte Marguerite
- 22-24 rue Pasteur
- 16-18 rue Lapérouse
- 46 avenue Jean Jaurès
- 82 avenue Jean Jaurès
- 15 rue Cartier Bresson
- 29 rue Sainte Marguerite
- 28 rue Magenta

➤ *Le portage ciblé de redressement*

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété tel que défini à l'article R. 321-12 11° du CCH est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition (via des acquisitions amiables ou par voie de préemption), 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.

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

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

- L'assainissement de la situation financière du syndicat des copropriétaires : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété ;
- L'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation du porteur aux assemblées générales, et au conseil syndical sous réserve du vote de l'assemblée générale ;

- L'amélioration de la situation technique de la copropriété : décision/vote des travaux en parties communes et privatives, paiement des travaux ;
 - Le traitement des situations sociales difficiles et l'accompagnement des trajectoires résidentielles des ménages occupants (par exemple via le relogement des occupants dans un logement adapté)
 - La lutte contre l'habitat indigne en ciblant des logements dégradés qui seront réhabilités avant revente
- La création de logements relais soit en vue de la libération des immeubles prévus en recyclage foncier, soit pour des besoins ponctuels dans le cadre des projets de travaux suivis en OPAH (par exemple dans le cadre de travaux de suppression de l'accessibilité au plomb).

Les objectifs de portage portent sur un maximum de 15 logements sur l'ensemble des copropriétés ciblées.

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

3.2.2 Objectifs

Nombre d'immeubles recyclés	9 (représentant 100 lots)
Nombre de lots portés	15

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

3.3.1 Descriptif du dispositif

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

- la réhabilitation du parc privé, y compris par la mise en œuvre d'ORI sur 1 adresse
- l'incitation à la maîtrise des loyers par le conventionnement Anah
- l'incitation à la remise sur le marché des logements vacants

➤ Les travaux prioritaires de réhabilitation

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

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

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

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

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

L'objectif d'amélioration des logements va de pair avec la réalisation de travaux dans les parties communes desdits immeubles. Le cas échéant, il s'agira de veiller à la bonne coordination des chantiers.

L'action de l'opérateur sera prioritaire sur les logements les plus dégradés présentant un risque pour les occupants (insalubrité, péril, saturnisme). La lutte contre la précarité énergétique est également un objectif important. Enfin, l'OPAH s'attachera à favoriser l'adaptation des immeubles et des logements aux personnes à mobilité réduite ou au vieillissement des ménages, au travers d'un financement dédié et d'une assistance technique spécifique.

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 des économies d'énergies et de charges et à la réhabilitation globale des immeubles.

Ces objectifs portent sur l'ensemble du périmètre d'OPAH RU : ils concernent en premier lieu les 35 adresses prioritaires retenues suite à l'étude pré-opérationnelle (soit 34 copropriétés et 1 monopropriétés) qui feront l'objet d'une intervention ciblée et un accompagnement renforcé. Les autres immeubles du périmètre (non prioritaires) pourront également solliciter l'appui de la Soreqa dans la définition d'un projet de travaux (parties communes ou logement) et le montage financier. Le suivi de l'opérateur portera aussi sur le volet lutte contre l'habitat indigne et les actions sociales le cas échéant.

➤ *La maîtrise des loyers*

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

En parallèle, l'opérateur assurera également l'information auprès des propriétaires bailleurs sur les différents dispositifs d'intermédiation locative (Solibail) ou de réservation (Action logement), offrant des avantages fiscaux complémentaires et différentes garanties locatives pour les projets les plus pertinents en ayant une pré-validation en amont des services de la DRIHL.

Est Ensemble a par ailleurs mis en place depuis le 1^{er} décembre 2021 l'encadrement des loyers sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble afin de contenir la hausse des loyers prévenir des loyers abusifs. L'opérateur assurera la communication sur le dispositif auprès propriétaires des bailleurs ne respectant par l'encadrement des loyers ou des locataires disposant d'un loyer supérieur au loyer de référence.

➤ *La remise sur le marché de logements vacants*

Sur le marché locatif tendu de Pantin, **le nombre de logements vacants est faible (soit environ 4% selon l'enquête Insee 2020)**. Un petit nombre de logements sont vacants compte tenu de l'importance des travaux à réaliser pour être reloués, et de l'impossibilité, pour certains propriétaires bailleurs, de faire face à de telles dépenses sans aide suffisante. Il y aura donc lieu d'inciter les propriétaires de ces logements à la remise en location de leur bien après travaux, grâce notamment aux différentes aides et dispositifs mobilisables (conventionnement, intermédiation locative, droit de réservation Action Logement).

➤ *Les opérations de restauration immobilière*

Dans le cadre de la première OPAH-RU, il était prévu pour 3 immeubles appartenant à des propriétaires uniques de mettre en place une procédure plus coercitive afin de les contraindre à réaliser les travaux de réhabilitation pérenne du bâti et des logements. Les Opérations de Restauration Immobilière permettent en effet d'imposer des travaux de réhabilitation importants, dès lors qu'ils sont déclarés d'utilité publique.

Cette procédure de DUP travaux peut s'inscrire en complément des interventions du service hygiène et des
Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

procédures d'insalubrité remédiable et/ou péril. La première phase opérationnelle tentera d'engager des actions incitatives en particulier avec les monopropriétaires. Le suivi des projets de réhabilitation engagés par les propriétaires sera assuré dans le cadre de l'OPAH. Si l'action incitative reste sans effet, la Soreqa pourra engager une procédure d'expropriation comme le prévoit le traité de concession d'aménagement, cadre dans lequel sera alors assuré le suivi des adresses.

