

ETAT
ANAH
EPT PLAINE COMMUNE
Ville de L'ÎLE-SAINT-DENIS

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

L'ÎLE-SAINT-DENIS

2023 - 2027

OPAH-RU n°

Date de la signature de la convention : **12 JUIN 2023**

La présente convention est établie :

Entre l'**Etablissement Public Territorial Plaine Commune**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président Monsieur Mathieu HANOTIN,

L'**État**, représenté par Monsieur Jacques WITKOWSKI, Préfet du département 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 L'Île-Saint-Denis**, représentée par Monsieur Mohamed GNABALY, son Maire,

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par l'Etablissement Public Territorial, le 28 juin 2022 en Conseil de Territoire,

Vu la délibération du Bureau Délibératif de Plaine Commune, en date du **22 MARS 2023**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Municipal de L'Île-Saint-Denis du **29 MARS 2023**

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 **16 FEV. 2023**

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du **30 JAN. 2023**

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du **28 MARS 2023** au **28 AVR. 2023** à la Mairie de L'Île-Saint-Denis, 1 rue Méchin 93450, 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 | 4 |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application | 8 |
| <u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u> | 8 |
| 1.1. Dénomination de l'opération | 8 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention | 8 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération | 8 |
| <u>Article 2 – Enjeux</u> | 8 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération | 9 |
| <u>Article 3 – Volets d'action</u> | 11 |
| 3.1. Volet urbain et foncier | 11 |
| 3.2. Volet immobilier | 12 |
| 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé | 15 |
| 3.4. Volet copropriété en difficulté | 17 |
| 3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 19 |
| 3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 21 |
| 3.7. Volet social | 21 |
| 3.8. Volet patrimonial et environnemental | 23 |
| 3.9. Volet économique et développement territorial | 24 |
| <u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u> | 24 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires | 26 |
| <u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u> | 26 |
| 5.1. Financements de l'Anah | 26 |
| 5.2. Financements de l'EPT Plaine Commune | 26 |
| 5.3. Financements des autres partenaires | 27 |
| <u>Article 6 – Engagements complémentaires</u> | 27 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation | 28 |
| <u>Article 7 – Conduite de l'opération</u> | 28 |
| 7.1. Pilotage de l'opération | 28 |
| 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage | 28 |
| 7.1.2. Instances de pilotage | 29 |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération | 30 |
| 7.2.1. Équipe de suivi-animation | 30 |
| 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation | 30 |
| 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle | 31 |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 31 |
| 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs | 31 |
| 7.3.2. Bilans et évaluation finale | 31 |
| Chapitre VI – Communication | 32 |
| <u>Article 8 - Communication</u> | 32 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation | 33 |
| <u>Article 9 - Durée de la convention</u> | 33 |
| <u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u> | 33 |
| <u>Article 11 – Transmission de la convention</u> | 34 |
| Annexes | 35 |

Préambule

Située sur la Seine au nord de Paris, la Ville de L'Île-Saint-Denis s'étend sur une île étroite de sept kilomètres de long et d'une superficie de 177 hectares. Elle compte 8 288 habitants en 2022.

En 2003, la commune de L'Île-Saint-Denis a intégré la communauté d'agglomération Plaine Commune. En 2016, la communauté d'agglomération devient l'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune. Celui-ci regroupe 9 communes en limite Nord de Paris : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Plaine Commune est un des territoires importants de la Métropole du Grand Paris, tant par sa population, avec plus de 435 310 habitants, que par les compétences exercées, qui regroupent aménagement, habitat, environnement, développement économique, transports et déplacements urbains, espaces publics, lecture publique etc.

Depuis plusieurs années, le parc privé de L'Île-Saint-Denis fait l'objet de réflexions autour de sa réhabilitation et de sa mise en valeur. Ces politiques et dispositifs programmés dédiés à l'amélioration de l'habitat privé sont désormais conduits par l'EPT Plaine Commune en collaboration avec la Ville, suite au transfert de la compétence Habitat opéré en juin 2004.

La priorité de ce champ d'action a été réaffirmée dans le cadre de la prolongation du PLH, Programme local de l'habitat 2022-2027, à travers les orientations stratégiques de lutte contre la précarité énergétique et d'accélération la transition énergétique du parc privé, l'éradication de l'habitat indigne et la prévention de la dégradation du parc privé par la mise en place de stratégies et d'outils appropriés.

Avec l'adoption en février 2020 du PLUI de Plaine Commune, l'EPT porte une attention particulière aux fragilités des copropriétés vieillissantes et plus généralement du parc privé et de ses occupants. Le PLUI intègre les différentes politiques de l'Habitat (PLU, PLH, PCAET etc.).

La Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain, nouvellement réorganisée, comprend le service amélioration de l'habitat et lutte contre l'habitat indigne qui est dédié à l'amélioration du parc de logements privés.

À L'Île-Saint-Denis, le suivi des opérations relatives au traitement de l'habitat privé est assuré par la Mission Habitat Saint-Ouen / L'Île-Saint-Denis, implantée à Saint-Ouen.

Éléments de contexte

Le territoire de L'Île-Saint-Denis connaît une forte croissance démographique (+2,7% entre 2012 et 2017) et des mutations importantes à travers les opérations d'urbanisme ou de recomposition urbaine qui sont en cours : ZAC de l'écoquartier fluvial et projet de Village Olympique pour les JO de 2024, NPNRU Quartier sud.

Avec un parc de logements composé à 60 % de logements sociaux, le parc privé de L'Île-Saint-Denis est minoritaire et relativement restreint. Il compte près de 1 500 logements.

| Typologie d'habitat | Nb parcelles | % | Nb logements | % |
|----------------------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Individuel | 125 | 57 % | 143 | 10 % |
| Copropriétés <15 logts | 42 | 19 % | 282 | 19 % |
| Copropriétés 15-49 logts | 11 | 5 % | 256 | 17 % |
| Copropriétés >= 50 logts | 7 | 3 % | 655 | 44 % |
| Monopropriétés collectives | 36 | 16 % | 152 | 10 % |
| Total habitat privé | 221 | 100% | 1488 | 100% |

24% des propriétaires du parc privé sont occupants, un chiffre supérieur à Saint-Denis ou Epinay-sur-Seine.

On note des disparités géographiques importantes en fonction du statut d'occupation entre le Sud, où la part des locataires HLM est surreprésentée (68%) par rapport au reste de la commune. Le Centre (35%) et le Nord (28%) concentrent quant à eux plus de propriétaires occupants.

L'habitat ancien caractérise fortement L'Île-Saint-Denis avec 67% des parcelles qui ont été construites avant 1949. Le bâti ancien est composé d'habitat individuel, de petites copropriétés, de monopropriétés mais aussi de grandes copropriétés construites dans la période des grands ensembles. Les constructions plus récentes se sont surtout développées dans les dents creuses.

| Epoque de construction | Nb parcelles | % | Nb logements | % |
|---|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Avant 1949 | 173 | 67% | 586 | 16% |
| 1949 - 1979 | 42 | 17% | 2048 | 56% |
| 1980 - 2004 | 11 | 7% | 433 | 12% |
| Après 2005 | 24 | 9% | 573 | 16% |
| Total du parc de logements (sociaux et privés) | 257 | 100% | 3640 | 100% |

En 2017, 105 résidences principales du parc privé étaient potentiellement indignes à L'Île-Saint-Denis, soit un taux de 8,7 % (contre 7% à l'échelle du département, et 14% à l'échelle de Plaine Commune) dont :

- 89 pour des locataires
- 16 pour des propriétaires occupants

Sur ces 105 résidences principales du parc privé potentiellement indignes :

- 67 étaient situées dans des copropriétés
- 38 dans des monopropriétés en collectif.

L'intervention publique en matière d'habitat privé à L'Île-Saint-Denis n'est pas nouvelle, de 1994 à 1996 une première OPAH a été animée par le PACT ARIM. En 2005, un diagnostic préalable réalisé par URBANIS a préconisé la mise en place d'une nouvelle OPAH et d'une campagne de ravalement obligatoire. Une trentaine de diagnostics ont été réalisés en 2006 sur des adresses présentant des signes de fragilité, lors d'une étude pré-opérationnelle qui a débouché sur une nouvelle OPAH-RU de 2007 à 2012, également animée par URBANIS.

Après 5 ans d'opération, quelques copropriétés rencontraient encore de nombreuses difficultés, et pour certaines, l'avancement des travaux ne permettait pas de solder les dossiers de subventions notifiées. L'OPAH RU et la mission d'URBANIS ont ainsi été prolongées jusqu'en 2014.

Si l'OPAH RU a permis d'enclencher une dynamique pour de nombreuses adresses, certains immeubles n'étaient pas parvenus à mettre en œuvre les travaux de réhabilitation envisagés, révélant ainsi la nécessité de maintenir une veille sur ces adresses, et de poursuivre le suivi de leur situation technique et de fonctionnement.

En 2016, une étude habitat privé mutualisée pour les villes de Pierrefitte, Stains et Villetaneuse a préconisé la mise en place d'un POPAC intercommunal, qui fut lancé en 2017 pour une durée de 3 ans, et dont 6 copropriétés de L'Île-Saint-Denis ont bénéficié.

