



**ETAT
ANAH
EST ENSEMBLE
Ville de MONTREUIL**

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

**« FRATERNITE »
Ville de MONTREUIL**

2014 - 2019

OPAH RU N°

Date de signature de la convention

Convention d'OPAH-RU
« Fraternité » à Montreuil

La présente convention est établie :

Entre :

La Communauté d'Agglomération Est Ensemble, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Monsieur Gérard COSME, habilité par délibération 2012-10-09-16 du Conseil communautaire du 9 octobre 2012,

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

La Ville de Montreuil, représentée par Patrice BESSAC, maire de Montreuil, habilité par délibération du Conseil municipal du.....,

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

Vu la délibération du Conseil Municipal du.....

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

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

Vu le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées adopté par le Conseil général de Seine-Saint-Denis et le Préfet le 26 février 2014,

Vu le programme d'action 2014 de la délégation locale de l'Anah adopté par la CLAH du 13 mars 2014 et publié au recueil des actes administratifs le 17 mars 2014,

Vu le Protocole de lutte contre l'habitat indigne signé entre l'Etat, la communauté d'agglomération Est Ensemble et la Commune de Montreuil signé le 28 janvier 2013,

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

Vu l'avis du Délégué régional de l'ANAH en date du 18 avril 2014,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

| | |
|---|----|
| Préambule..... | 5 |
| I. Contexte et présentation du quartier du Bas-Montreuil..... | 5 |
| II. Un territoire qui souffre de handicaps structurels..... | 6 |
| III. Des politiques publiques locales qui n'ont pas permis de traiter efficacement l'habitat dégradé..... | 6 |
| IV. Les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU..... | 7 |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application..... | 9 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux..... | 9 |
| 1.1. Dénomination de l'opération..... | 9 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention..... | 9 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération..... | 10 |
| Article 2 – Enjeux..... | 10 |
| La requalification globale du Bas Montreuil..... | 10 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération..... | 11 |
| Article 3 – Volets d'action..... | 12 |
| 3.1. Volet urbain..... | 12 |
| 3.2. Volet foncier..... | 12 |
| 3.3. Volet immobilier..... | 12 |
| 3.3.1 Les travaux prioritaires de réhabilitation..... | 12 |
| 3.3.2 La maîtrise des loyers..... | 13 |
| 3.3.3 La remise sur le marché de logements vacants..... | 13 |
| 3.3.4 Les opérations de résorption de l'habitat insalubre RHI et THIRORI :..... | 13 |
| 3.3.5 Les opérations de restauration immobilière..... | 14 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé..... | 15 |
| Décence des logements..... | 15 |
| 3.5. Volet copropriétés en difficulté..... | 16 |
| 3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »..... | 17 |
| 3.6.1 Quantification des ménages identifiées pouvant bénéficier du FART..... | 17 |
| 3.7. Volet adaptation des logements et des immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap..... | 18 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental..... | 19 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation..... | 19 |
| 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention..... | 19 |
| 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les immeubles prioritaires subventionnés par l'Anah..... | 19 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération..... | 21 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | 21 |
| 5.1.1. Règles d'application..... | 21 |
| 5.1.2 Montants prévisionnels..... | 21 |
| 5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »..... | 23 |
| 5.2.1. Règles d'application..... | 23 |
| 5.2.2 Montants prévisionnels..... | 23 |
| 5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Est Ensemble..... | 24 |
| 5.3.1. Montants prévisionnels..... | 24 |
| 5.4. Financements des autres partenaires..... | 24 |
| 5.4.1 Règles d'application..... | 24 |
| 5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires..... | 24 |
| Article 6 – Engagements complémentaires..... | 25 |
| 6.1. La Communauté d'Agglomération Est Ensemble s'engage :..... | 25 |
| 6.2. L'Etat s'engage :..... | 26 |
| Article 7 – Conduite de l'opération..... | 26 |
| 7.1. Pilotage de l'opération..... | 26 |
| 7.1.1. Missions du maître d'ouvrage..... | 26 |

| | |
|--|----|
| 7.1.2. Instances de pilotage | 27 |
| 7.2.1. Équipe de suivi-animation..... | 28 |
| 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation | 28 |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 29 |
| 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs..... | 29 |
| 7.3.2. Bilans et évaluation finale | 29 |
| Chapitre VI – Communication. | 29 |
| Article 8 - Communication | 29 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. | 30 |
| Article 9 - Durée de la convention..... | 30 |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention..... | 30 |
| Article 11 – Transmission de la convention | 31 |
| ANNEXES : | 33 |
| Annexe 6 : Liste des adresses «priorité 2» | 37 |
| Annexe 7 : Liste des adresses «potentiel complémentaire» | 38 |

Préambule

Montreuil, commune de 103 000 habitants, est située en première couronne de l'Est parisien. La Ville a intégré en 2010 la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, formée aujourd'hui de neuf communes. Les dispositifs faisant l'objet de convention avec l'ANAH font partie des compétences transférées à la Communauté d'Agglomération Est Ensemble qui est à ce titre compétent pour mettre en œuvre les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Est Ensemble s'est engagé dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat communautaire. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Montreuil-Bagnolet constitue l'outil d'intervention sur le parc privé. L'OPAH-RU de Montreuil est l'un des axes majeur du PNRQAD.

I. Contexte et présentation du quartier du Bas-Montreuil

Le quartier du Bas Montreuil constitue un enjeu majeur pour la commune de Montreuil.

Ce quartier intercommunal est tout d'abord **un espace de forte identité**, en même temps qu'un lieu d'accueil et de brassage des populations, caractérisé par **une grande diversité sociale et une mixité habitat-activités**. Le quartier est en même temps marqué par de nombreux dysfonctionnements qui, sans intervention publique forte et coordonnée, l'empêchent de jouer pleinement son rôle dans l'espace urbain.

- **Les atouts du quartier :**

La mixité du tissu urbain

Le quartier du Bas Montreuil se caractérise par un tissu mixte de faubourg formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière, et qui s'est urbanisé au cours du 19^e siècle, accueillant les activités industrielles et artisanales.

Une forte densité d'activités économiques

Le quartier constitue un espace de forte densité d'activités économiques qui représente 30% des entreprises montreuilloises et 40% des emplois. Le pôle tertiaire du sud du Bas Montreuil, constitué au cours des dix dernières années, forme le premier pôle d'emploi de la première couronne à l'est de Paris et est identifié, avec Bagnolet, comme un site de développement stratégique dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France.

Une excellente accessibilité

Le quartier du Bas Montreuil, limitrophe du périphérique, bénéficie d'une excellente accessibilité routière. Le quartier est également desservi par des transports en commun de large capacité qui assurent la liaison avec le centre de l'agglomération (la ligne de métro 9, avec la station Robespierre au sud du secteur et trois lignes de bus sillonnent le secteur : la 318, la 102 et la 215).

La gare d'échanges de Bagnolet constitue par ailleurs au nord du secteur un véritable pôle d'échange multimodal, avec la ligne 3 du métro, des lignes de bus ainsi qu'une gare routière internationale.