Finalement, seul un projet a été poursuivi, les travaux effectués sur les deux autres immeubles ne justifiant pas de la poursuite du dispositif ORI. La procédure a été engagée sur l'adresse en question (9 rue Cartier Bresson) avec un diagnostic préalable en cours de réalisation, qui permettra de faire le point sur les pathologies du bâtiment et de juger de la pertinence de poursuivre la procédure d'ORI avec le lancement de la DUP travaux. Si celle-ci est jugée pertinente, elle sera poursuivie dans le cadre de l'OPAH-RU 2.

3.3.2 Objectifs

Sur le conventionnement des loyers : un objectif de 6 logements conventionnés dont 5 en loyer intermédiaire et 1 en loyer social, est le plus réaliste compte tenu des loyers observés sur le quartier et des résultats de l'étude pré-opérationnelle.

Sur la remise sur le marché des logements vacants : il est difficile de définir des objectifs, compte tenu de l'absence d'indicateurs et d'outils contraignants permettant de suivre cette action. Ainsi un propriétaire peut remettre en location un logement sans solliciter l'accompagnement de l'Opah ni les subventions mobilisables. Une quarantaine de logements ont été estimés ou identifiés comme vacants lors de l'étude pré-opérationnelle ; sans qu'il soit possible de distinguer la vacance structurelle des situations de rotation (changement d'occupation). Compte tenu de ces multiples réserves, l'objectif retenu est la remise sur le marché de 4 logements vacants via l'Opah. Enfin, l'opérateur informera systématiquement les propriétaires bailleurs de logements vacants des différents dispositifs mobilisables pour la remise sur le marché des biens en location (conventionnement, dispositif Solibail, réservation Action Logement...).

Sur les objectifs de travaux sur les immeubles prioritaires :

Les objectifs de travaux sur les parties communes et logements des immeubles prioritaires sont décrits dans les tableaux p 30. En synthèse, 12,5 M€ de travaux communs sont estimés sur les 35 immeubles prioritaires. Des travaux privatifs de rénovation sont également attendus sur 13 logements sur ces immeubles.

Sur les objectifs de travaux sur les autres immeubles du périmètre :

Les résultats de la première OPAH-RU ont été très positifs sur les autres immeubles du périmètre avec la réalisation de 44 projets d'études ou de travaux représentant un montant total voté de 5 millions d'€. Dans le cadre de la seconde OPAH, il a été convenu de se baser sur ces résultats en les estimant légèrement à la baisse, considérant que des travaux à hauteur d'1,7 millions d'euros ont été voté exceptionnellement sur une copropriété (le 17 Jossierand).

Par ailleurs, on peut estimer qu'une dizaine de projets de travaux pourraient être accompagnés dans le cadre de l'Opah sur des immeubles non prioritaires, soit entre 100 et 150 logements concernés par des travaux communs.

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

3.4.1 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. Il proposera pour chaque logement/immeuble concerné par une

problématique d'habitat indigne une stratégie de traitement. La mise en œuvre de procédures coercitives constitue un élément fondamental de la réussite de l'OPAH-RU. Dans ce domaine, l'opérateur agira en collaboration étroite avec le Service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Pantin. Son intervention sera réalisée en étroite coordination avec les services de l'État et l'ARS.

➤ *Repérage, engagement de procédures*

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

Sur le volet risque saturnin, il aura pour mission de visiter les immeubles ciblés et les logements sous injonction.

Il signale toute situation de danger pour la sécurité ou la santé aux services compétents de l'État et de la Ville.

Il transmet pour ce faire une fiche de signalement récapitulant les principales caractéristiques du logement et de son occupation ainsi que les désordres observés lors de la visite. Les signalements sont à transmettre à l'ARS pour toute situation présentant un risque saturnin, c'est à dire cumulant les trois critères suivants :

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

➤ *Appui à la réalisation des travaux par le propriétaire*

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

Il aura pour mission l'assistance technique aux propriétaires concernés : évaluation énergétique, conseils et aides à l'élaboration d'un programme de travaux, à la consultation des entreprises, à l'obtention de devis, à la recherche de maître d'œuvre et au suivi des travaux (visite à l'ouverture du chantier et à la clôture du chantier) et informera la DRIHL et l'ARS de la fin des travaux. La DRIHL réalisera pour les travaux de saturnisme un contrôle après travaux pour clore la procédure le cas échéant. L'opérateur accompagnera également les propriétaires sur le plan administratif et financier aide au montage et au dépôt des dossiers de subventions).

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

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

➤ *Accompagnement des services de la ville de Pantin*

• *Pour la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêté d'insalubrité ou de péril via des travaux d'office*
Dans le cas de travaux d'office réalisés par la ville de Pantin, la Soreqa assure la coordination des différents interlocuteurs en transmettant notamment toutes les informations utiles à la réalisation des travaux. Elle assiste la Ville de Pantin dans le montage des demandes de subventions auprès de l'Anah. Elle se charge également des demandes de subventions pour les propriétaires de bonne foi et selon les règles ou avis préalable de l'Anah. La dépense de travaux d'office est très difficile à évaluer, et peut fortement varier d'une année à l'autre. Ainsi, le budget annuel des travaux d'office est estimé, à titre indicatif, à **200 000 € annuels**.

• *Pour la substitution financière aux copropriétaires défaillants*

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

- *Lutte contre les marchands de sommeil*

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

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

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

- *Décence des logements*

Les situations potentielles d'insalubrité et de péril sont expressément signalées aux services compétents. L'opérateur transmettra des fiches signalements aux services compétents tout en veillant à respecter le règlement général de protection des données personnelles (RGPD) édicté par la CNIL.