Afin de définir de nouveaux cadres d'interventions, des outils et leviers nécessaires pour atteindre les objectifs de requalification de l'ensemble du parc de logements privés de L'Île-Saint-Denis, la Mission Habitat Saint-Ouen / Ile-Saint-Denis a lancé en 2021 une étude pré-opérationnelle habitat privé, confiée à URBANIS.

Cette étude pré-opérationnelle a révélé la persistance des fragilités de l'habitat privé de la commune, en dépit des dispositifs déjà menés. Les petites copropriétés et monopropriétés anciennes, désorganisées et fragiles, concentrent d'importants problèmes de dégradation qui ne peuvent être résorbés sans qu'un redressement de la situation financière et organisationnelle soit opéré.

L'étude a notamment identifié **18 adresses** présentant potentiellement des situations qui relèvent de procédures de lutte contre l'habitat indigne :

- 7 comme levier de mobilisation de copropriétés en difficulté
- 3 comme première étape avant la mise en place d'une ORI
- 4 comme levier de négociation dans la perspective de recyclage (acquisition publique)

Sur les 60 copropriétés que compte le territoire de L'Île-Saint-Denis, l'étude a repéré

- 11 copropriétés dégradées, dont 5 bénéficieront du label dès la 1^{ère} année d'OPAH-RU
- 21 copropriétés présentant des signes de fragilités et dont la situation doit être surveillée
- 7 copropriétés neuves connaissant des impayés de charges importants
- 14 monopropriétés présentant des signes de dégradation

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des **poches d'habitat privé dégradé**, présentant des enjeux forts en matière de renouvellement urbain et de requalification des axes structurant en centre-ville.

Ces situations nécessiteront une attention particulière, à travers la mise en œuvre éventuelle d'opérations plus coercitives de résorption de l'habitat insalubre (ORI, RHI etc.).

L'étude a ainsi **préconisé la mise en place d'ORI pour 3 adresses, et a relevé un potentiel de recyclage sur 3 secteurs regroupant 8 adresses.**

L'étude a enfin permis de mettre en avant un **fort potentiel en matière de rénovation énergétique, puisque 68 adresses représentant 237 logements présentent des besoins de rénovation énergétique.**

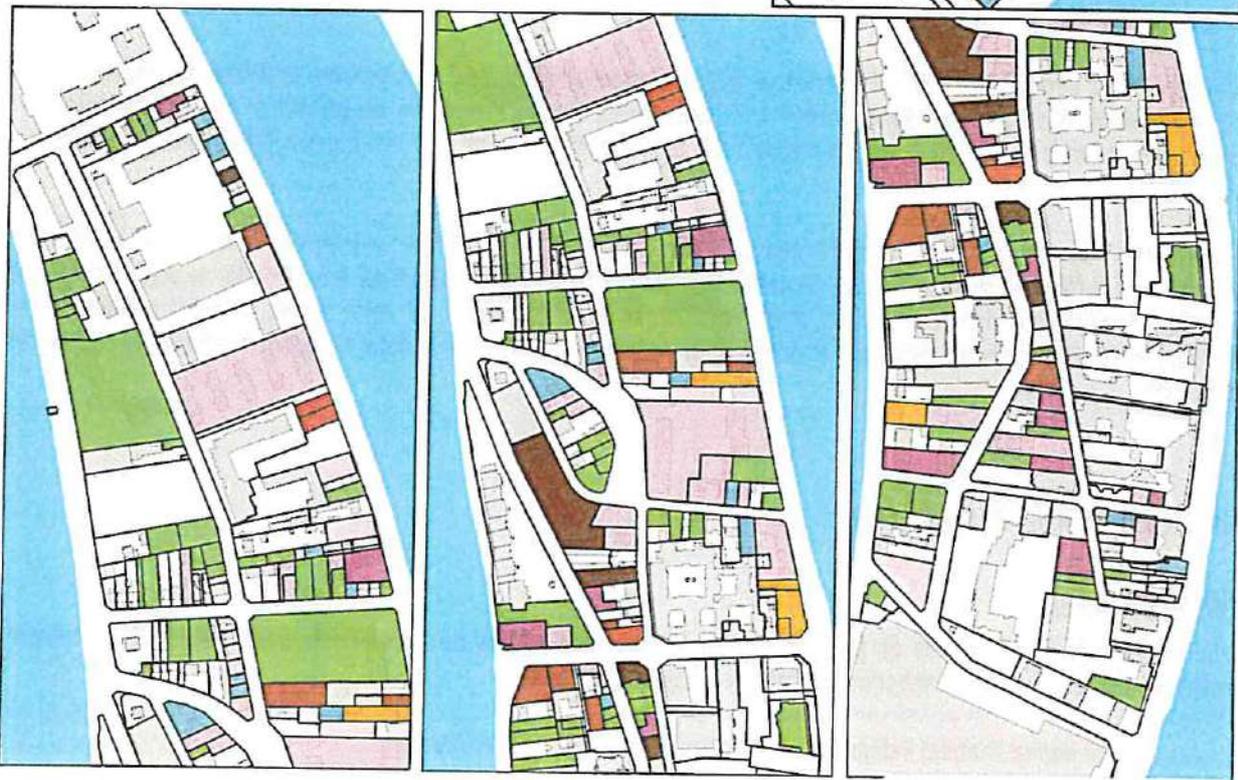
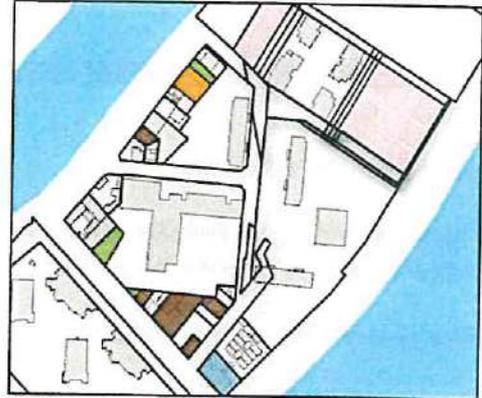
Les besoins en ravalement concernent quant à eux 31 adresses potentielles, tandis que les enjeux de préservation de la qualité architecturale ont été relevés pour 42 adresses.

Lors du COPIL de fin d'étude qui s'est tenu le 29 novembre 2021, le principe du lancement d'un dispositif d'OPAH-RU sur l'ensemble du territoire de L'Île-Saint-Denis a été validé par l'EPT Plaine Commune, la Ville de L'Île-Saint-Denis, et la délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat.

Le 23 mars 2022, les instances de Plaine Commune ont approuvé un avenant à la convention d'intervention foncière tripartite entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF, signée le 28 novembre 2018. Cet avenant étend les secteurs de veille foncière à celui du « centre-ville » et porte l'échéance de la convention au 31 décembre 2025.

| Stratégie Opérationnelle | Potentiel nb parcelles | Potentiel nb logements |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Veille / pas d'intervention | 79 | 811 |
| Patrimoine | 42 | 380 |
| Ravalement | 31 | 182 |
| Projet de rénovation énergétique | 68 | 273 |
| Dégradation hors copro | 14 | 42 |
| Copropriétés dégradées / fragiles | 39 | 663 |
| Coercitif LHI | 18 | 152 |
| ORI | 3 | 40 |
| Recyclage potentiel | 8 | 22 |

Potentiel d'intervention identifié par l'étude pré-opérationnelle



Etude pré-opérationnelle 2021 - Urbanis

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain de L'Île-Saint-Denis.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre opérationnel d'intervention de l'OPAH-RU s'étend sur la totalité du territoire de L'Île-Saint-Denis.

A l'intérieur du périmètre, l'OPAH RU cible un **volume prévisionnel de 5 immeubles prioritaires, représentant 72 logements. 6 adresses, représentant 107 logements, feront l'objet de diagnostics complémentaires et bénéficieront uniquement d'un accompagnement à la gestion, avant une éventuelle labellisation copropriété dégradée.**

L'intervention couvre l'ensemble des champs d'actions propres à l'habitat privé : volets urbain, foncier et immobilier, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le redressement des copropriétés en difficulté, le volet énergie et précarité énergétique, le volet travaux pour l'autonomie de la personne, le volet social, le volet patrimonial et environnemental, le volet économique et développement territorial, et enfin le volet de gestion urbaine et sociale de proximité.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH RU permettra la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification du parc privé combinant incitation et coercition, et visant prioritairement les objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne par des actions incitatives et coercitives ;
- Accompagner les copropriétés en difficultés et les monopropriétés dégradées ;
- Accompagner les copropriétés et monopropriétés dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique
- Préserver le patrimoine architectural de la commune

Alors que le territoire de L'Île-Saint-Denis connaît des mutations d'envergure à travers le projet NPNRU Quartier sud, la ZAC de l'Ecoquartier fluvial et le projet de Village Olympique pour les JO de 2024 au centre, et la réhabilitation programmée du la cité Maurice-Thorez au nord, l'étude-pré-opérationnelle a mis en avant le risque de décrochage de l'habitat privé ancien qui se concentre dans le centre-ville.