Un territoire de projets

De nombreux projets sont en cours ou à l'étude.

L'ouest du Bas Montreuil est tout d'abord couvert par deux Zones d'aménagement concertées (ZAC) :

- La ZAC du Faubourg, dans laquelle sont prévus 1265 logements et 38 000 m² de commerces/bureaux/activités, ainsi qu'un important programme de requalification des espaces publics,
- La ZAC de la Fraternité, qui est partie intégrante du PNRQAD (cf. infra).

Le quartier est également à proximité du périmètre de Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte de Montreuil, sur le territoire de la Ville de Paris, avec des aménagements importants à l'étude :

- . La couverture du périphérique
- . La relocalisation du marché aux Puces
- . La construction de logements et d'activités pour un total de 70 000 m² de SHON
- . Le tramway T3, opérationnel depuis 2013

II. Un territoire qui souffre de handicaps structurels

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

Le quartier du Bas Montreuil, dans les limites du périmètre du PNRQAD, est très majoritairement composé d'habitat privé (environ 90 % du parc), surtout à caractère collectif (plus de 85 % du parc).

L'habitat social est présent dans l'ouest du secteur et de manière diffuse dans le périmètre sur des petites opérations d'acquisition-amélioration.

L'ancienneté du parc de logements est prégnante : 70% du parc du Bas-Montreuil date d'avant 1949. Les logements sont « énergivores » et davantage concernés par des situations de vétusté et d'insalubrité.

Au-delà des données générales sur l'habitat, la problématique spécifique **de l'habitat indigne a un poids considérable sur le secteur**. Les données *Filocom 2007* indiquent qu'en moyenne plus de **25% du parc privé du secteur est considéré comme potentiellement indigne**.

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

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

Le marché immobilier du secteur se caractérise par un marché de l'habitat tendu, tant au niveau de l'accession (prix moyen de 4 700 € contre 3 290 € en moyenne pour le département de Seine-Saint-Denis en 2012) que de la location (20 €/m² hors charge contre 14,50 €/m² en Seine-Saint-Denis en 2012). On observe même, sur des petites surfaces, des loyers au m² bien supérieurs à ces moyennes, de l'ordre de 30€/m². C'est également le cas pour les hôtels meublés, dont le niveau de loyer reflète fidèlement les tensions du marché.

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

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

III. Des politiques publiques locales qui n'ont pas permis de traiter efficacement l'habitat dégradé

- **Les politiques locales d'amélioration de l'habitat menées par la ville de Montreuil n'ont pas produit d'effets significatifs sur la partie la plus dégradée du parc de logements insalubres.**

Les interventions sur l'habitat ancien ont pris plusieurs formes :

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

- **La nécessité de développer des dispositifs avec une forte dimension coercitive**

Devant les résultats médiocres de ces opérations à caractère essentiellement incitatif, la ville de Montreuil a

engagé à partir de 2001 des dispositifs coercitifs de traitement de l'habitat dégradé, avec une utilisation massive de procédures contraignantes envers les propriétaires inertes ou de mauvaise foi.

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

- Deux **MOUS Hôtels Meublés** (2002-05 et 2006-08) ont ciblé spécifiquement ces établissements dans un double objectif de résorption des hôtels les plus insalubres et de réhabilitation des autres hôtels. 30 immeubles ont été suivis dans ce cadre dont 8 se situent dans le secteur du périmètre d'intervention.

Ces dispositifs ont prouvé que le traitement de l'habitat indigne doit être à la fois incitatif et coercitif.

IV. Les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU

Les études pré-opérationnelles se sont déroulées en deux temps. Une première étude pré-opérationnelle a été réalisée en **2006-2008** par *Urbanis* sur 38 immeubles. L'étude concluait à la possibilité de la réussite d'une OPAH sur une partie du périmètre d'étude, et insistait surtout sur la nécessité de mener sur le long terme une opération d'aménagement sur tout le secteur aujourd'hui couvert par le PNRQAD. Sur l'ensemble des immeubles diagnostiqués par *Urbanis*, 16 ont été retenus pour une intervention en OPAH, les autres étant compris dans une intervention publique lourde d'aménagement.

Une étude complémentaire sur 20 immeubles a été confiée au *Pact Arim 93* en **2011-2012** afin d'actualiser et de compléter le programme d'actions. Sur les 20 immeubles diagnostiqués, **13** ont finalement été retenus dans une intervention d'OPAH.

Le programme d'actions a été complété par **6** immeubles repérés ultérieurement.

Les **35 immeubles** ciblés comme prioritaires dans le cadre de cette OPAH-RU sont la synthèse entre les immeubles les plus difficiles et les plus rapidement opérationnels. En effet, 4 à 8 d'entre eux sont en mesure de voter un programme complet et cohérent de travaux durant la première année. D'autre part, 5 d'entre eux sont sous le coup d'arrêtés et doivent être suivis de près pour assurer une bonne réhabilitation. Enfin, les autres immeubles retenus présentent des dysfonctionnements importants quant à leur occupation sociale, à la dégradation plus ou moins importante de leur bâti ou aux diverses difficultés de gestion qu'ils rencontrent.

Les immeubles les plus difficiles ne sont pas réhabilitables avec les outils traditionnels d'intervention à l'échelle de l'immeuble. Ils doivent faire l'objet d'une intervention publique forte et coordonnée.

V. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

Le projet de requalification du quartier, porté conjointement par les Villes de Bagnolet et Montreuil, est constitué de quatre axes d'intervention majeurs :

- **la réhabilitation de l'habitat existant,**
- **des interventions ciblées de renouvellement urbain,**
- **la requalification des espaces publics,**
- **la requalification du tissu commercial et d'activités artisanales.**

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

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

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

Ce projet sera mené à Montreuil dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée, la **ZAC de la Fraternité**, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble. Il s'agit en effet d'un territoire stratégique à l'échelle de l'agglomération, au croisement d'enjeux à la fois territoriaux et thématiques :

- le secteur des Portes/Faubourgs de Paris identifié comme un enjeu territorial majeur pour l'est parisien,
- la thématique de l'habitat indigne identifiée comme un enjeu communautaire.

La création de la ZAC a été approuvée par le Conseil Municipal de Montreuil en décembre 2011. Le traité de concession avec l'aménageur SOREQA a été voté le 11 février 2014 par le Conseil Communautaire d' Est Ensemble et signé le 31 mars 2014.

Le dispositif d'OPAH-RU s'inscrit dans une démarche globale de requalification du quartier du Bas Montreuil. Il constitue le volet d'intervention en réhabilitation du bâti existant du PNRQAD sur Montreuil.

La désignation de la SOREQA comme opérateur unique, à la fois sur l'opération d'aménagement et sur l'OPAH-RU, garantit la cohérence et la continuité d'intervention entre les dispositifs incitatifs et les interventions lourdes.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération **Est Ensemble**, la commune de **Montreuil**, l'**État** et l'**ANAH** décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain « **Fraternité** ».