Par ailleurs, le territoire d'Est Ensemble et la ville de Pantin ont mis en place le permis de louer (déclaration de mise en location), sur le périmètre des Quatre Chemins. Chaque bailleur privé qui s'apprête à proposer un bien dans le quartier doit déposer au préalable, une déclaration de mise en location.

- *Hébergements temporaires et relogements*

La convention partenariale du relogement et de l'hébergement des occupants du parc privé dégradé signée en 2017 par le Président d'Est Ensemble et l'ensemble des Maires d'Est Ensemble définit les principes et modalités de mise en œuvre du relogement, de l'hébergement et de l'accompagnement social des ménages concernés dans le cadre des opérations portant sur le parc privé dégradé et les opérations d'aménagement dont Est Ensemble est maître d'ouvrage.

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

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

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

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

3.4.2 Objectifs

Sur les 35 immeubles prioritaires de l'Opah, 14 font l'objet d'une procédure administrative (à la date du diagnostic soit en octobre 2023) : 3 au titre du risque saturnin (39 rue Magenta, 18 rue Pasteur, 20 rue Jacques Cottin), 9 au titre du péril (1 rue Pasteur, 11/13 rue Cartier Bresson, 6 rue Cartier Bresson, 39/41 rue Jacques Cottin, 87/89 Vaillant, 40 avenue Jean Jaurès, 32 avenue Jean Jaurès, 25-27 rue Toffier Decaux, 34 avenue Jean Jaurès), 2 au titre d'arrêtés de mise en sécurité d'urgence (21 rue Pasteur, 30-32 rue Cartier Bresson). 20 logements faisaient par ailleurs d'une procédure administrative (8 au titre du saturnisme, 10 au titre de l'insalubrité, 2 frappés par des interdictions d'habiter). L'Opah aura pour objectif d'assurer le suivi et le traitement de ces arrêtés. Il s'agira d'accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux nécessaires à la levée des injonctions (y compris si besoin en sollicitant la substitution financière d'office de la ville de Pantin). A défaut, la mise en œuvre de travaux d'office pourra être encouragée.

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

- 2 adresses présentant un risque plomb en parties communes
- 5 adresses sur lesquelles un signalement péril parties communes a été effectué (25 logements) signalés comme présentant des risques au titre de l'insalubrité, dont 4 présentent une problématique de suroccupation

A noter, ces estimatifs peuvent concerner dans certains cas la même adresse et/ou les mêmes logements (doubles comptes).

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

• Programme d'action

Les copropriétés cumulant les dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des « **copropriétés dégradées** » lors de l'étude pré-opérationnelle. Ces copropriétés feront l'objet d'un programme d'actions adapté répondant aux problématiques identifiées sur chaque adresse comprenant principalement redressement de la gestion et réalisation des travaux de réhabilitation. Ce programme d'action doit s'inscrire au sein des 5 années de l'OPAH RU. Les deux premières années de l'OPAH permettront de refaire le point sur la situation des copropriétés. Certaines d'entre elles pourront être retirées de la liste des immeubles prioritaires de l'OPAH en fonction des évolutions observées et pour les adresses ne respectant pas les échéances fixées avant redressement et réalisation des travaux.

• Assistance à la réalisation de travaux

Il est envisageable que les **35 copropriétés prioritaires** fassent l'objet d'une aide au syndicat des copropriétaires. Leur nombre n'est pas figé mais chaque ajout ou retrait sera soumis à décision du maître d'ouvrage et de l'Anah. 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).

Pour 10 adresses ciblées déjà accompagnées dans le cadre de l'OPAH 1, il s'agira principalement d'accompagner à la réalisation des travaux précédemment votés, à la fin du dispositif. Pour ces adresses, il n'est pas prévu de nouveaux votes travaux dans le cadre de cette nouvelle OPAH, bien que cela reste une possibilité.

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

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

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

- *Assistance pour le redressement juridique et financier*

Les objectifs de redressement portent principalement sur :

- La consolidation du fonctionnement du syndicat des copropriétaires (conseil syndical, AG, règlement de copropriété)

- L'amélioration de la situation financière des copropriétés

- *La consolidation du syndicat des copropriétaires*

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

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

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

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

- *L'amélioration de la situation comptable des copropriétés*

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

- des actions de prévention des impayés ;
- la mise en œuvre de procédures judiciaires de recouvrement des impayés et une prévision datée de

Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

leur achèvement ;

- une aide à la mise en œuvre de plan d'apurement de dettes ;
- la mobilisation du FSL pour les propriétaires occupants endettés.

Le dispositif de portage ciblé mis en place dans le cadre de cette OPAH RU est un outil supplémentaire pour poursuivre ces objectifs de redressement des copropriétés dégradées (cf objectifs détaillés en 3.2.2). Il doit permettre l'assainissement de la situation financière du syndicat des copropriétaires : réduction des impayés en achetant les logements de copropriétaires endettés, paiement régulier des charges de copropriété par l'opérateur copropriétaire.

Ce dispositif participera également à l'amélioration de la gouvernance de la copropriété : participation du porteur aux assemblées générales, et au conseil syndical sous réserve du vote de l'assemblée générale.

Les modalités de mise en œuvre du portage sur ce volet sont détaillées en annexe de cette convention et dans le traité de concession d'aménagement.