L'enjeu d'accompagnement des propriétaires du parc de logements privés existants dans la requalification de leur patrimoine immobilier apparaît ainsi d'autant plus stratégique au vu du développement du parc de logements neuf en cours à L'Île-Saint-Denis, et de la réhabilitation globale de parc de logement social, majoritaire, prévue à l'horizon 2025.

L'OPAH RU participera ainsi pleinement à la mise en œuvre des objectifs de la feuille de route du PLH 2022-2027,

en apportant une réponse adaptée à ses orientations stratégiques de lutte contre la précarité énergétique et d'accélération la transition énergétique du parc privé, d'éradication de l'habitat indigne et de prévention de la dégradation du parc privé par la mise en place de stratégies et d'outils appropriés.

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

Les objectifs de l'OPAH-RU sont les suivants :

Volet urbain et foncier

Plusieurs démarches d'aménagement sont en cours ou programmées sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Au centre, l'Ecoquartier fluvial et le projet de village olympique en vue des JO 2024 est en cours de finalisation. A terme se seront 1000 logements supplémentaires qui seront construits, mêlant du logement social, de l'accession et de l'accession sociale à la propriété. 50 000 m² de locaux d'activités seront également construits, accueillant commerces, bureaux et ateliers ; 7,3 hectares d'espaces publics seront aménagés ainsi que 7600 m² d'équipements publics.

Au sud, le projet de NPNRU Quartier sud prévoit quant à lui la construction de 268 logements neufs, la démolition de 286 logements sociaux, la résorption de poches d'habitat dégradé et en ruine, et la réorganisation des voies de circulation automobiles et cyclables, des espaces publics et espaces verts. Ainsi, il est prévu la réhabilitation et la résidentialisation de la cité Marcel Cachin comprenant 226 logements. En outre, le centre de loisirs du groupe scolaire Jean Lourçat sera étendu et il sera développé 1 508m² d'équipements publics, 1 040 m² de commerces et services médicaux pour animer le boulevard Marcel Paul et 700m² d'ateliers. Un aménagement d'ensemble de plus de 16 000 m² permettra un redécoupage foncier et un traitement qualitatif des espaces extérieurs avec par exemple la création d'espaces paysagers en pied d'immeubles. La majorité du stationnement résidentiel sera reporté en sous-sol pour développer des espaces résidentiels attractifs, grâce à une mutualisation entre besoins du neuf et existant et la création d'un parking souterrain de 35 places supplémentaires. Le coût global du projet représente 110 millions d'euros dont 40,76 millions d'euros ont été sollicités auprès de l'ANRU.

En centre-ville enfin, plusieurs projets de construction et réhabilitation sont en cours de réflexion sur des parcelles dispersées entre le quai de la Marine, l'avenue Jean Jaurès et la rue du Bocage. Dans le cadre de l'étude-opérationnelle, des réflexions à l'îlot ont été menées par l'opérateur pour évaluer les potentiels d'opération de recyclage immobilier et foncier.

Volet immobilier

Plusieurs objectifs sont poursuivis sur le volet immobilier :

- Assurer une veille sur les DIA et informer les potentiels acquéreurs de la situation globale de l'adresse ;
- Encourager la modération des loyers par l'incitation au conventionnement de loyers locatifs privés notamment dans les monopropriétés ;
- Inciter la remise sur le marché de logements locatifs vacants à prix maîtrisés ;
- Mobiliser le dispositif de portage provisoire de logements afin de favoriser le redressement des copropriétés les plus en difficultés et enrayer l'installation de marchands de sommeil ;
- Communiquer et inciter certains monopropriétaires au conventionnement et à la réalisation de travaux ;
- Mettre en place des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur certains immeubles.

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'opérateur, la maîtrise d'ouvrage et la Ville de L'Île-Saint-Denis travailleront de concert pour mettre en œuvre toutes les procédures utiles à l'éradication de l'habitat indigne. La lutte contre les marchands de sommeil devra être une priorité. La mobilisation et la coordination des services compétents sera prévue (DCPC Ville, ARS, etc.) au sein de commissions habitat indigne.

Volet copropriété en difficulté

Les 5 copropriétés ciblées dès le démarrage de l'opération pourront faire l'objet d'une demande d'aide au syndicat des copropriétaires. Un accompagnement des instances de gestion et une aide au redressement seront également proposés à ces adresses prioritaires.

En fonction des résultats des diagnostics complémentaires qui seront réalisés en cours d'opération, la liste des adresses prioritaires pourra être amendée.

Pour ces copropriétés et en lien avec la maîtrise d'ouvrage et la Ville, des actions de GUSP pourront être envisagées et mises en œuvre si des besoins en à la matière se présentent.

Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

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

Les adresses, à commencer par les copropriétés dégradées, seront accompagnées vers un programme de réhabilitation thermique dans la limite de leur soutenabilité financière et sociale. Les travaux d'économie d'énergie seront systématiquement encouragés dès lors que les copropriétaires réalisent des travaux, en lien avec les objectifs de la préservation architecturale et du patrimoine pour certaines adresses.

Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Lorsque cela sera nécessaire, des travaux de maintien à domicile et d'adaptation pour les personnes âgées ou en situation de handicap seront proposés.

Volet social

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

Une attention particulière sera apportée au problème d'hébergement et de relogement.

L'ensemble des aides des services communaux et départementaux sera sollicité en tant que de besoin, l'OPAH ayant pour objectif de maintenir, quand cela est possible, les résidents actuels dans le périmètre de l'opération.

Volet patrimonial et environnemental

L'opérateur et le maître d'ouvrage travailleront en partenariat avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ainsi que la direction de l'urbanisme réglementaire et du droit des sols afin de garantir, en amont des projets de travaux, le respect des prescriptions architecturales et patrimoniales, ainsi que la qualité des réhabilitations. Une attention particulière sera portée sur les projets d'ITE et de ravalement, en particulier sur les axes structurants du centre-ville.

Volet économique et développement territorial

L'action de l'opérateur sur l'habitat privé s'articulera avec les actions menées par Plaine commune et la Ville sur le tissu commercial et industriel du périmètre.

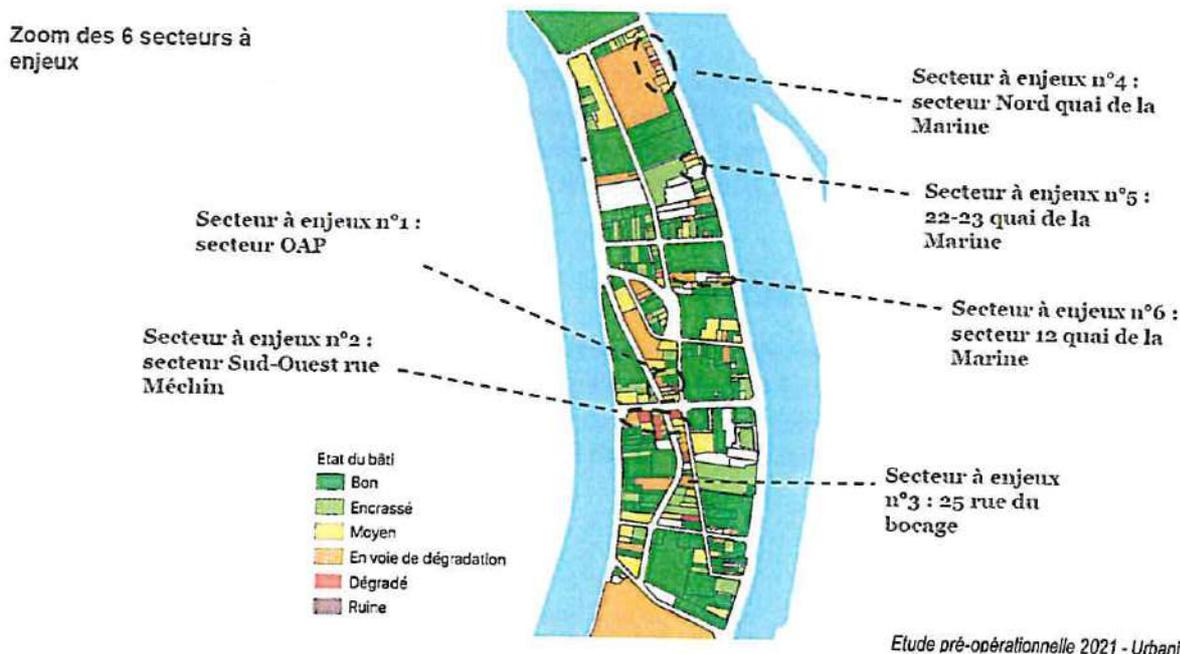
Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

En 2020 et 2021, une étude urbaine sur le centre-ville de L'Île-Saint-Denis a été réalisée par l'agence d'architecture TANDEM+. Les objectifs de cette étude étaient d'élaborer une réflexion stratégique à l'échelle du centre-ville, délimité par la rue Berthelot au nord et la rue de l'Ortebout au sud, d'avancer des propositions pré-opérationnelles sur 3 secteurs de projet, et d'établir un périmètre d'étude permettant de surseoir à statuer. Les 2 premiers secteurs de projet étaient situés aux n°12 et 21 du quai de la marine, le troisième correspondait à l'îlot Jaurès, situé entre l'avenue Jean Jaurès et la rue du 19 mars 1962.