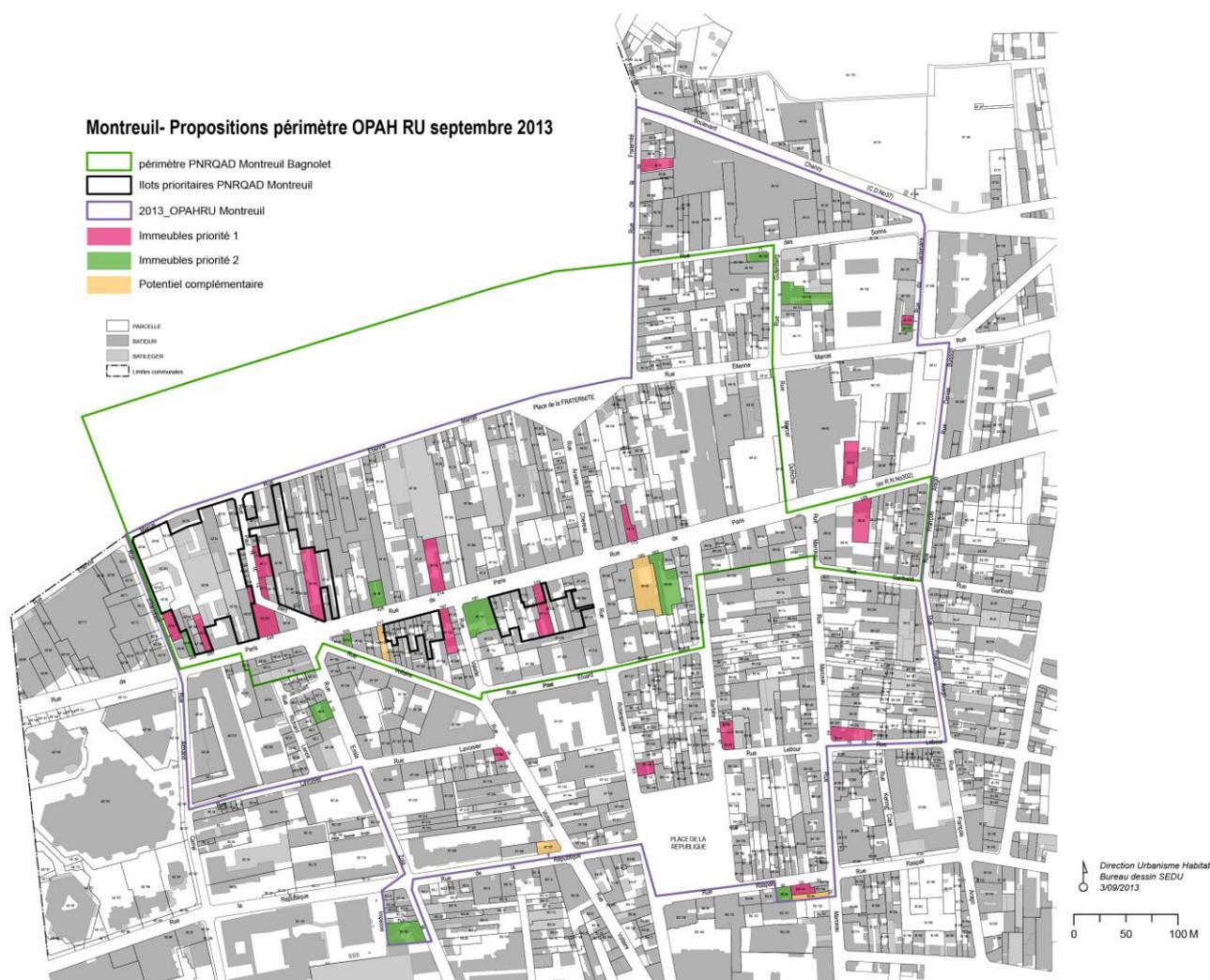
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Périmètre

Le périmètre opérationnel d'intervention de la présente OPAH-RU de Montreuil inclut la totalité du périmètre PNRQAD, et se développe aux marges de celui-ci. Cette OPAH-RU s'articulera étroitement avec le dispositif similaire développé sur Bagnolet.

Il sera délimité, à Montreuil :

- Au Nord, par les rues Etienne Marcel, Fraternité et le boulevard Chanzy,
- A l'Ouest, par les rues d'Alembert, Armand Carrel, Lavoisier et Emile Zola,
- Au Sud, par les rues de la République, Robespierre, Raspail, Marceau et Lebour,
- A l'Est par les rues du Centenaire, Denise Buisson, François Arago.



Immeubles prioritaires

A l'intérieur de ce périmètre, le dispositif OPAH-RU cible un volume prévisionnel de **35 immeubles prioritaires**, représentant 519 logements.

La sélection de **35 immeubles prioritaires** résulte de l'analyse de terrain et de l'étude des fiches immeubles réalisées par les opérateurs. **3 catégories de priorités ont été établies**. La priorité 1 regroupe des immeubles à la fois prêts à se lancer dans un programme de réhabilitation et des immeubles repérés pour la gravité de leurs dysfonctionnements. Au nombre de 20, ils devront être diagnostiqués lors de la première année de suivi-animation. Le second groupe comprend 11 immeubles qui connaissent des désordres généraux mais de moindre gravité. Le troisième groupe de 4 immeubles constitue un potentiel de réserve. Il sera proposé aux deux derniers groupes un accompagnement renforcé au même titre que les premiers mais dans une temporalité plus large.

La liste des adresses prioritaires sera amenée à évoluer :

- en fonction des diagnostics approfondis réalisés par l'opérateur,
- en fonction des situations nouvelles repérées en cours d'opération.

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

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La résorption de l'habitat indigne est l'enjeu prioritaire de l'OPAH-RU « Fraternité ». C'est une opération incitative ayant pour objectif d'enrayer la dévalorisation de l'habitat et du quartier. Elle est intégrée dans la démarche globale du PNRQAD de Montreuil-Bagnolet qui offre des possibilités coercitives plus importantes. La lutte contre l'habitat indigne sur ce secteur est donc une composante essentielle de ce projet de renouvellement urbain dont le volet foncier est très volontariste.

La requalification globale du Bas Montreuil

La résorption de l'habitat dégradé est prise en charge par une **opération d'aménagement**, alliant réhabilitation, démolition partielle ou totale, constructions neuves, restructurations foncières, retraitement et requalification des espaces publics.

Ce projet de requalification globale intègre :

- **la réhabilitation de l'habitat ancien dégradé** : réhabilitations privées lourdes dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- **le traitement lourd de l'habitat très dégradé** par des opérations de réhabilitation publique dans le cadre de dispositifs de type RHI et THIRORI ;
- **des mutations foncières** (avec des démolitions partielles ou totales d'immeubles et de bâtiments d'activités obsolètes, notamment dans les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots) ;
- **la production de logements neufs** (avec la recomposition d'une offre nouvelle de logements privés et sociaux par la reconstruction de programmes neufs dans les assiettes foncières libérées) ;
- **la réalisation d'équipements publics** destinés à répondre aux besoins existants et futurs du quartier ;
- **la requalification des espaces publics** ;
- **la mise en place d'une ingénierie** de suivi du projet (avec une équipe de conduite de projet, expertises et études préalables, communication et concertation, dispositifs d'évaluation, dispositifs de relogement) ;
- **la réalisation d'études** pré-opérationnelles permettant de préciser les actions de requalification d'autres composantes urbaines (ex : étude de revitalisation commerciale).