3.5.2. Objectifs

L'objectif d'accompagner le redressement des copropriétés concerne prioritairement 17 copropriétés dégradées retenues dans la liste des immeubles prioritaires (dont 5 issues de la première OPAH). Les thématiques portent sur la mobilisation des instances de gestion (11 adresses), l'amélioration de la participation aux assemblées générales (5 adresses également), et la diminution des impayés (17 copropriétés présentaient un ratio d'impayés supérieur à 35% à la date du diagnostic). Ces problématiques peuvent se cumuler sur certaines adresses.

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

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Ma Prime Rénov' »

3.6.1 Description du dispositif

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

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

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

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

3.6.2 Objectifs

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

Sur 24 copropriétés, l'étude pré-opérationnelle a identifié la pertinence de travaux d'économies qui permettraient d'atteindre des gains supérieurs à 35% et permettant l'obtention de Ma Prime Renov'. Pour 9 adresses, le gain serait supérieur à 35%, pour 15 adresses il serait supérieur à 50%.

Par ailleurs, l'opérateur veillera à informer et à accompagner les projets de travaux sur les copropriétés fragiles non prioritaires qui solliciteront un accompagnement.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

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

3.7.2 Objectifs

Les enquêtes sociales réalisées lors de l'étude pré-opérationnelle sur un échantillon de 50% des occupants n'ont pas mis en évidence des besoins significatifs en travaux d'adaptation. Aucun ménage en situation d'handicap n'a été repéré et seuls deux logements présentant des besoins d'adaptation à l'âge ont été repérés. Compte tenu de ces éléments et des difficultés à faire aboutir des projets de travaux avec des personnes âgées, les objectifs sur ce volet sont réduits mais réalistes, soit 6 logements au total.

3.8 Volet social : accompagnement sanitaire et social des occupants

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur assure, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, les missions d'accompagnement sanitaire et 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 (ville ou CD) le cas échéant. Elles peuvent répondre à différentes problématiques :

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

3.8.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a permis d'estimer des besoins en ASLL. 25 ménages maximum pourront être accompagnés. 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.

3.9 Volet communication

3.9.1 Descriptif du dispositif

La Soreqa assistera les services de communication d'Est Ensemble et de la ville de Pantin 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 Quatre Chemins est déjà mise en place pour faciliter les premiers échanges avec le public.

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

3.9.2 Objectifs :

La Soreqa s'engage à assurer une permanence une demie journée par semaine dans les locaux de la maison des projets et de l'habitat qui seront mis à sa disposition gratuitement, aménagés, meublés et équipés par le Concédant ou la Ville de Pantin, pour accueillir, renseigner et conseiller les publics concernés par l'OPAH RU et les opérations de traitement de l'habitat dégradé.

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

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

Un architecte coordonnateur (SAROAM) assure par ailleurs la cohérence globale et la qualité architecturale des opérations en recyclage foncier réalisées dans le cadre de la concession d'aménagement.

3.11. Volets : Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

3.11.1 Descriptif du dispositif

Les besoins en gestion urbaine de proximité renforcée se posent pour les copropriétés du quartier, en particulier pour la gestion des ordures ménagères et des encombrants. Des questions de délinquance et d'incivilités se posent également régulièrement.

L'enjeu, pour parvenir à mettre en œuvre les actions nécessaires à une gestion urbaine efficiente, est de structurer son action pour cibler les besoins et les moyens afférents. Une assistance à la maîtrise d'ouvrage paraît nécessaire avec un budget dédié. Cette gestion urbaine à l'échelle du périmètre de l'OPAH-RU s'articulera avec le travail mené à l'échelle du quartier par le service gestion urbaine de la Ville.

Les actions de concertation, d'information et d'amélioration concrète du cadre de vie qui pourraient être menées sont :

- **Coordination des relations** entre la copropriété (représentant légal, CSc), l'opérateur, les collectivités;
- **Organisation de la vie collective pendant la phase d'attente** : amélioration de la propreté et entretien des espaces extérieurs ;
- **Etudes pour l'amélioration du lien social dans le quartier** (Diagnostic pour la création d'une régie de quartier, occupation temporaire de locaux vacants ; diagnostic des actions existantes dans le quartier, et dans le cadre de la Politique de la Ville.)
- **Actions en faveur du lien social**, pour faciliter les relations entre occupant.e.s, assurer une bonne gouvernance de la copropriété, et des prises de décision collectives (événements festifs, réappropriation des espaces communs, missions d'écrivains publics ou de traduction des éléments du projet dans les langues parlées dans le quartier.)
- **Les actions favorisant l'amélioration des relations entre locataires et propriétaires occupants** et le lien social au sein de la copropriété ;
- **Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et sensibilisation des occupants aux comportements et usages** (gestion des encombrants, avec l'organisation d'ateliers de tri ou de sortie des encombrants, lutte contre les dépôts sauvages par des campagnes de sensibilisation, campagne de sensibilisation à l'environnement, campagne de promotion des modes de gestion durable des déchets (composts...), maîtrise des charges.
- **Les actions utiles en lien avec la précarité énergétique et la vie dans le logement** (maîtrise des énergies, des nouveaux équipements, lutte contre les nuisibles...);

Les moyens nécessaires au renforcement de la GUSP seront recherchés par les partenaires. Les travaux de GUSP seront en partie financés par l'Anah conformément à la doctrine régionale définie par la DRIHL.

La mise en place d'une GUSP sur la copropriété nécessitera la signature d'une convention entre l'Anah et la collectivité (EPT), maître d'ouvrage de la GUSP.