Ces 3 secteurs ont été pris en compte dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, qui a elle-même identifié 6 secteurs à enjeux pour des potentielles opérations de recyclage immobilier et foncier.



L'opérateur assurera une cohérence entre les projets portés par l'OPAH-RU et les projets en cours ou programmés dans ce même périmètre, aussi bien en matière de construction de logements et de locaux d'activités, que de réaménagement des espaces publics, des espaces verts et des circulations piétonnes et automobiles.

L'ensemble des actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU devront l'être au regard des orientations et zonages détaillés du PLUI de Plaine Commune, et notamment :

- Des 3 périmètres de sursis à statuer de L'Île-Saint-Denis qui comprennent l'ensemble du parc de logements privés de l'île à l'exception de l'écoquartier : secteur nord du centre-ville, secteur hypercentre-

- sud du centre-ville, quartier sud de l'île,
- Du périmètre de taxe d'aménagement majorée (taux de 5% sur toute la ville),
- Des périmètres de ZAC et d'OAP,
- Des limites et zonages en matière de morphologie et d'implantation des constructions,
- De la mixité fonctionnelle : linéaires actifs et/ou commerciaux,
- Des plans des servitudes d'utilité publique et de patrimoine bâti,
- Etc.

3.1.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectif particulier pour ce volet urbain et foncier.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier recouvre les axes d'intervention suivants :

Les travaux prioritaires de réhabilitation

Les travaux suivants seront traités de manière prioritaire :

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

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

Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) : veille et information

Une veille sur les DIA sera assurée en lien avec le service Urbanisme réglementaire de Plaine Commune. Un courrier d'information sur le dispositif d'OPAH-RU pourra être envoyé aux acquéreurs, qui pourront également être rencontrés selon les enjeux opérationnels de l'adresse concernée. Une attention particulière sera portée sur les ventes de monopropriétés, pour lesquelles une rencontre de l'acquéreur sera systématiquement proposée.

La maîtrise des loyers

Afin de favoriser la modération des loyers du parc privé, le conventionnement du logement avec l'Anah, avec ou sans travaux, sera systématiquement proposé au propriétaire bailleur, en présentant les intérêts du conventionnement.

Une attention particulière sera portée au conventionnement des logements en monopropriétés. L'étude pré-opérationnelle a en effet montré la présence d'un nombre important de monopropriétés, soit 36 adresses représentant 10% de l'offre de logement privé de L'Île-Saint-Denis.

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

La remise sur le marché de logements vacants

Si le nombre de logements vacants en 2017 à L'Île-Saint-Denis était plutôt faible (4% du parc immobilier), l'étude pré-opérationnelle a établi des présomptions de vacance pour 32 adresses, en particulier à proximité de la rue Méchin et de la rue de Verdun.

Dans le cadre du plan national de mobilisation des logements et locaux vacants lancé en février 2020, l'opérateur portera ainsi une attention particulière aux logements qu'il repérera comme vacants. Un état des lieux plus précis en début d'opération permettra de quantifier et caractériser le phénomène. Dans le cas où la vacance est due à l'importance des travaux à réaliser pour être reloués, et de l'impossibilité, pour certains propriétaires bailleurs, de faire face à de telles dépenses sans aide suffisante, l'opérateur proposera aux propriétaires un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine.

Portage provisoire de logements

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

Ce dispositif est une action ciblée dont la stratégie d'intervention est construite à l'échelle de la copropriété du fait des caractéristiques de leurs propriétaires. Il vise à améliorer la situation de la copropriété tout en apportant une réponse à une situation sociale difficile. Cette démarche est ainsi un outil complémentaire renforçant le volet incitatif de l'OPAH sur les copropriétés ciblées.

Si besoin, le portage provisoire de logements pourra être mobilisé en lien avec la maîtrise d'ouvrage et les acteurs et partenaires concernés.

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et interventions coercitives

Dès que possible, et en tout état de cause durant les premières années de l'OPAH-RU, l'opérateur aura à réaliser une ou plusieurs études de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les adresses pressenties pour ce type d'intervention : en cas d'échec de l'approche incitative pour des monopropriétés ou des copropriétés caractérisées par la présence d'un bailleur.

Il s'agit d'adresses cumulant des problèmes lourds sur le plan technique et financier dont les propriétaires ne sont a priori pas favorables à engager d'eux-mêmes des travaux et pour lesquels des travaux réalisés d'office par la commune en substitution aux propriétaires ne parviendraient pas à répondre à toutes les problématiques posées.

Dans son étude, l'opérateur devra pour chaque adresse :

- Faire un point exhaustif sur la situation de l'immeuble, tant d'un point de vue architectural, immobilier, technique, énergétique, social, foncier, juridique et financier
- Apprécier l'engagement pouvant être pris par le ou les propriétaires de réaliser les travaux,
- Justifier l'intérêt (ou non) de mettre en place une ORI plutôt qu'un autre dispositif ou procédure,
- Établir un bilan faisant ressortir les avantages / inconvénients à mettre en place une ORI (implication pour la collectivité en termes d'hébergements et/ou de relogements, implications financières, risques pour la collectivité, effets positifs attendus de l'opération sur son environnement urbain direct etc.)

- Faire une esquisse du projet d'aménagement en sortie en cas d'échec de l'ORI

Deux scénarios seront a minima proposés (pour le cas où le propriétaire ferait les travaux et le cas où il ne les ferait pas), avec des plannings prévisionnels de mise en œuvre, en relation avec les baux en cours si une restructuration est envisagée.

Sur la base de cette étude, une décision sera prise ou non par la maîtrise d'ouvrage de mettre en place des ORI pour tout ou partie des différentes adresses étudiées. Le prestataire se verrait alors confier une mission complémentaire de mise en place d'ORI, décomposée en deux phases :

- 1^{ère} phase : DUP travaux (Constitution du dossier de DUP et animation du dispositif)
- 2^{ème} phase : de l'enquête parcellaire à l'arrêté de cessibilité (si nécessaire)

L'opérateur veillera notamment au respect du droit des occupants.

Pour les adresses qui ne seraient pas retenues pour une ORI, l'opérateur proposera au maître d'ouvrage d'autres interventions envisageables pour répondre aux problématiques identifiées, par exemple le classement en copropriété dégradée, l'engagement d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril, l'accompagnement au titre du diffus dans le cadre de l'OPAH-RU.

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

L'étude pré-opérationnelle a identifié 3 monopropriétés pour lesquelles une telle stratégie peut être envisagée. Le 1 rue de Verdun est sous arrêté de péril imminent depuis le 13 décembre 2019. La succession qui est propriétaire ne parvient pas à se projeter, ni dans un projet de vente, ni de rénovation. Les 22 et 23 quai de la Marine sont deux monopropriétés mitoyennes. Les bâtiments sont dans un état de dégradation moyenne, et font l'objet de quelques infractions au code de l'urbanisme. L'un des propriétaires souhaite vendre, tandis que le second n'envisage pas de réaliser les travaux qui seraient pourtant nécessaires.

3.2.2 Objectifs

Au vu des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs sur des loyers conventionnés, les objectifs portant sur le conventionnement des loyers fixés sont modestes afin d'être réalistes, soit **3 logements** conventionnés à des niveaux de loyer très social, social ou intermédiaire.

Sur la problématique des logements vacants, l'opérateur réalisera en première année d'OPAH un état des lieux de la vacance sur le périmètre. En fonction des caractéristiques relevées, un plan d'action adapté sera proposé.

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectifs en matière de portage, l'opérateur effectuera un recensement des besoins en portage provisoire de lots suite aux diagnostics complémentaires réalisés en première année.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

Dans ce domaine, l'opérateur interviendra en collaboration étroite avec la Direction du Patrimoine et du Cadre de Vie (DPCV) de la ville, l'ARS et la Mission habitat SO/ISD, dans le respect des priorités d'intervention définies par ces services et directions, ces priorités pouvant évoluer au fur et à mesure de l'avancement du dispositif. Cette intervention aura lieu que les travaux soient faits par les propriétaires, ou qu'ils soient effectués par la Ville, en substitution.

Repérage et engagement de procédures

En lien avec les services compétents de la commune, l'opérateur sera chargé d'alerter sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, de relever de la police des immeubles menaçant ruine, de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation.

Les procédures de péril seront diligentées par la DPCV. Les procédures d'insalubrité seront quant à elles diligentées par l'ARS.

Dès que cela sera nécessaire, l'opérateur devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille commune DGS/ANAH ou, selon les cas, sur la base de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat - avec estimation financière et bilan social.

Accompagnement des (co)propriétaires, locataires et syndicats dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne

L'opérateur incitera les (co) propriétaires et syndicats à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera tant d'un point de vue technique, social que financier.

Il relatera auprès des (co)propriétaires, syndicats et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques pénaux pouvant être encourus dans certains cas, les droits et obligations de chacun.

Il accompagnera les (co)propriétaires dans la mise en œuvre des travaux et veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux.