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

Les objectifs de l'OPAH-RU sont :

Volet urbain :

La ZAC de la Fraternité créée au sein du périmètre de l'OPAH-RU est l'outil de l'aménagement urbain et des espaces publics.

Volet foncier :

Cinq îlots d'intervention prioritaires ont été définis sur le territoire de l'OPAH : des démolitions sont prévues. Des immeubles sont concernés par des opérations d'aménagement et par l'OPAH.

Volet immobilier :

- La requalification des copropriétés ciblées
- La remise sur le marché de logements locatifs privés à prix maîtrisés
- 9 immeubles sont éligibles au dispositif RHI-THIRORI (un sursis à statuer a été prononcé concernant 2 adresses soit un îlot)
- 5 immeubles sont susceptibles de faire l'objet d'une ORI

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

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

Volet copropriétés en difficulté :

Les **26** copropriétés ciblées lors des études pré-opérationnelles pourront faire l'objet d'une demande d'aide au syndicat des copropriétaires. Un accompagnement des instances de gestion et une aide au redressement seront proposés aux immeubles prioritaires.

Volet énergie et précarité énergétique :

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.

Volet adaptation :

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

Volet social :

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

Volet patrimonial et environnemental :

La maitre d'ouvrage travaillera avec les ABF. Une charte des chantiers à moindres nuisances a été mise en place à Montreuil.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Dans le cadre de la réalisation du projet urbain sur le Bas Montreuil, la Ville de Montreuil a mis en place plusieurs zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les opérations de traitement des îlots dégradés, de recyclage foncier et d'aménagement seront assurées par un aménageur dans le cadre de la ZAC de la Fraternité, dont le périmètre prévisionnel épouse les contours du périmètre du PNRQAD. Cette ZAC, d'intérêt communautaire, est sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble.

Le calendrier de mise en œuvre de la ZAC est le suivant :

- Dossier de création de ZAC : 16 décembre 2011
- Transfert à Est Ensemble : avril 2012
- Convention ANRU : signée le 5 février 2013
- Etudes pré-opérationnelles SOREQA : en cours
- Traité de concession d'aménagement : 11 février 2014
- Dossier de réalisation de ZAC : 2^e trimestre 2014

L'opérateur SOREQA, désigné le 11 février 2014 lors du Conseil Communautaire dans le cadre d'une concession d'aménagement pour porter la requalification des îlots dégradés, aura également la charge d'assurer **la conduite du suivi-animation de l'OPAH**, afin d'assurer une cohérence et une continuité d'intervention entre outils incitatifs, coercitifs et d'aménagement.

3.2. Volet foncier

Les opérations de requalification d'îlots dégradés porteront sur des îlots qui ont été définis en fonction de plusieurs critères :

- l'urgence à agir pour résorber ou requalifier l'habitat dégradé,
- le positionnement stratégique dans le projet urbain d'ensemble,
- les potentialités foncières et de densification de l'îlot concourant à la production d'une offre de logements neufs publics et privés,
- la faisabilité opérationnelle (mutabilité, structure de propriété, acquisitions publiques antérieures).

Cinq îlots d'intervention publique prioritaire ont été identifiés :

- d'Alembert,
- Paul Bert,
- Richard Lenoir,
- Voltaire,
- Eluard,

Les autres sites de recyclage foncier identifiés dans le dossier de candidature déposé en juillet 2009, et inclus dans le périmètre de PNRQAD arrêté par le ministère du Logement, pourront faire l'objet d'une candidature ultérieure.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Les travaux prioritaires de réhabilitation

Les travaux suivants seront traités de manière prioritaire :

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

3.3.2 La maîtrise des loyers

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

Le conventionnement sera proposé aussi bien aux monopropriétaires qu'à l'ensemble des propriétaires bailleurs en copropriété. **La modération du montant des loyers dans le parc privé doit devenir un objectif prioritaire dans ce secteur déjà en tension.**

Une attention particulière sera portée au conventionnement des logements en monopropriétés. En effet, dans les 35 immeubles prioritaires, 9 sont des monopropriétés. **C'est l'une des spécificités de cette OPAH**, les études pré-opérationnelles ont montré l'importance numérique des monopropriétés.

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

Pour ce faire, l'opérateur mobilise auprès des propriétaires l'ensemble des outils incitatifs pour le conventionnement :

- Dispositifs fiscaux d'amortissement.
- Dispositifs de conventionnement ANAH avec ou sans travaux, ouvrant droit à des déductions fiscales sur les revenus fonciers bruts allant de 30 à 70%, majorées dans le cadre d'une intermédiation locative Solibail.

Pour encourager le conventionnement dans le secteur social ou très social, l'Anah propose un financement complémentaire aux bailleurs sous forme d'une prime (appelée prime de réduction de loyer) égale au triple de la participation de la collectivité sans que son montant ne puisse dépasser 150€ / m² (dans la limite de 80m² / log). Cette prime est notamment déclenchée par l'aide du Conseil Régional au titre d'Habiter Mieux, sous réserve que les conditions d'application soient respectées (cf. annexe à l'instruction du 4 juin 2013, fiche 10) ».

Pour le conventionnement intermédiaire, le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer des loyers respectant la grille des loyers établie annuellement par la délégation locale en fonction de la superficie du logement.

- Exonération de taxe foncière dans le cadre de l'intermédiation locative.
- Développement de l'intermédiation locative (location/sous location, mandat de gestion).

3.3.3 La remise sur le marché de logements vacants

Sur le marché locatif tendu de Montreuil, **le nombre de logements vacants est faible**. 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 de réaliser des **prospections particulières** sur ces logements, et de proposer aux propriétaires un **plan de financement adapté** pour une remise aux normes de leur patrimoine, tout en encourageant systématiquement le **conventionnement des logements** (cf. supra).

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

Il s'agit des RHI/THIRORI prévues dans le PNRQAD dans le cadre de la ZAC Fraternité, mises en œuvre par l'aménageur.

Les immeubles suivants ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un financement RHI ou THIRORI. Ils ont fait l'objet d'une étude de faisabilité et une demande d'éligibilité a été faite auprès des services de l'ANAH. L'éligibilité a été accordée à l'ensemble des ilots sauf pour l'îlot Paul Bert où la décision est en sursis.

Les 9 immeubles (moins les 2 de l'îlot Paul Bert) suivants sont repérés pour des opérations d'acquisition

donnant lieu à des demandes de subvention RHI ou THIRORI auprès de l'ANAH.

Le déficit d'opération prévisionnel est estimé à **7 079 365 €** avec une subvention potentielle estimée à **3 579 661 €**. Les dossiers de demandes de subventions seront déposés ultérieurement.