3.11.2 Objectifs :

Objectifs	Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Amélioration du cadre de vie des occupants	<ul style="list-style-type: none"> ● Nombre de réunions de coordination des acteurs ● Nombre de partenaires acteurs GUSP et financeurs ● Nombre d'ateliers de sensibilisation suivant thématiques identifiées (déchets, sécurité, travaux, précarité énergétique) ● Nombre d'actions d'information pédagogique/sensibilisation auprès des occupants (animations collectives, ateliers, porte à porte...); ● Élaboration de supports de communication : affichages, livret d'accueil pour les nouveaux arrivants ● Nombre d'événements conviviaux 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nombre d'actions GUSP menées ● Satisfaction des copropriétaires ● Nombre de dossiers GUSP déposés à l'ANAH

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux concernent les **35 immeubles prioritaires**, ce qui représente 624 logements. Les autres immeubles du périmètre ne bénéficieront pas d'un diagnostic approfondi. Cependant, ils pourront être accompagnés dans leur programme de travaux et dans l'obtention des subventions. Ils ont été comptabilisés à partir des résultats de la première OPAH-RU.

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

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

	Montant de travaux HT	Logements traités (double compte possible)
Total travaux parties communes	12 552 078 €	624
Logement traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (tous type de travaux communs LHI + MPR)	12 552 078 €	624
dont Aide MPR : Nb logements concernés		399
Travaux privés ciblés et diffus	375 000 €	27
dont logements PO dégradés	100 000 €	5
dont logements PO rénovation thermique	170 000 €	10
dont logements PO adaptation	42 000 €	6
dont logements PB (dégradés/ rénovation thermique)	102 000 €	6

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

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

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1 Financement de l'Anah hors Ma Prime Rénov'

5.1.1.1. 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.

5.1.1.2 Montants prévisionnels

Le montant total des subventions prévisionnelles de l'Anah (hors aide Ma Prime Rénov') est de 8 985 280,44 302 794 €.

Il se décompose de la manière suivante :

- Subventions aux travaux parties communes immeubles prioritaires : 5 730 546 €
- Subventions aux travaux privatifs (PO et PB) immeubles prioritaires : 98 385 €
- Subventions aux travaux parties communes et privatives autres immeubles : 1 301 267 €
- Subventions aux travaux privatifs acquis par la Soreqa – portage de redressement : 302 082 €
- Subvention au redressement de la gestion : 100 000€
- Subventions à l'ingénierie portage de redressement : 378 000 €
- Subventions à l'ingénierie d'OPAH : 625 000 €
- Subvention à la gestion urbaine et sociale de proximité : 450 000€. L'aide est plafonnée à 450€/lot par an dans la limite de dépenses (soit 900€/lot de dépenses HT par an). L'enveloppe sera gérée et mobilisée par Est Ensemble pour être ensuite redistribuée en fonction des projets menés.

Une demande de subvention sera sollicitée dans le cadre du portage ciblé de redressement prévu sur cette opération. Elle est estimée à 302 082 € pour l'aide aux travaux de rénovation des logements acquis par la Soreqa en portage temporaire. A cela, s'ajoute une subvention prévisionnelle de 378 000€ portant sur l'ingénierie du portage sur 6 ans. Soit un engagement prévisionnel total estimé à 680 082 € destiné à aider à la mise en œuvre de ce dispositif.

A noter, les subventions mobilisables, pour les quotes-parts liées aux travaux parties communes sont estimées sur le volet Opah travaux parties communes immeubles prioritaires.

Commenté [OJ1]: Je ne retrouve pas le total en additionnant les montants ci-dessous, le total est également différent dans le tableau à la page suivante.

Tableau récapitulatif des autorisations d'engagements prévisionnels Anah :

	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
AE prévisionnels	8 985 280 €	908 492 €	1 632 502 €	1 360 088 €	3 010 181 €	1 624 017 €
dont aides aux travaux PC + PP	7 130 198 €	627 476 €	1 351 486 €	1 079 071 €	2 729 165 €	1 343 000 €
dont aide à la gestion	100 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
dont aide ingénierie portage	378 000 €	75 600 €	75 600 €	75 600 €	75 600 €	75 600 €
dont aide travaux logements portage	302 082 €	60 416 €	60 416 €	60 416 €	60 416 €	60 416 €
dont aide ingénierie opah RU	625 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €
dont aide GUSP	450 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €

5.1.2. Financement de l'Anah Ma Prime Renov'

5.1.2.1. Règles d'application

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi de la prime Ma Prime Rénov' 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.

5.1.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement dans le cadre de Ma Prime Rénov' pour l'opération sont de **2 767 514 €** correspondant à :

- 22 dossiers MPR SDC = 2 044 625 €
- 18 dossiers MPR individuels = 114 000 €
- 14 dossiers MPR sortie de passoire thermique = 608 889 €

Estimations sur 54 dossiers prévus	Total	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Ma Prime Rénov SDC	2 044 625 €	- €	79 108 €	315 717 €	1 091 537 €	558 263 €
Ma Prime Rénov Individuelle	114 000 €	- €	19 500 €	16 500 €	51 000 €	27 000 €
Ma Prime Rénov Passoire	608 889 €	- €	- €	41 074 €	382 578 €	185 237 €
TOTAL MA PRIME RENOV'	2 767 514 €	- €	98 608 €	373 291 €	1 525 115 €	770 501 €

Ma Prime Rénov' permet également l'obtention d'une prime à l'ingénierie de **1 000 € HT** par logement pour les copropriétés de 20 logements ou moins et de 600 € HT par logement pour les copropriétés de plus de 20 logements réalisés pour les propriétaires occupants et les bailleurs. Le taux maximum de l'aide est fixé à 50% avec un montant plancher de subvention de 3 000€ par copropriété.

Pour les logements dégradés, la prime à l'ingénierie est de 2000€ et de 4000€ en cas de cumul (lutte contre Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

l'habitat indigne + rénovation thermique).