Si les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé, l'opérateur :

- estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée, leur coût prévisionnel,
- aidera le propriétaire, l'exploitant, à rechercher des solutions,
- veillera à ce que des engagements écrits soient pris, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataire(s).

Il procédera systématiquement au montage des dossiers de subvention et sollicitera autant que nécessaire des préfinancements. Pour que les demandeurs puissent bénéficier du dispositif de subvention de sortie d'insalubrité sans arrêté, l'opérateur devra remplir et joindre au dossier un rapport complet comprenant notamment la grille d'évaluation de la dégradation et de l'habitat et/ou la grille commune ANAH/DGS prévue à cet effet (propriétaires occupants et bailleurs des copropriétés dégradées).

Pour ces travaux de lutte contre l'habitat indigne, l'opérateur incitera systématiquement les propriétaires à faire appel à un maître d'œuvre.

Accompagnement des services dans la mise en œuvre des travaux prescrits par arrêtés

Il s'agit des travaux prescrits par arrêté en matière d'insalubrité, de péril, de risques d'incendies etc.

En cas de carence des propriétaires, la commune pourra se substituer à eux, soit financièrement en substitution des seuls copropriétaires défaillants, soit par la réalisation de travaux d'office.

Pour cela, la Ville pourra s'appuyer sur un budget annuel dédié de 15 000 €.

Les services concernés recenseront, en lien avec l'opérateur :

- les immeubles et logements susceptibles de faire l'objet de travaux d'office par la commune,
- les copropriétés dans lesquelles la commune décidera de se substituer aux seuls copropriétaires défaillants (dans le cadre de travaux engagés par la copropriété en application de procédures d'insalubrité et/ou de péril).

En cas de substitution de la Ville aux seuls copropriétaires défaillants d'une copropriété s'engageant dans des travaux permettant la levée de procédures d'insalubrité et/ou de péril, l'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires et le syndic dans la procédure et s'assurera, en lien avec les services concernés, que les travaux répondant à ces injonctions correspondent à des postes clairement identifiés budgétairement ; il recueillera par ailleurs les données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la commune. Dans le cadre de travaux d'office exécuté par la commune, l'Anah peut financer jusqu'à 100 % HT des dépenses subventionnables par le biais du dispositif expérimental « Territoires d'Accélération » valable jusqu'au 31 décembre 2023.

L'opérateur apportera un appui aux services concernés pour l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la Ville, accompagnement au montage du dossier de demande de subvention de la commune auprès de l'ANAH, identification des copropriétaires pouvant être considérés de bonne foi et montage de leurs dossiers de demandes de subventions auprès de l'ANAH et des autres financeurs potentiels.

Lorsque cela sera nécessaire, l'opérateur accompagnera directement les ménages sur les mesures de d'hébergement et de relogement et assurera l'articulation avec les services de la Ville (estimation du nombre, de la durée, des coûts prévisionnels). Dans le cas de travaux d'office effectué par la Drihl 93, le relogement et l'accompagnement social effectué par le biais de l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est piloté par la Drihl 93.

Lutte contre le saturnisme (hors de toute injonction ou arrêté préfectoral)

En lien avec l'ARS et la DPCV, l'opérateur sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndics des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales.
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux (dans le cadre prévu par la réglementation).
- Informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils techniques nécessaires.
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb.
- Veiller à la coordination entre les travaux « plomb » et les travaux d'autre nature.
- Informer les propriétaires de leur obligation d'héberger temporairement les familles en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes.

Lutte contre les marchands de sommeil

L'opérateur signalera à la Mission Habitat et la Ville toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission. A la demande de la maîtrise d'ouvrage, il établira ensuite un rapport succinct permettant aux services (DPCV de la Ville et Urbanisme réglementaire de l'EPT) de faire un signalement auprès du procureur de la République.

Prise en compte des dispositifs de Permis de louer et de lutte contre la non-décence des logements

L'opérateur signalera à la DPCV et les acteurs concernés toute situation problématique au regard des obligations du Permis de louer et des critères de décence des logements, repérée à l'occasion de sa mission.

D'une manière générale, il informera les propriétaires sur leurs obligations et les sanctions encourues en cas de non-respect de celles-ci, telles que prévues par la loi.

3.3.2 Objectifs

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 18 adresses regroupant 152 logements ont été repérées comme pouvant faire l'objet d'éventuelles procédures de lutttes contre l'habitat indigne. Ont ainsi été identifiées :

- 9 présomptions d'insalubrité
- 5 présomptions de local impropre à l'habitation
- 3 présomptions de risque électrique
- 1 présomption de risque plomb
- 1 présomption de péril

En matière de travaux, l'étude pré-opérationnelle a fixé un objectif de **94 logements** traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, répartis de la manière suivante :

- 3 logements indignes – propriétaires occupants
- 4 logements indignes – propriétaires bailleurs
- 40 logements indignes – syndicats des copropriétaires
- 3 logements très dégradés – propriétaires occupant
- 4 logements très dégradés – propriétaires bailleurs
- 40 logements très dégradés – syndicats des copropriétaires

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Copropriétés dégradées

Des copropriétés cumulant des dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des copropriétés dégradées. Elles seront au nombre de 5 au démarrage de l'OPAH-RU :

- 02-04 rue Berthelot (14 logements)
- 07-09 rue du Bocage (29 logements)
- 13 rue du Bocage (9 logements)
- 19-21 rue du Bocage (8 logements)
- 23 rue du Bocage (12 logements)

L'ensemble de ces copropriétés fera l'objet d'un accompagnement renforcé et d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques. Il s'agira notamment de :

- Actualiser les diagnostics existants concernant les volets pour lesquels il existe un manque d'informations ;
- Proposer des stratégies de redynamisation de la gestion, passant par la mobilisation des différents

- acteurs, l'élaboration d'outils de suivi de gestion et, en particulier, un soutien aux différentes instances des copropriétés dans leurs tâches administratives ;
- Mettre en place des outils opérationnels permettant de remédier de façon durable aux dysfonctionnements identifiés (dont l'absence éventuelle d'organismes de gestion) ;
 - Assurer des missions spécifiques dans les domaines de l'accompagnement à la gestion, l'apurement des dettes, le traitement des impayés, le suivi des procédures de recouvrement, la mise en concurrence des contrats en vue de la réduction des charges, la formation des conseils syndicaux, des syndicats bénévoles et des copropriétaires en général ;
 - Mettre en œuvre sur le plan social toutes les mesures nécessaires en lien avec les objectifs de l'OPAH-RU ;
 - Mobiliser les aides existantes afin d'assurer un reste à charge le plus faible possible pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires ;
 - Définir des programmes de réhabilitation adaptés à la situation de ces copropriétés. Il s'agira de proposer un programme d'interventions hiérarchisées, compatible avec l'ensemble des déterminants du diagnostic. Le programme de travaux devra intégrer autant que possible la maîtrise de l'énergie dans le projet de réhabilitation global, la mise en valeur du bâti, et assurer une bonne articulation entre travaux en parties privatives et parties communes : nature des travaux, niveau d'investissement, délai d'exécution, mode de gestion, capacités financières du ou des propriétaires. L'opérateur participera aux assemblées générales si nécessaire pour encourager la copropriété au vote des travaux.

Ces copropriétés bénéficieront de financements spécifiques (cf. Chapitre 4).

Pour bénéficier de cet accompagnement renforcé, financier et méthodologique, les instances de gestion des immeubles concernés devront donner des gages de leur mobilisation pour œuvrer au redressement de la situation de la copropriété. Une charte d'engagements réciproques (CS, syndic, opérateur et maître d'ouvrage de l'OPAH-RU) pourra ainsi être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Faute d'approbation en AG ou en cas de non-respect des engagements de la charte, la sortie de la copropriété du volet copropriétés dégradées pourra être étudiée et décidée en comité de pilotage. Si certaines adresses ne font l'objet d'aucun avancement concernant leur projet de redressement au bout d'1 an par exemple, il pourra aussi être envisagé leur sortie de l'OPAH, décidée en comité de pilotage.

Copropriétés potentiellement dégradées et/ou fragiles

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier une quinzaine de copropriétés présentant des signes de fragilité plus ou moins importants (voir liste en annexe). Celles-ci feront l'objet de diagnostics complémentaires dès la 1^{ère} année d'OPAH-RU : selon les cas il s'agira de diagnostic technique, de gestion, social ou d'évaluation globale. A l'issue de ces investigations complémentaires, et selon l'ampleur des difficultés qu'elles auront permis de mettre en lumière, l'orientation de nouvelles adresses vers une labellisation copropriété dégradée pourra être proposée et soumise à la validation des partenaires en comité de pilotage.

Le nombre d'adresses concernées par ce volet copropriétés dégradées pourra donc évoluer en fonction des diagnostics réalisés en première année d'OPAH, des repérages éventuels en cours d'opération ou de la sortie de certains immeubles. Chaque ajout ou retrait sera validé en comité de pilotage, et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

Le Plan Initiative copropriétés a étendu le dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité à l'habitat privé.

L'aide à la gestion urbaine de proximité du parc privé, attribuée à la seule collectivité maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, vise à prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété, complète les actions menées dans le cadre des dispositifs de redressement qui ont vocation à élaborer et mettre en œuvre un programme de travaux, à assainir la situation financière et à mettre en place un accompagnement social des occupants.