L'opérateur d'OPAH-RU, dans le cadre des diagnostics complémentaires en début d'opération et de son intervention ultérieure, sera susceptible d'identifier d'autres immeubles relevant de la RHI-THIRORI.

| ilots | adresse | cadastre | statut | nombre logts | priorité | procédures | Décision CNLHI 03/10/2013 |
|------------------|-------------------------------|----------|--------|--------------|----------|--|---------------------------|
| ilot d'Alembert | 215 rue Etienne Marcel | AZ 49 | Mono | 5 | - | L. 1331-26 irrémédiable (cour) et L. 1331-26 remédiable (rue) | Eligibilité accordée |
| | 260 rue de Paris | AZ 0057 | Copro | 6 | 1 | | |
| ilot Paul Bert | 4 rue Paul Bert | AY 201 | Copro | 11 | - | L. 1331-26 remédiable | Sursis à statuer |
| | 209 rue Etienne Marcel | AY 64 | Mono | 26 | 1 | L. 1331-26 irrémédiable avec IH (cour) et L.1331-26 remédiable (rue) | |
| ilot Paul Eluard | 179 rue de Paris | AY 121 | Copro | 17 | 1 | Péril imminent du 01/06/2005 et L. 1331-22 lot 21, L. 1331-26 irrémédiable (Bât C) et L. 1331-26 remédiable (bât D). | Eligibilité accordée |
| | 179 bis rue de Paris | AY 0120 | Mono | 4 | 1 | Immeuble vacant, L. 1331-26 remédiable | |
| | 14 rue Paul Bert | AY 0079 | Copro | 12 | 1 | Péril ordinaire (16/08/2012) et L. 1331-26 remédiable | Eligibilité accordée |
| | 221 rue de Paris | AY 84 | Copro | 6 | 1 | L. 1331-26 remédiable | Eligibilité accordée |
| | 145 rue de Paris | BH 89 | Mono | 11 | - | L. 1331-26 irrémédiable avec IH | Eligibilité |

3.3.5 Les opérations de restauration immobilière

Pour les immeubles de l'OPAH-RU disposant d'un potentiel de requalification mais ne procédant pas à la réalisation des travaux de remise en état, il est prévu de mettre en place une procédure plus coercitive. Les Opérations de Restauration Immobilière permettent en effet d'imposer des travaux de réhabilitation importants, dès lors qu'ils sont déclarés d'utilité publique.

Pour ces opérations, l'opérateur assistera la Communauté d'Agglomération Est Ensemble pour la détermination des travaux à prescrire par immeuble et l'estimation de leurs coûts. Les monopropriétés, ou les copropriétés caractérisées par la présence d'un bailleur majoritaire seront plus particulièrement visées par ce dispositif. Pour se faire, une DUP travaux sera prise immeuble par immeuble. Cette procédure de DUP travaux peut s'inscrire en complément des interventions du service hygiène et des procédures d'insalubrité remédiable et/ou péril. L'opérateur d'OPAH-RU réalisera une étude de faisabilité des immeubles susceptibles de rentrer dans ce type de dispositif. La première phase opérationnelle tentera d'engager des actions incitatives en particulier avec les monopropriétaires. Si elles restent sans effet, une phase coercitive sera engagée. Ainsi, la majorité des 5 adresses retenues sont en priorité 2, l'action d'accompagnement sera plus accentuée dans la deuxième ou troisième année de suivi-animation en fonction des résultats de la tentative d'incitation.

Les études pré-opérationnelles de l'OPAH-RU ont repéré **5 immeubles** (4 détenus par un bailleur unique) susceptibles de faire l'objet d'une ORI :

| Adresses | Cadastre | Statut | Nbre Logements | Priorité |
|-----------------------------|--------------------|---------------|----------------|----------|
| 1 rue du Centenaire | AV 124 | copropriété | 8 | 2 |
| 2 rue Paul Bert | AY 60 | monopropriété | 16 | 1 |
| 163 rue de Paris | BH 95 | monopropriété | 17 | 2 |
| 187 rue de Paris | AY 112 | monopropriété | 39 | 2 |
| 36-38 rue Emile Zola | BC 54 | monopropriété | 13 | 2 |
| TOTAL | 5 immeubles | | 93 | |

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

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, la Mission Saturnisme de la Ville de Montreuil, ainsi que les services de l'Agence Régionale de Santé.

3.4.1 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.

3.4.2 Accompagnement des services de la ville de Montreuil

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

Dans le cas de substitution au seul défaillant, l'opérateur assiste les collectivités, les copropriétaires le cas échéant et leurs représentants ainsi que les copropriétaires de bonne foi dans la mise en œuvre de cette exécution d'office des travaux prescrits, ceci à chacune des étapes de cette procédure, et particulièrement pour le montage technique et l'obtention des financements tant pour la ville (subvention ANAH de 50%) que pour les copropriétaires de bonne foi.

Pour ces travaux d'office, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'ANAH égale à 50% du montant HT de la dépense subventionnable. 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**.

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

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

L'opérateur, en articulation avec l'action de la Mission Saturnisme de la Ville de Montreuil, de l'ARS et de la DRIHL93, doit rappeler les droits, devoirs, obligations et risques aux copropriétaires et à leurs syndicats. Il doit également signaler toutes les situations qu'il juge opportunes de porter à connaissance des services compétents. Enfin, il préconise les travaux nécessaires, propose de monter un dossier de subvention et contrôle le bon déroulement des chantiers.

- *Décence des logements*

Les situations potentielles d'insalubrité et de péril sont expressément signalées aux services compétents.

- *Lutte contre les marchands de sommeil*

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

- Hébergements temporaires et relogements

Hébergements temporaires

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

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

Relogements

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

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

Ces actions sont réalisées en étroite collaboration avec les services compétents de la Ville.

Sur l'hébergement et le relogement, les interventions seront étroitement couplées à celles mises en œuvre dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, notamment avec la Charte de relogement du PNRQAD actuellement en cours de rédaction sous maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Copropriétés dégradées

Les copropriétés cumulant les dysfonctionnements sur le plan technique, financier, social et administratif, ont été repérées comme étant des « **copropriétés dégradées** ». Ces copropriétés feront l'objet d'un traitement particulier en fonction de leurs difficultés spécifiques, notamment :

- un diagnostic approfondi afin de déterminer, dès la première année du dispositif, une stratégie d'intervention,
- une assistance au redressement de la gestion : bonne imputation des charges, régularité des décisions prises en Assemblées générales, contrôle des contrats d'entretien et des devis de travaux, mise en œuvre de procédures judiciaires et le recouvrement des impayés, etc,
- une médiation et une aide à la résolution des conflits existants au sein des copropriétés,
- la mobilisation de toutes les aides existantes mobilisables.

Il est envisageable que les **26 copropriétés prioritaires** fassent l'objet d'une aide au syndicat des copropriétaires. Chaque demande sera étudiée à la lumière de la stratégie proposée. Leur nombre 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).

3.5.2 Accompagnement des propriétaires et syndicis

- Volet Gestion

Renforcement des syndicats de copropriétaires:

Le redressement de la copropriété est conditionné à l'existence et à l'autonomie du syndicat des copropriétaires. Il s'agit de s'assurer du bon fonctionnement de celui-ci. Les relations syndic-conseil syndical devront être constructives.