Dans une perspective optimiste, nous avons considérés que tous les dossiers se réaliseraient. Le montant global de la prime (maîtrise d'ouvrage) est estimé à 40 000€.

Les modalités d'octroi de **Ma Prime Rénov'** sont :

Pour les travaux parties communes

- Pour les syndicats de copropriétaires (copropriétés fragiles) :

- o En cas d'un gain énergétique de 35% : une aide « socle » de premier niveau fixée à 30% du montant des travaux dans la limite de 25 000 € HT par logement.
- o En cas d'un gain énergétique de 50% : une aide « socle » de second niveau fixée à 45% du montant des travaux dans la limite de 25 000 € HT par logement.
- o Une bonification de 20% dès 35% de gains d'économie d'énergie, s'appliquant sur l'ensemble du programme de travaux
- o Une bonification « sortie passoire thermique » (si passage d'une classe « F » ou G » avant travaux à une classe au moins « D » après travaux) équivalente à + 10 point du taux de l'aide socle.

Les copropriétés dégradées pourront bénéficier également de la bonification Anah de 20% et de la prime sortie de passoire, dès 35% de gains, en plus des aides classiques pour les immeubles ciblés.

- Pour les propriétaires occupants, une prime individuelle de :

- o Pour les propriétaires occupants modestes 1 500 € par propriétaire éligible
- o Pour les propriétaires occupants très modestes 3 000 € par propriétaire éligible

Pour les travaux privatifs :

- Pour les propriétaires occupants, dans le cadre du parcours accompagné (rénovation thermique d'ampleur) :

- o En cas de gain de deux étiquettes énergétiques : une subvention de 80% pour les propriétaires très modestes et 60% pour les propriétaires modestes, dans la limite de 40 000€.
- o En cas de gain de trois étiquettes énergétiques : une subvention de 80% pour les propriétaires très modestes et 60% pour les propriétaires modestes, dans la limite de 55 000€.
- o En cas de gain de quatre étiquettes énergétiques : une subvention de 80% pour les propriétaires très modestes et 60% pour les propriétaires modestes, dans la limite de 70 000€.
- o Ces projets de travaux sont également éligibles à la prime sortie de passoire thermique de 10% en cas de passage de l'étiquette G ou F à D.

- Pour les propriétaires bailleurs :

Une subvention est également possible pour les propriétaires bailleurs. Dans le cadre du parcours accompagné, les subventions sont modulées en fonction du programme de travaux (gain de classes énergétiques et des revenus du propriétaire).

La bonification de sortie de passoire énergétique (10%) est également mobilisable.

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Etablissement Public Territorial Est En Ensemble pour l'opération sont de **1 316 028 €** pour le suivi animation (après subventions Anah et CDC) et **1 350 000 €** au titre du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) selon l'échéancier suivant :
Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

Type de dépense	total OPAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Ingénierie suivi animation	1 916 028 €	383 206 €	383 206 €	383 206 €	383 206 €	383 206 €
FAAHP aide immeubles ciblés	1 000 000 €	20 000 €	60 000 €	200 000 €	320 000 €	400 000 €
FAAHP aide immeubles diffus	350 000 €	20 000 €	60 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €
Total aides FAAHP	1 350 000 €	40 000 €	120 000 €	290 000 €	410 000 €	490 000 €
Total EST ENSEMBLE (FAAPH + Ingénierie)	2 666 028 €	398 205 €	523 205 €	673 205 €	673 205 €	398 205 €

Le montant des aides FAAHP seront amenées à évoluer en fonction des évolutions du règlement du fond.

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 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 dans le limite de 150 000 € tous les trois ans. La participation de la Caisse des Dépôts et Consignations est donc prévue à hauteur de 60 000 € par an, soit 300 000 € pour toute la durée de l'OPAH.

5.3.2 Le Conseil Départemental de Seine Saint Denis

Le conseil départemental a mis en place le chèque Habitat écologique et citoyen (CHEC) qui a pour vocation de contribuer à la lutte contre la précarité énergétique en soutenant l'effort des copropriétés volontaires en matière de maîtrise des dépenses énergétiques. Cette subvention contribue au financement de travaux d'aménagement ou d'installation d'équipements contribuant à la transition écologique (végétalisation des toitures et façades, jardins partagés, stationnement vélo, chaudière collective...). La subvention s'élève à 70% du montant des dépenses subventionnables de l'opération, dans la limite de 30 000€ par projet.

5.3.3 Le Conseil Régional d'Ile de France

La collectivité territoriale du Conseil Régional d'Ile-de-France pourra être sollicitée pour le financement des travaux envisagés par la copropriété, dans le cadre de son projet de réhabilitation globale.

L'engagement de la collectivité à financer les travaux portés par le syndicat des copropriétaires fera l'objet d'une labellisation et les engagements financiers seront ajoutés par voie d'avenant.

Dans l'attente de la labellisation, les représentants du Conseil Régional d'Ile-de-France seront associés à toutes les instances de suivi et de pilotage du dispositif.

5.4 Autres partenaires

Tout autre partenaire financier, au premier titre desquels le Conseil régional d'Ile de France sera sollicité en
Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

cas d'opportunité de financement ouverte par une modification réglementaire.