Cette aide n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété. Les actions de la GUSP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, et notamment :

- la gestion de l'attente durant le dispositif ;
- l'acceptation des travaux ;
- l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

Dans le cadre du volet copropriétés dégradées de l'opération, et si des besoins et enjeux relèvent d'actions pouvant être traitées par un dispositif de GUSP, il pourra être envisagé le déploiement de telles actions en concertation avec l'opérateur, la maîtrise d'ouvrage, la Ville et leurs partenaires associatifs locaux. La mise en place d'actions de GUSP sera proposée et validée en comité de pilotage.

3.4.2. Objectifs

Le potentiel d'intervention en matière de copropriétés identifiées par l'étude pré-opérationnelle concerne 39 adresses, soit 663 logements.

L'objectif d'accompagnement renforcé de 11 copropriétés, soit **169 logements**, a été proposé par l'étude pré-opérationnelle. 5 copropriétés dégradées (72 logements) ont d'ores et déjà été ciblées, 6 autres adresses (97 logements) sont donc susceptibles d'intégrer ce volet copropriétés dégradées en cours d'opération.

Les actions de GUSP pourront être mises en œuvre pour 2 à 3 copropriétés dégradées, représentant un total estimatif de **30 logements**.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur se chargera d'informer les propriétaires sur les bouquets de travaux éligibles ainsi que sur les modalités de subventionnement. Il devra être à même d'appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

Dans ce domaine, l'opérateur interviendra dans différents cadres.

Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique

Il s'agit des ménages susceptibles de relever de Ma Prime Rénov ou Ma Prime Rénov Sérénité de l'ANAH. Au tout début de sa mission, en lien avec le Maître d'ouvrage, l'opérateur procédera au repérage des ménages concernés : évaluation du nombre de ménages modestes en situation de précarité énergétique.

Une fois ces ménages identifiés et localisés, après visite des logements et en fonction des situations, l'opérateur :

- informera les propriétaires sur les travaux pouvant être réalisés et les aides financières pouvant être sollicitées dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- proposera toute stratégie d'intervention adaptée ;
- estimera le nombre de logements qui pourraient bénéficier des aides Ma Prime Rénov et Ma Prime Rénov Sérénité de l'ANAH.

A noter que 3 ménages en situation de précarité énergétique sont déjà identifiés sur des adresses prioritaires, et ont fait l'objet d'un passage en commission FSE (au 19 rue du Bocage, au 9 rue du Bocage et au 22 quai de la Marine).

La recherche d'économies d'énergie

Dans ce domaine, l'opérateur s'appuiera sur un partenariat avec l'ALEC de Plaine Commune dont il pourra solliciter l'expertise et l'appui technique. Il encouragera et donnera des conseils techniques aux propriétaires dans les domaines suivants :

- Recherche d'économies de charges (mise en place de chauffage plus adapté, réfection des réseaux communs de distribution d'eau, pose de compteurs individuels, ...),
- Travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique et/ou acoustique des bâtiments et logements dans le respect des modes de construction initiaux de l'immeuble, remplacement des installations de chauffage électriques vétustes ou obsolètes, réalisation par le propriétaire ou la copropriété d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) qui comportera des préconisations pour faire baisser les factures. Ce DPE constituera un 1^{er} indicateur qui pourra donner lieu, si nécessaire, à la réalisation dans un 2^{ème} temps d'un audit thermique afin d'évaluer précisément les déperditions. Cette étude thermique permettra d'identifier les points à traiter en priorité, et donnera lieu à plusieurs scénarios de rénovation thermique comportant chacun un bouquet de travaux plus ou moins important.

L'opérateur informera locataires et propriétaires sur les différents paramètres pesant sur le niveau de consommation d'énergie : les caractéristiques techniques du bâti, l'état des équipements, l'environnement du logement, les « modes d'habiter » des habitants, les énergies utilisées.

Une information/sensibilisation sera plus particulièrement développée auprès des propriétaires occupants sur les coûts des travaux envisageables, les retours attendus sur investissement - dont les réductions de charges. En cas de besoin, l'opérateur accompagnera les propriétaires occupants à mobiliser les certificats d'économie d'énergie afin de faciliter le financement des travaux en parties privatives

Pour les propriétaires bailleurs, la stratégie énergétique devra être basée sur le couple investissement-loyer/charges.

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie seront envisagés, l'opérateur devra conseiller dans le choix tant des diagnostiqueurs, des thermiciens, des artisans et entreprises que des certifications – exigées par certains financeurs. Il incitera à privilégier les travaux permettant d'obtenir un gain énergétique conséquent pour un coût de travaux maîtrisé, ainsi qu'à vérifier le respect des conditions de financement de certains partenaires (niveau de gain énergétique, certification, etc.). Par ailleurs, il veillera à ce que les économies d'énergie réellement réalisées soient

mesurées (par la comparaison des étiquettes énergétiques avant et après travaux), ainsi que les économies de charges réalisées, pour tous les immeubles pour lesquels les travaux auront été réalisés dans la durée de l'OPAH.

3.5.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a identifié un fort potentiel d'intervention en matière rénovation énergétique, puisque 68 adresses représentant 273 logements pourraient être concernées, soit 6 copropriétés, 6 monopropriétés collectives et 56 pavillons.

Les objectifs de mobilisation des aides financières MPR Sérénité et MPR Copropriétés seront évalués plus précisément lors de la 1^{ère} année d'opération.

3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1 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.

Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et la MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires.

3.6.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier un objectif de 8 logements présentant des besoins en travaux d'adaptation. Les objectifs en matière d'accompagnement pour des travaux d'autonomie sont fixés à 6 logements.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur interviendra afin de favoriser au maximum le respect des droits et le maintien dans les lieux des occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires. Il mettra en place une démarche de repérage adaptée aux modalités d'intervention et sorties opérationnelles envisagées.

L'opérateur assurera, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, les missions d'accompagnement social lié au logement pour les ménages identifiés en difficulté, en lien avec les services sociaux ville ou départementaux. Ces missions seront réalisées en coordination avec les services sociaux compétents (Ville ou CD93 le cas échéant). Elles peuvent répondre à différentes problématiques :

- médiation entre locataires et propriétaires ;
- solvabilisation des ménages (locataires ou propriétaires) en impayés et en vue du règlement des quote-parts travaux ;
- 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.
- incitation des propriétaires bailleurs à conventionner leurs loyers,

L'accompagnement social sera déclenché dès que nécessaire sur les adresses prioritaires, et pourra également être mobilisé sur les adresses du diffus.

Hébergement temporaire

Lorsque des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sont imposés par arrêtés préfectoraux ou municipaux et ne peuvent être réalisés en milieu occupé, dans l'hypothèse où les propriétaires seraient défaillants ou solliciteraient une aide logistique de la Ville pour trouver des solutions d'hébergement temporaire, l'opérateur estimera le nombre d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel. Ils accompagneront les ménages en cas d'hébergements à prévoir, leur durée et leur coût prévisionnel. Il accompagnera les ménages en cas d'hébergement temporaire.

Si le propriétaire réalise de lui-même les travaux demandés, l'opérateur veillera à ce que des engagements écrits soient pris de part et d'autre, garantissant tant les droits du propriétaire que ceux du ou des locataires, et accompagnera les familles et propriétaires lors des différentes étapes de la procédure.

Si les travaux doivent être réalisés d'office, les hébergements nécessaires seront pris en charge par les services de la Ville, avec mise en recouvrement des frais correspondants auprès du propriétaire.

Relogement

S'agissant des relogements liés à des interdictions définitives d'habiter, les propriétaires seront sollicités pour assurer leurs obligations légales.

En cas de défaillance imposant la substitution de la Ville aux propriétaires dans leurs obligations légales, les possibilités de relogement dans le patrimoine des organismes HLM seront prospectées ou, dans l'attente, dans des résidences sociales ou foyers d'hébergement.

Dans ce cas, la Ville veillera à ce qu'une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an de loyer prévisionnel, soit mise en recouvrement auprès du propriétaire défaillant.

Pour les situations le nécessitant, lorsque le maintien dans les lieux n'est pas possible, toute autre possibilité de relogement sera aussi sollicitée, notamment auprès des organismes collectant la participation des employeurs si la situation du ménage le permet.

3.7.2 Objectifs

L'accompagnement social réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU vise à aider les copropriétaires (occupants ou non), locataires et occupants en difficultés, à améliorer leur situation économique et sociale, en cohérence avec 3 objectifs :

- le redressement de la copropriété concernée,
- le maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants,
- l'accès à un logement décent.

Il s'agit d'un accompagnement global permettant de faire évoluer les situations.

Pour les copropriétaires, l'objectif poursuivi est d'aboutir au paiement régulier des charges courantes et de réduire leur taux d'endettement afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété et de permettre la réalisation des travaux nécessaires dans l'immeuble.

Pour les locataires, l'objectif est d'aboutir au paiement régulier des loyers et de réduire leur taux d'endettement afin

de permettre leur maintien dans les lieux.