Mobilisation du conseil syndical

Une information sera faite auprès des conseillers syndicaux et des syndicis bénévoles afin que soient

redéfinis leurs droits et devoirs. Différentes séances thématiques devront être organisées. Ces séances seront organisées par l'opérateur. Il fera appel aux partenaires nécessaires : ARC, ADIL...pour apporter une information généraliste. Les séances seront organisées dans le local de l'opérateur et d'Est Ensemble et auront lieu en début de soirée pour qu'un maximum de copropriétaires puisse y assister.

Amélioration comptable

Afin de mieux maîtriser les charges de copropriétés, un accompagnement pourra être mis en place pour favoriser le contrôle et la réduction des impayés qui grèvent les budgets des copropriétés. Enfin, l'opérateur pourra solliciter le Fonds Solidarité Logement afin d'aider les propriétaires occupants endettés dans l'objectif de les maintenir dans leur logement.

Objectifs :

- Renforcement des instances décisionnaires de la copropriété
- Réduction des impayés de charges courantes mais également accompagner les appels de fonds travaux (notamment via le FSL).
- Accompagnement de l'amélioration de la gestion par le syndic.

Moyens :

- Formation des copropriétaires.
- Subvention à la gestion pour les syndicats coopérants dans le cadre de l'accompagnement et du suivi de procédures de recouvrement des impayés.
- *Volet Technique*

Aide à la prise de décisions

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

L'opérateur pourra également aider le syndic pour le montage et le suivi des subventions.

3.5.3. Préfinancement 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 fera appel aux différents organismes : SACICAP, CAF, CG 93...

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

3.6.1 Quantification des ménages identifiés pouvant bénéficier du FART

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole a vocation à constituer une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé en novembre 2011 entre le Préfet de la Seine Saint-Denis, délégué local de l'ANAH et le Président du Conseil Général de Seine Saint-Denis. Le CLE a été avenanté le 30 avril 2013 pour intégrer les participations de la CNAV et d'EDF et le 11 mars 2014 pour prolonger le contrat sur la période 2014-2017.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans l'avenant n° 1 du 26 juin 2013 à la convention du 14 juillet 2010 entre l'État et l'Agence nationale de l'habitat relative au programme d'investissements d'avenir (action : « Rénovation thermique des logements privés») et le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides

du FART.

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

L'étude pré-opérationnelle a estimé approximativement que **56 ménages occupants seraient effectivement éligibles au FART** sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs pour les **propriétaires bailleurs** sont estimés à **5 logements**.

Nous estimons que **2 copropriétés** pourraient réaliser les travaux d'économies nécessaires à l'obtention d'une **aide au syndicat des copropriétaires du FART**. Cela représenterait **16 logements** (10 et 6 logements).

L'opérateur, grâce aux partenariats engagés avec les acteurs locaux (MVE notamment), repèrera et évaluera le nombre de ménages modestes en situation de précarité énergétique sur le secteur de l'OPAH-RU.

Les prestations d'accompagnement des propriétaires réalisées par l'opérateur sont précisées dans l'annexe 1 du décret FART du 10 juillet 2013.

Ces données recueillies permettront de compléter l'estimation des situations de précarité énergétique sur le secteur de l'OPAH-RU et leur localisation.

3.6.2. Information aux copropriétaires

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

Information

Des actions de conseil en économie sociale et familiale seront menées par l'opérateur auprès des ménages pour la maîtrise de leurs consommations énergétiques et de leurs charges individuelles, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation (en lien avec 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.

Social

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

Technique

L'opérateur incitera les propriétaires à la réalisation de travaux d'économies d'énergie, proposera des bouquets de travaux et simulation financière à l'attention des copropriétaires pour les parties privatives. Il proposera enfin des simulations de coûts de travaux pour l'amélioration thermique des parties communes : isolation clos/couvert, ravalements thermiques, systèmes de chauffage et ventilation.

Objectifs :

La poursuite de l'état des lieux et du repérage des ménages en précarité énergétique.

- Une information aux copropriétaires sur les possibilités techniques des travaux et sur les aides financières mobilisables
- L'accompagnement des ménages en difficultés sociales et énergétiques.
- La diminution de la facture énergétique des ménages.

- L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et l'incitation à la qualité environnementale des travaux.
- Le signalement des situations de précarité énergétique par le CCAS.

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

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...

3.8 Volet social : accompagnement social des occupants

L'opérateur intervient afin de favoriser au maximum le respect des droits et le maintien dans les lieux des occupants, qu'il s'agisse de locataires ou de propriétaires. L'opérateur assure, directement ou dans le cadre d'un marché avec un opérateur compétent dans ce domaine, un suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficultés. L'opérateur devra solliciter les services sociaux compétents. Il devra notamment solliciter les aides du FSL auprès du département de Seine-Saint-Denis et des services de la Ville de Montreuil.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

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

3.10. Volet économique et développement territorial

La requalification du tissu commercial et d'activités artisanales constitue un pilier du PNRQAD. L'enjeu majeur à Montreuil concerne la requalification et la diversification du tissu commercial de la rue de Paris.

A cet effet une étude de diagnostic et de programmation commerciale et artisanale sur la rue de Paris a démarré au deuxième semestre 2013 dans le cadre du projet PNRQAD sous la maîtrise d'ouvrage d'Est Ensemble.

L'objectif de cette étude est de définir une stratégie et des modalités opérationnelles de requalification du tissu commercial existant et un renouvellement de l'offre, à la fois dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de la ZAC et dans le cadre des opérations de réhabilitation menées par l'OPAH-RU.

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 519 logements.

Les autres immeubles du périmètre sont considérés comme « diffus » et ne bénéficieront pas d'un diagnostic approfondi. Cependant, ils pourront être accompagnés dans leur programme de travaux et dans l'obtention des subventions. Ils ont été comptabilisés en ajoutant 15 % aux 35 immeubles prioritaires.

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

Les objectifs globaux concernent les **35 immeubles prioritaires**. Ils sont répartis en 3 groupes de priorité selon les critères explicités précédemment.

| Priorité d'intervention | 1 | 2 | 3 | <i>Total</i> |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|--------------|
| Nbre d'immeubles | 20 | 11 | 4 | 35 |
| dont copropriétés | 16 | 6 | 3 | 25 |
| dont monopropriétés | 4 | 5 | 1 | 10 |
| Nbre de logements | 297 | 167 | 55 | 519 |