5.5 Tableau récapitulatif des financements :

Il a été ajouté 10 % 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 des financements	35 immeubles prioritaires	Autres immeubles	Portage travaux logements	Total
Anah	Subvention travaux PP + PC	5 828 931 €	1 301 267 €	302 082 €	7 432 280 €
	Aide à la gestion	100 000 €			100 000 €
	Subvention ingénierie OPAH				625 000 €
	Subvention ingénierie et coûts gestion immobilière portage				378 000 €
	Subvention GUSP				450 000 €
	Total Anah	5 928 931 €			8 985 280 €
Ma Prime Rénov	Ma Prime Rénov SDC	2 044 625 €			
	Ma Prime Rénov individuelles	114 000 €			
	Ma Prime Rénov Passoires	608 889 €			2 807 514 €
	Ingénierie Ma Prime Rénov	40 000 €			
	Total Anah Ma Prime Rénov	2 807 514 €			
Est Ensemble	FAAHP : travaux PC + PP	1 000 000 €	350 000 €		1 350 000 €
	Ingénierie OPAH				1 916 028 €
	Portage déficit				350 000 €
	Ingénierie portage ciblé				250 000 €
	Total Est Ensemble				3 866 028 €
CDC	Subvention ingénierie OPAH				300 000 €
	TOTAL GENERAL	9 736 445 €	1 651 267 €	302 082 €	15 958 822 €

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 Pantin ont déjà fait réaliser ou qu'ils ont en leur possession.

- A coordonner les différents partenaires de la convention, services de la Ville de Pantin, Anah, ANRU, partenaires financiers, ... en s'inscrivant dans le cadre des instances de suivi global du projet NPNRU Quatre Chemins.

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

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 initiées par le SCHS de la ville de Pantin et à accompagner la ville de Pantin dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil.

6.3. La ville de Pantin s'engage :

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

- A mettre à disposition à titre gratuit les locaux de permanences équipés et autres nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation au 79 avenue Edouard Vaillant à Pantin ou tout autre local en fonction des contraintes de l'opération..

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

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

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

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

7.1.1. Missions du maître d'ouvrage

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

La Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain (DHRU) de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble est chargée de garantir la coordination de projet et l'interface avec les autres services concernés (SCHS, mission saturnisme, services sociaux, service logement, ...).

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

Plus en détail, la DHRU aura pour missions de :

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

7.1.2. Instances de pilotage

- *Sur le plan stratégique*

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

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

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

Projet de convention OPAH-RU Quatre Chemins 2024-2029

- Chef.f.e de projet OPAH
- Services municipaux : SCHS, service logement ...
- Services territoriaux : DHRU, DDUD
- Anah
- DRIHL
- ANRU
- Conseil Régional
- CDC
- Opérateur de suivi-animation

Les collectivités voisines (Plaine Commune et Aubervilliers) ainsi que les conseils citoyens sont également conviés et informés des rendus et bilans annuels.

Il se réunira au moins une fois par an.

- *Inscription dans le NPNRU Quatre-Chemins*

L'opération objet du présent traité s'inscrit au sein de la démarche générale du NPNRU Quatre Chemins portant sur la ville de Pantin.

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

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

- *Sur le plan opérationnel*

Un comité technique de l'OPAH RU :

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

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

Les comités techniques seront particuliers à l'OPAH-RU de Pantin.

Des réunions techniques de suivi avec l'opérateur d'OPAH RU seront animées par le chargé de l'OPAH et associeront la ville de Pantin et tout autre partenaire jugé utile

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

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 concession d'aménagement, 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 :

- Responsable de pôle
- Chargé(s) d'opération OPAH.
- Conseiller technique
- 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 également détaillées dans le traité de concession conclu entre Est Ensemble et la Soreqa ainsi que dans le volet d'actions déclinées ci-avant. Ces missions comprennent :

Animation du dispositif

- Actions **d'information, de coordination et de mobilisation** : sensibilisation et information des propriétaires et des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur l'opération ; coordination des acteurs ; mise en place et animation des partenariats nécessaires à la réussite de l'OPAH, participation et animation d'ateliers ou 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 35 adresses prioritaires, actualisation des diagnostics réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en particulier sur le volet gestion et définition d'un programme d'actions
- Si de nouveaux immeubles sont identifiés comme susceptibles de devenir prioritaires, réalisation en amont, d'un diagnostic immeuble global afin de valider la stratégie d'intervention (maximum de 10 diagnostics à réaliser en année 1 ou 2)

- **Travaux**

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

- **Financier**

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

- **Energie**

L'opérateur réalise les diagnostics de performances énergétiques nécessaires à l'obtention des subventions Ma Prime Rénov' Copro.

- **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. Un modèle de tableau de suivi des indicateurs est présenté en annexe et sera complété annuellement par l'opérateur.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

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

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 VI – 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 de même que celui d'Action Logement..

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

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

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

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

CHAPITRE VIII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION 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 du
(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)
au

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.

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

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 Pantin, le maire, Monsieur Bertrand KERN,

Pour l'État, le délégué départemental de l'Anah, Jacques WITKOWSKI,

ANNEXES :