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectifs concernant le nombre de ménages qui pourra faire l'objet d'un accompagnement social.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur veillera à ce que la mise en valeur du patrimoine architectural soit partie intégrante des projets de requalification de l'habitat privé (à travers les diagnostics et propositions d'interventions).

Il effectuera systématiquement un repérage visuel des bâtiments proches de ceux dont la réhabilitation globale va être engagée, de manière à ce que, si nécessaire, une intervention dans leur direction puisse être faite ; ceci afin d'enclencher, si possible, un effet levier favorisant la requalification du quartier.

Pour les adresses concernées, et sur la base du plan et des fiches patrimoine du PLUI ainsi que des périmètres de protection des monuments historiques et périmètres des abords, l'opérateur rappellera aux propriétaires et syndics les prescriptions et contraintes patrimoniales devant être intégrées au projet de requalification de leur patrimoine.

Il associera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à l'élaboration des programmes globaux de requalification d'immeubles d'habitat privé. Il le sollicitera autant que de besoin pour déterminer les mesures contribuant à la préservation et/ou la mise en valeur d'immeubles présentant un intérêt architectural.

De plus, le recours à des matériaux et des techniques adaptés aux caractéristiques du bâti, visant à la qualité environnementale des logements et au développement durable sera vivement encouragée.

Compte tenu du caractère insulaire de la ville, une attention toute particulière devra enfin être portée sur la prise en compte du Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) lors de l'élaboration des programmes de travaux (réflexions sur les sous-sols, remontées d'humidité tellurique, et humidité des façades en bord de seine etc.).

Travaux de ravalement

Permise par le dispositif d'OPAH-RU, la mesure expérimentale de financement par l'Anah de la rénovation des façades sera mobilisée.

Pour cela, la ville de L'Île-Saint-Denis et Plaine Commune prévoient de se doter d'outils permettant d'agir sur la question du ravalement des façades à L'Île-Saint-Denis (cf. art L132-1 et suivants du CCH – injonction suivie d'un arrêté municipal). Cette réflexion pourra être menée lors de la 1^{ère} année d'OPAH-RU et pourra concerner une logique à l'adresse et/ou une logique de linéaires stratégiques à valoriser, préalablement établis.

3.8.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle a identifié un potentiel de 42 adresses, soit 380 logements, pour des aides au patrimoine et a fixé un objectif de **15 adresses** pouvant en bénéficier, principalement des pavillons.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le 4 décembre 2019, le conseil municipal a instauré un plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Un périmètre de sauvegarde a ainsi été adopté : la rue Méchin, l'angle de la rue Méchin et de la rue Verdun, l'angle de la rue Méchin et du quai de la Marine, auquel s'ajoutent des adresses du quartier sud, à savoir les cellules commerciales du 15 et 3/11 boulevard Marcel Paul, et celle du 8 quai du quai du Chatelier. En instaurant sur ce périmètre un droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux, l'objectif est d'améliorer la qualité de l'offre commerciale de proximité. En dehors de ce périmètre, le PLUI délimite 2 autres linéaires actifs dans le secteur de la place de la libération.

L'accompagnement des adresses concernées par ces zonages devra être concerté, si nécessaire, avec les services communaux et de l'EPT référents sur ces questions commerciales et de développement économique.

3.9.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle n'a pas défini d'objectif pour ce volet d'action.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 275 logements minimum, répartis comme suit :

- 94 logements indignes et très dégradés
- 12 logements de propriétaires occupants hors LHI et TD
- 169 logements inclus dans une copropriété dégradée

| Objectifs Anah de réalisation de la convention | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|---|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
| Logements indignes et très dégradés traités | | | | | | 94 |
| dont logements indignes PO | | | | | | 3 |
| dont logements indignes PB | | | | | | 4 |
| dont logements indignes syndicats de copropriétaires | | | | | | 40 |
| dont logements très dégradés PO | | | | | | 3 |
| dont logements très dégradés PB | | | | | | 4 |
| dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires | | | | | | 40 |
| Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) | | | | | | 0 |
| Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD) | | | | | | 12 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | | | | | | 6 |
| Nombre de logements Ma Prime Rénov' Copropriété | | | | | | (évaluations 1 ^{ère} année) |
| Nombre de logements expérimentation rénovation façades | | | | | | |
| Nombre de logements en copropriétés dégradées, traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors LHI et TD) | | | | | | 169 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | | | | | | 36 |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | | | | | | 36 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 | | | | | | 0 |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3 | | | | | | 0 |

| Objectifs Plaine Commune de réalisation de la convention | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | TOTAL |
| Logements indignes et très dégradés traités | | | | | | 93 |
| dont logements indignes PO | | | | | | 5 |
| dont logements indignes PB | | | | | | 8 |
| dont logements indignes syndicats de copropriétaires | | | | | | 40 |
| dont logements très dégradés PO | | | | | | 0 |
| dont logements très dégradés PB | | | | | | 0 |
| dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires | | | | | | 40 |
| Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) | | | | | | 30 |
| Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD) | | | | | | 18 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | | | | | | 0 |
| Nombre de logements en copropriétés dégradées, traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors LHI et TD) | | | | | | 169 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | | | | | | 36 |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | | | | | | 36 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 | | | | | | 0 |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3 | | | | | | 0 |

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 383 133 €, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|-----------------------------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AE prévisionnels | 349 263 € | 390 145 € | 475 777 € | 547 908 € | 620 040 € | 2 383 133 € |
| dont aides aux travaux | 144 263 € | 216 395 € | 288 527 € | 360 658 € | 432 790 € | 1 442 633 € |
| dont aides à l'ingénierie : | 205 000 € | 173 750 € | 187 250 € | 187 250 € | 187 250 € | 940 500 € |
| - Suivi-animation | 150 000 € | 118 750 € | 118 750 € | 118 750 € | 118 750 € | 625 000 € |
| - Aide à la gestion | 55 000 € | 55 000 € | 55 000 € | 55 000 € | 55 000 € | 275 000 € |
| - Aide GUSP | | | 13 500 | 13 500 | 13 500 | 40 500 € |
| | Sous réserve de cofinancement GUSP par Plaine Commune | | | | | |

5.2. Financements de l'EPT Plaine Commune

5.2.1. Règles d'application

L'EPT Plaine Commune participe, en qualité de maître d'ouvrage, au financement des frais d'ingénierie du dispositif. Elle participe aux financements des travaux engagés par les propriétaires dans le cadre d'un Fonds d'Intervention de Quartier (FIQ) dédié, dont les modalités d'octroi seront précisées ultérieurement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 374 900 €, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AE prévisionnels | 224 976 € | 231 231 € | 287 631 € | 325 131 € | 362 631 € | 1 374 900 € |
| Dont aides aux travaux | 75 000 € | 112 500 € | 150 000 € | 187 500 € | 225 000 € | 750 000 € |
| Dont aides à l'ingénierie : | 149 976 € | 118 731 € | 137 631 € | 137 631 € | 137 631 € | 624 900 € |
| - Suivi - animation | 149 976 € | 118 731 € | 118 731 € | 118 731 € | 118 731 € | 624 900 € |
| - Cofinancement GUSP | <i>Evaluation des besoins de financement d'actions de GUSP en 1^{ère} et 2^{ème} année d'OPAH-RU</i> | | | | | |

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 La Caisse des Dépôts et de Consignations

La Caisse des Dépôts et des Consignations participe au financement de l'ingénierie d'OPAH à travers une subvention accordée à la collectivité correspondant à 25% des dépenses d'ingénierie (HT), plafonnée à 100 000 € par opération en Quartier Politique de la Ville.

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| AE prévisionnels | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | 100 000 € |

5.3.2 Autres partenaires

Tout autre partenaire financier, au premier titre desquels le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et Action Logement seront sollicités en cas d'opportunité de financement ouverte par les règlements alors en vigueur.

Article 6 – Engagements complémentaires

Les engagements non financiers à caractère opérationnel apportés par les différents partenaires intervenant dans l'opération seront décrits ci-après :

Plaine Commune s'engage à :

- Coordonner et financer les actions et supports de communication sur le dispositif d'OPAH-RU,
- à remettre à l'opérateur l'ensemble des études et bilans d'opérations qui ont déjà été réalisés sur le territoire et qui sont en sa possession
- mobiliser ses services pour concourir au succès de l'opération,

- à réserver les sommes indiquées ci-avant pour le financement de l'enveloppe FIQ.

La Ville de L'Île-Saint-Denis s'engage à :

- mettre occasionnellement à disposition de l'opérateur un bureau affecté à l'OPAH-RU, permettant d'assurer des permanences sur site au sein d'un bâtiment de la Ville,
- mobiliser ses services pour concourir au succès de l'opération.
- Inscrire à son budget les sommes nécessaires à la réalisation de programmes de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de péril et d'insalubrité.
- faciliter l'activation des circuits de relogement.