Tableau des objectifs

| | 2014-2015 | 2015-2016 | 2016-2017 | 2017-2018 | 2018-2019 | TOTAL |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Logements indignes et très dégradés traités | | | | | | |
| • PO | 0 | 7 | 8 | 10 | 10 | 35 |
| • PB | 0 | 4 | 4 | 4 | 8 | 20 |
| • Syndicat des copropriétaires | 30 | 77 | 78 | 90 | 120 | 395 |
| Autres logements de propriétaires bailleurs (hors Logement Habitat Indigne et Très Dégradé) (FART) | 0 | 2 | 2 | 1 | 0 | 5 |
| Logements de propriétaires occupants (hors Logement Habitat Indigne et Très Dégradé) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont aide pour l'autonomie de la personne | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 4 |
| Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés) (FART) | 0 | 10 | 6 | 0 | 0 | 16 |
| Total de PO bénéficiant de l'aide du FART | 9 | 22 | 25 | 0 | 0 | 56 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés <i>(9 monopropriétés sont dans la liste des immeubles prioritaires (124 logements) L'objectif minimum est de toucher 25 logements et dans le meilleur des cas 45</i> | | | | | | |
| • Loyers intermédiaires | 2 | 4 | 4 | 5 | 7 | 22 |
| • Loyers sociaux | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les financements de l'ingénierie et du suivi-animation de l'OPAH-RU seront assurés par les organismes suivants : la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, l'ANAH, le Conseil Régional d'Ile-de-France et le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis. Les modalités de participation et montants des différentes collectivités et organismes sont décrites à continuation.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 294 295 €**. Ces montants prévisionnels couvrent les subventions des travaux en parties communes, en parties privatives ainsi que les aides à l'ingénierie. A ces montants, nous avons ajouté un potentiel d'immeubles non prioritaires qui pourraient réaliser des travaux, soit 15 %, donc un total de **400 394 €** (repris dans le tableau global uniquement)

La subvention pour les aides en **parties communes** a été calculée sur la base d'une subvention de l'ANAH à hauteur de **35 %** sur les travaux prioritaires de réhabilitation.

Les subventions pour les travaux de **parties privatives**, compte tenu des plafonds de ressources, ont été estimées à **10 %** du montant des besoins recensés.

La subvention **ingénierie** est plafonnée à **125 000 €** par an, soit **625 000 €** pour les 5 années de l'OPAH.

Le montant total des subventions prévisionnelles de l'Anah est de **3 694 689 €**.

**ANAH :
PC + PP + Ingénierie**

| Type de dépense | Total | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|---|---------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Coûts Travaux TTC PC immeubles prioritaires | 8 394 113 € | 587 588 € | 1 091 235 € | 1 678 823 € | 2 350 352 € | 2 686 116 € |
| Coûts Travaux TTC PP immeubles prioritaires | 2 545 375 € | 178 176 € | 330 899 € | 509 075 € | 712 705 € | 814 520 € |
| TOTAL PP+PC | 10 939 488 € | 765 764 € | 1 422 133 € | 2 197 898 € | 3 063 057 € | 3 500 636 € |
| Subvention Anah sur PC | 2 456 471 € | 171 953 € | 319 341 € | 491 294 € | 687 812 € | 786 071 € |
| Subvention Anah sur PP | 212 824 € | 14 898 € | 27 667 € | 42 565 € | 59 591 € | 68 104 € |
| Coût suivi ingénierie HT | 1 280 000 € | 261 000 € | 253 000 € | 260 000 € | 267 000 € | 239 000 € |
| Subvention Anah Ingénierie | 625 000 € | 125 000 € | 125 000 € | 125 000 € | 125 000 € | 125 000 € |
| TOTAUX Subventions ANAH | 3 294 295 € | 311 851 € | 472 008 € | 658 859 € | 872 403 € | 979 174 € |

Dépenses prévisionnelles pour les immeubles éligibles à un financement RHI-THIRORI

Pour le 4 rue Paul Bert, la commission n'a pas statué. Une nouvelle demande d'éligibilité devra être faite.

| Immeuble | nb logts | Dépense brute totale | Dépense/lgt traité | Recette totale | Déficit | Subvention estimée |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 260 Paris | 8 | 2 211 992 € | 276 499 € | 147 513 € | 2 064 480 € | 860 229 € |
| 215 E Marcel | 5 | 759 964 € | 151 993 € | 49 726 € | 710 238 € | 509 204 € |
| <i>4 Paul Bert</i> | <i>12</i> | <i>1 646 715 €</i> | <i>137 226 €</i> | <i>297 963 €</i> | <i>1 348 753 €</i> | <i>558 538 €</i> |
| 14 Paul Bert | 12 | 508 747 € | 42 396 € | 152 670 € | 356 077 € | 195 068 € |
| 179 Paris | 15 | 1 239 673 € | 82 645 € | 125 063 € | 1 114 611 € | 844 065 € |
| 179 bis Paris | 3 | 336 614 € | 112 205 € | 76 125 € | 260 489 € | 105 033 € |
| 221 Paris | 10 | 1 343 917 € | 134 392 € | 119 200 € | 1 224 718 € | 507 524 € |
| 145 rue de Paris | 11 | NR | NR | NR | NR | NR |
| total | 74 | 8 047 622 € | 108 752 € | 968 258 € | 7 079 365 € | 3 579 661 € |

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

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence Nationale de l'Habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont fixées par l'arrêté du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du FART.

A noter que l'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle de l'Anah octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de **230 000 €** correspondant à 56 logements de propriétaires occupants, selon l'échéancier suivant. De plus, nous avons compté 5 propriétaires bailleurs qui pourraient bénéficier de l'ASE. Et 16 logements en copropriétés qui pourraient bénéficier de l'aide au syndicat ASE. Le FART permet également l'obtention d'une prime de **418 €** par dossier réalisé pour les propriétaires occupants et les bailleurs. Dans une perspective optimiste, nous avons considérés que tous les dossiers se réaliseraient. La somme de l'ASE et du montant de l'ingénierie du FART est de **255 498 €**.

FART

| Estimation sur 56 dossiers prévus | total | Année 1 | Année 2 | Année 3 | |
|--|------------------|-----------------|------------------|------------------|---|
| Dossiers Habiter Mieux PO | 56 | 9 | 22 | 25 | La déclinaison du contrat local d'engagement s'arrête en 2017. Les engagements futurs restent à préciser. |
| Dossiers Habiter Mieux PB | 5 | 2 | 1 | 2 | |
| Dossiers Habiter Mieux SDC | 16 | 0 | 10 | 6 | |
| Aide de solidarité écologique (ASE) | 230 000 € | 35 500 € | 94 000 € | 100 500 € | |
| Ingénierie FART | 25 498 € | 4 598 € | 9 614 € | 11 286 € | |
| Total FART (ingénierie+Travaux) | 255 498 € | 40 098 € | 103 614 € | 111 786 € | |

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

Les modalités d'octroi de l'**aide de solidarité écologique** sont :

- Pour les propriétaires occupants sous les plafonds de ressources de l'Anah :

Le montant de l'ASE est fixé à 3 000 € jusqu'au 31 décembre 2015. Dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique ou d'un protocole en tenant lieu, si une ou des collectivités accordent une aide dans les mêmes conditions, le montant de l'ASE est alors augmenté du montant de la ou des aides octroyées par la ou les collectivités. Le montant de l'ASE ainsi majorée ne peut toutefois pas dépasser 3 500 €.

Étant donné la participation financière du Conseil régional d'Ile-de-France, l'ASE est automatiquement majorée du même montant et atteint donc 3 500 €.

- Pour les syndicats de copropriétaires :

Une ASE d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie.

- Pour les propriétaires bailleurs :

Une aide d'un montant de 2 000 € par logement est octroyée si le gain est d'au moins 35% sur la consommation conventionnelle d'énergie et que le propriétaire s'engage sur un conventionnement de son

logement.