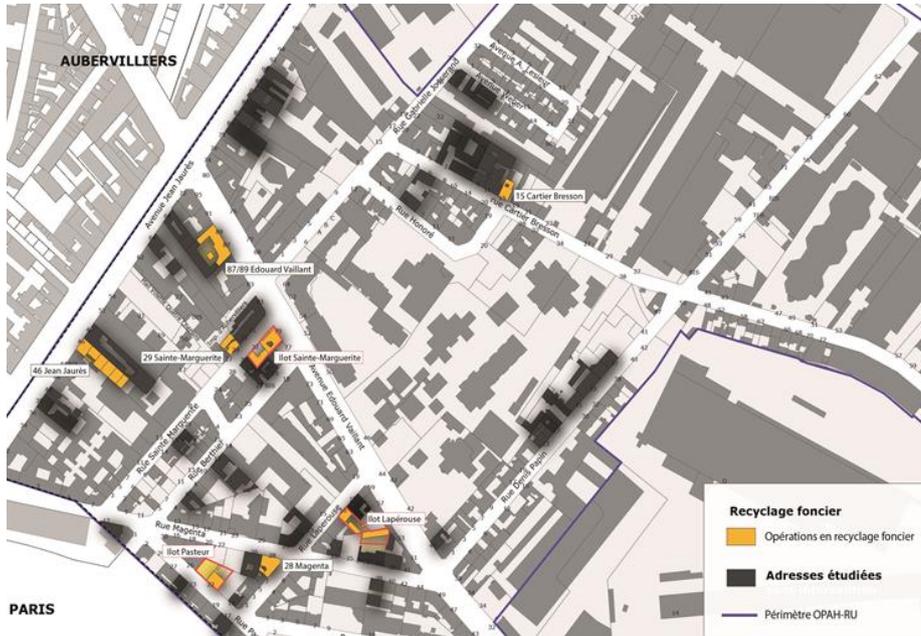
Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU et liste des rues

Voie	Nom	Numéros	Précisions
avenue	Jean Jaurès	30 à 106	côté pair uniquement
avenue	Edouard Vaillant	31 à 95	
rue	Sainte-Marguerite	tous	
rue	Berthier	tous	
rue	Lapérouse	tous	
rue	Magenta	tous	
rue	Pasteur	tous	
rue	Davoust	tous	
rue	du Chemin de Fer	13 à 21	côté impair uniquement
rue	Denis Papin	tous	
rue	Gabriel Josserand	2 à 56	n°1 à 19 pour côté impair
rue	Honoré	tous	
avenue	Wéber	tous	
avenue	Alfred Lesieur	tous	
villa	des Jardins	tous	
rue	Diderot	22 à 126	côté pair uniquement
rue	Cartier Bresson	2 à 98	
rue	Jacques Cottin	tous	
rue	Marie Louise	tous	
rue	Toffier Decaux	tous	
rue	Neuve	tous	

Annexe 2 : Liste globale des 35 immeubles prioritaires de l'OPAH RU

Adresses	Origine opérationnell	Typeropriété	Nb_bât	Nombre de logemen	Propriété
31-33 Sainte Marguerite /81 Edouard Vaillant /1-3 impasse d'Aubervilliers	OPAH 1	copropriété	4	52	Maj PB
1 rue Pasteur	OPAH 1	copropriété	1	15	Maj PB
25 rue Denis Papin	OPAH 1	copropriété	2	5	Maj PB
11 et 13 rue Cartier Bresson	OPAH 1	copropriété	5	27	Maj PB
1 rue Gabrielle Josserand	OPAH1 Av 1	copropriété	2	18	Maj PB
38 rue Magenta	OPAH 1	copropriété	2	16	Maj PB
6 rue Berthier	OPAH 1	copropriété	2	18	Maj PB
68 avenue Jean Jaurès	OPAH 1	copropriété	2	8	Maj PB
39 rue Magenta	OPAH 1	copropriété	2	26	MAJ PB
12 rue Berthier	OPAH 1	copropriété	3	33	Maj PB
16 rue Sainte Marguerite	OPAH 1	copropriété	2	7	MAJ PB
33 rue Denis Papin	OPAH 1	copropriété	2	24	MAJ PO
6 rue Cartier Bresson	OPAH 1	copropriété	2	52	MAJ PB
64 avenue Jean Jaurès	OPAH 1	copropriété	3	31	Maj PB
39-41 rue Jacques Cottin	OPAH1 Av 2	copropriété	4	8	Maj PB
15 rue Pasteur	OPAH1 Av 1	copropriété	2	9	Maj PB
12 rue Magenta	OPAH 1	copropriété	1	9	Maj PB
17 rue Pasteur	OPAH 1	copropriété	1	15	MAJ PB
87-89 avenue Edouard Vaillant	OPAH 1	copropriété	5	6	MAJ PB
40 avenue Jean Jaurès	OPAH 1	copropriété	3	17	Maj PB
18 rue Pasteur	OPAH 1	copropriété	1	9	Maj PB
9 rue Cartier Bresson	OPAH 1	monopropriété	3	8	SO
32 avenue Jean Jaurès/1 Magenta	étude	copropriété	2	55	MAJ PB
25-27 rue Toffier Decaux	étude	copropriété	1	8	MAJ PB
14 rue Sainte-Marguerite	étude	copropriété	1	10	MAJ PB
20 rue Jacques Cottin	étude	copropriété	2	7	MAJ PB
30- 32 rue Cartier Bresson	étude	copropriété	2	12	MAJ PB
21 rue Pasteur	étude	copropriété	2	19	MAJ PB
20 rue Cartier Bresson	étude	copropriété	2	9	MAJ PB
6-8 rue Jacques Cottin	étude	copropriété	3	7	MAJ PB
14 rue Lapérouse	étude	copropriété	2	23	MAJ PB
34 Avenue Jean Jaurès	étude	copropriété	2	22	MAJ PB
15 rue Berthier	étude	copropriété	1	22	MAJ PB
68 rue Cartier Bresson	étude	copropriété	2	12	MAJ PO
54 rue Cartier Bresson	étude	copropriété	2	5	MAJ PO

Annexe 5 : carte des opérations en recyclage foncier îlots -adresses



Annexe 6 : missions de portage ciblé de redressement sur les copropriétés de l'Opah RU (extrait du Traité de concession d'aménagement confié à la Soreqa).

Sur les copropriétés listées en annexe 1, les missions de la SOREQA seront les suivantes :

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