L'Etat s'engage à :

- A réserver les sommes indiquées ci-avant pour le financement Anah de l'ingénierie et des travaux et à les verser selon les règlements en vigueur
- A accompagner la mise en œuvre des procédures d'insalubrité et de péril initiées par la Ville et l'ARS et à accompagner la Ville et l'EPT dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partage l'objectif et contribue à cette opération, s'entend 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. Mission du maître d'ouvrage

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

La Direction de l'Habitat et du Renouveau Urbain de l'EPT, par le biais de son service Amélioration de l'habitat et lutte contre l'habitat indigne et de sa Mission habitat Saint-Ouen / L'Île-Saint-Denis (MH SO/LISD), est chargée de garantir la coordination de projet et l'interface avec les autres services concernés.

Les échanges réguliers avec la Direction de Patrimoine et du Cadre de Vie de la Ville 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 MH SO/LISD aura pour missions de :

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

7.1.2. Instances de pilotage

- Sur le plan stratégique

Instance décisionnelle de l'opération, le **comité de pilotage** d'OPAH-RU est chargé de définir les orientations, la stratégie de l'opération ainsi que la validation des bilans annuels. Il est co-présidé par le Maire et le vice-Président à l'habitat de Plaine Commune ou leurs représentants, et se déroule au moins une fois par an. Il permet aux partenaires de s'assurer du bon déroulement coordonné des opérations et de prendre connaissance du bilan d'avancement de l'opération. Le comité de pilotage fait les arbitrages nécessaires et peut aussi proposer de réadapter les objectifs et d'amender l'opération.

Il est co-présidé par :

- le vice-Président à l'habitat de Plaine Commune ou son représentant,
- le Maire de l'Île-Saint-Denis ou de son représentant,

et composé de :

- la DRIHL/ANAH,
- la CDC,
- un représentant de l'ARS,
- représentants des services communautaires et municipaux,
- l'ALEC, et/ou le représentant de l'espace Conseil France Rénov'
- autres partenaires si besoin (Véolia eau Solidaire, ADIL etc).

- Sur le plan opérationnel

Organisé par la MH SOLISD, le **comité technique** se réunit deux fois par an - éventuellement davantage en fonction des besoins - et se tient en présence des services de l'Etat (DRIHL), de la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) et de l'ARS et, en tant que de besoin, d'autres partenaires (CCAS, ALEC, VEOLIA, service logement, Région, Conseil Général etc.). Ce comité est chargé de suivre le bon déroulement de l'OPAH-RU, d'aider à la définition de stratégies d'intervention pour certaines adresses et de préparer le comité de pilotage annuel.

A raison d'une fois par mois, des **réunions techniques de suivi entre l'opérateur et la maîtrise d'ouvrage** visent d'une part à suivre l'activité de l'opérateur et l'avancement des actions, à prévenir d'éventuels blocages et à appuyer l'action du prestataire auprès des partenaires et de la population. D'autre part, elles préparent les comités techniques et Groupes de travail FIQ. Elles peuvent être étendues, selon l'ordre du jour, aux services concernés pour atteindre plus efficacement les objectifs fixés et/ou à aplanir toutes difficultés pouvant compromettre le succès du dispositif.

Des **groupes de travail FIQ**, présidés par le vice-président de Plaine Commune ou son représentant, et composés d'un élu de la commune, de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain et du prestataire, statuent

l'attribution de subventions au titre du FIQ qui devront être validées par les instances délibératives de Plaine Commune.

Des **commissions habitat indigne et / ou volet social**, présidées par un élu de la commune ou son représentant, sont organisées de manière trimestrielle et permettent de balayer l'ensemble des dossiers, soit en matière de lutte contre l'habitat indigne (procédures etc.), soit en matière de suivi social des ménages, avec les services et partenaires concernés, d'évaluer le niveau d'avancement et d'envisager collectivement les actions à mener avant la tenue de la prochaine commission.

Des commissions de suivi spécifique peuvent être mises en place en cas de besoin (impayés, etc.).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission sera assurée par une équipe ou un groupement pluridisciplinaire et spécialisé ayant une bonne connaissance des problématiques en habitat privé ancien, des procédures afférentes, et des modalités techniques de traitement du bâti ancien dégradé. Elle réunira :

- un chef de projet, interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage, assurant la coordination de l'équipe (responsable de la mise en œuvre et du respect des objectifs du projet, de la tenue des tableaux de bord et des documents du suivi) ;

Et des compétences dans les domaines suivants :

- une ingénierie technique ayant une connaissance approfondie des problématiques techniques en habitat privé ancien ainsi que dans le domaine des économies d'énergie et des travaux pouvant être préconisés au regard des caractéristiques du bâti (pour les conseils aux propriétaires, l'instruction technique des dossiers, l'analyse des devis, le contrôle de la qualité des travaux réalisés, ...). Cette ingénierie intégrera a minima un architecte qui sera le correspondant de l'architecte des bâtiments de France,
- une ingénierie en matière de droit, de finances et de gestion des copropriétés,
- une ingénierie financière sur l'ensemble des financements pouvant être mobilisés,
- un travailleur social diplômé : assistant social ou C.E.S.F.
- pour la mise en place éventuelle d'ORI : un juriste spécialisé dans le droit de l'expropriation.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur proposera un plan d'information, de communication, de sensibilisation et de formation adapté aux objectifs de l'opération et à ses différentes phases.

D'une manière générale, l'opérateur aura une mission de conseil et d'assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratif, social, technique, architectural, financier et juridique.

Le prestataire informera les propriétaires sur les aides financières auxquelles ils peuvent prétendre (dont les aides fiscales), les modalités d'octroi, les engagements du bénéficiaire, les contraintes en cas de vente.

Il assurera le montage des dossiers de demande de subventions auprès des différentes instances ainsi que le montage des dossiers de préfinancement.

En matière de lutte contre l'habitat indigne et indécent, l'opérateur d'OPAH-RU interviendra en collaboration étroite avec la Direction du Patrimoine et du Cadre de Vie (DPCV) de la ville, l'ARS et la Mission habitat SO/ISD.

En matière de lutte contre les déperditions d'énergie, l'opérateur devra être à même d'appréhender d'une manière globale les objectifs poursuivis à travers l'OPAH-RU visant une requalification globale de l'habitat privé, privilégiant des travaux durables de requalification, permettant des économies d'énergie et mettant en valeur le patrimoine architectural.

L'opérateur prendra en compte la problématique de l'adaptation des logements et immeubles au vieillissement et situation d'handicap.

Il assurera l'accompagnement social des copropriétaires et locataires en difficultés, visant à les aider à améliorer leur situation économique et sociale, en cohérence avec les objectifs de redressement des copropriétés, de maintien dans les lieux, autant que possible, des occupants, et d'accès à un logement décent.

L'opérateur réalisera enfin, si nécessaire, des études de faisabilité et d'opportunité sur des adresses susceptibles de relever d'ORI.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La Mission Habitat Saint-Ouen/L'Île-Saint-Denis assure la coordination opérationnelle.

Elle facilite le travail de l'équipe de suivi-animation et appuiera son action auprès des partenaires et de la population.

Elle assure notamment la coordination entre l'opérateur, les services municipaux, de l'EPT et les autres partenaires qui interviennent sur le périmètre – notamment dans le cadre du NPNRU et des opérations d'aménagement en centre-ville.

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.

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.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique 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 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.

Bilan final

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 ;
- 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 de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DRIHL 93, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement :

priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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, libres 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.

Le nom et les logos des autres partenaires financiers de l'OPAH-RU seront systématiquement insérés dans les documents de communication, de même que les logos de l'EPT Plaine Commune et de la Ville de L'Île-Saint-Denis.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

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

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 4 exemplaires à Saint-Denis, le *10 mai 2023*

Pour l'EPT Plaine Commune,



Pour la Ville de L'Île-Saint-Denis,



Pour l'État,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI

Pour l'Anah,

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Jacques WITKOWSKI

12 JUN 2023

Annexes

Annexe 1. Liste des adresses prioritaires et adresses devant faire l'objet de diagnostics complémentaires en vue d'une éventuelle labellisation copropriété dégradée.

| Adresse | Nb logements |
|---|--------------|
| Copropriétés dégradées | |
| 02-04 rue Berthelot | 14 |
| 07-09 rue du Bocage | 29 |
| 13 rue du Bocage | 9 |
| 19-21 rue du Bocage | 8 |
| 23 rue du Bocage | 12 |
| Copropriétés nécessitant un diagnostic complémentaire pour une éventuelle labellisation copropriété dégradée | |
| 15 quai de la Marine | 14 |
| 48 bis av Jean Jaurès | 6 |
| 20 rue Méchin | 26 |
| 33 rue du Bocage | 11 |
| 04 rue Louis Bouxin | 10 |
| 6 quai du Moulin | 30 |
| Copropriétés dont la situation est fragile et à surveiller | |
| 12 rue René et Isa Lefèvre | 3 |
| 18 rue René et Isa Lefèvre | 3 |
| 20 rue René et Isa Lefèvre | 3 |
| 34 rue René et Isa Lefèvre | 5 |
| 02 rue Armand et Paul Fumouze | 4 |
| 04 rue du 8 mai 1945 | 3 |
| 11 rue Louis Bouxin | 5 |
| 06 rue de l'Eglise | 6 |
| 15 rue du Bocage | 9 |
| 03 ter rue Méchin | 10 |