- Pour le suivi-animation :

D'après le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), le montant de la prime est fixée à 418 € par logement occupants et bailleurs (montant 2014), en complément du financement de l'Anah à l'ingénierie de suivi-animation de l'opération programmée.

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

5.3.1. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **Communauté d'Agglomération Est Ensemble** pour l'opération sont de **1 302 144 €** pour le suivi animation et abondement à 100% du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (FAAHP) initié par Est Ensemble pendant la durée de l'OPAH-RU selon l'échéancier suivant :

Est Ensemble

| Type de dépense | total | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ingénierie suivi animation | 500 800 € | 57 700 € | 52 100 € | 135 000 € | 142 000 € | 114 000 € |
| FAAHP aide au syndicat | 671 529 € | 47 007 € | 87 299 € | 134 306 € | 188 028 € | 214 889 € |
| FAAHP aide individuelle | 101 815 € | 7 127 € | 13 236 € | 20 363 € | 24 508 € | 32 581 € |
| Total FAAHP | 801 344 € | 54 134 € | 100 535 € | 154 669 € | 212 536 € | 247 470 € |
| Complément Est Ensemble FART | 28 000 € | 4 500 € | 11 000 € | 12 500 € | | |
| Total général | 1 302 144 € | 116 334 € | 163 635 € | 302 169 € | 358 536 € | 361 470 € |

Le montant de l'ingénierie pour les années 2016 et suivantes évoluera en fonction des modifications des règles de participation au financement de l'ingénierie du Conseil Régional et du Conseil Général.

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

Les règles d'application et emplois dans l'opération de chaque type de financement sont précisées pour chaque tableau ci-après.

5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

a. Le Conseil Régional d'Île-de-France

Les modalités d'octroi des aides du CRIF au titre d'Habiter Mieux

Conformément à la convention signée le 6 février 2014 entre la Région Île-de-France, l'État et l'Anah, et à la délibération du CRIF n° CR 88-13 du 22 novembre 2013, la Région Île-de-France, consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engager des travaux de rénovation thermique, participe financièrement au programme Habiter Mieux selon les modalités suivantes :

Pour les **propriétaires occupants** réalisant des travaux dont le **gain énergétique se situent entre 25 et 40%** :

- aide forfaitaire de 500 euros par ménage bénéficiaire du programme.

- aide complémentaire de la Région attribuée selon les conditions suivantes :

* 500 euros pour tout ménage résidant sur un territoire dont la collectivité attribue une aide financière inférieure à 500 euros dans le cadre d'un CLE ou d'un protocole territorial en tenant lieu.

* 300 euros pour tout ménage résidant sur un territoire dont la collectivité attribue une aide financière supérieure ou égale à 500 euros dans le cadre d'un CLE ou d'un protocole territorial en tenant lieu.

Pour les **propriétaires occupants** réalisant des travaux dont le **gain énergétique est supérieur ou égal à 40%**:

- pour les propriétaires occupants très modestes: 30% de la subvention Anah + 30% de l'ASE (3 000 euros). Aide plafonnée à 3 350 €.
- pour les propriétaires occupants modestes: 25% de la subvention Anah + 25% de l'ASE (3 000 euros). Aide plafonnée à 2 500 €.

Pour les **propriétaires bailleurs** qui s'engageraient dans le dispositif proposé par l'Anah, le CRIF élargit ses aides aux propriétaires bailleurs avec la mise en place d'une aide au mètre carré : 50 euros du m², avec un plafond de 3 500 euros par logement, si les pré-requis sont respectés. Le montant moyen des aides Habiter Mieux de la Région Ile-de-France constaté en 2014 de 1 360€/ logement pour les propriétaires occupants et d'une valeur moyenne de 2000 € pour les bailleurs.

Les dépenses totales du FART pour le conseil régional s'élèvent à **86 160 €**

Les engagements financiers sollicités auprès du Conseil Régional d'Ile de France sont estimés à **154 200 €**, soit 30 % du montant HT **des dépenses d'ingénierie** les deux premières années.

La subvention sur **les travaux** est calculée à hauteur de **4 %** du montant TTC du montant des travaux envisagé de réhabilitation soit un montant estimé à **67 153 €**

L'ensemble des subventions possibles pour le Conseil régional sont de **307 513 €**

Conseil Régional

| Type de dépense | total | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------|---------|
| Subvention suivi animation copropriétés | 154 200 € | 78 161 € | 75 812 € | | | |
| Subvention Travaux | 67 153 € | 23 504 € | 43 649 € | | | |
| FART CRIF PO | 76 160 € | 12 240 € | 29 920 € | 34 000 € | | |
| FART CRIF PB | 10 000 € | 4000 € | 2000 € | 4000 € | | |
| Total travaux | 153 313 € | 39 744 € | 75 569 € | 38 000 € | | |
| Total Général | 307 513 € | 118 044 € | 149 469 € | 38 000 € | | |

b. Le Conseil Général de Seine Saint Denis

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Général de Seine Saint-Denis à l'Aide du Conseil Général aux Propriétaires Occupants (ACGPO) pour le subventionnement des travaux sera soumis à un moratoire à partir de juin 2014, au même titre que le Fonds d'Intervention des Quartiers (FIQ).

Tableau récapitulatif des financements :

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

| Financeurs | Tableau récapitulatif de financements | Montant (35 prioritaires) | 15% complémentaire | Total | % |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| ANAH Hors RHI | Travaux PP + PC | 2 669 295 € | 400 394 € | 3 069 689 € | 65 % |
| | Suivi ingénierie | 625 000 € | - | 625 000 € | |
| | Total ANAH | 3 294 295 € | | 3 694 689€ | |
| Etat FART | FART Travaux | 230 000 € | - | 230 000 € | 4 % |
| | FART Ingénierie | 25 498 € | - | 25 498 € | |
| | Total Etat | 255 498 € | - | 255 498 € | |
| Est Ensemble | FAAHP | 801 344 € | 120 202 € | 921 546 € | 25 % |
| | Ingénierie | 500 800 € | - | 500 800€ | |
| | Total Est Ensemble | 1 302 144 € | 120 202 € | 1 422 346 € | |
| Conseil régional | Travaux + FART | 153 313 € | 10 073 € | 163 386 € | 6 % |
| | Ingénierie | 154 200 € | | 154 200 € | |
| | Total Conseil régional | 307 513 € | 10 073 € | 317 586 € | |
| | Total général | 5 159 450 € | | 5 690 119 € | 100% |

Article 6 – Engagements complémentaires

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

6.1. La Communauté d'Agglomération Est Ensemble s'engage :

- à 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
- à mettre à disposition les locaux de permanences et autres nécessaires à la réalisation des missions de suivi-animation au 6 rue Lavoisier, 93 100 Montreuil.
- à la réalisation des relogements qui s'avèreraient indispensables à la réalisation des missions de suivi-animation.

6.2. L'Etat s'engage :

- à accompagner la mise en œuvre des procédures d'insalubrité et de péril initiées par le SCHS de la ville de Montreuil et à accompagner la ville de Montreuil dans les actions de lutte contre les marchands de sommeil.

6.3. La ville de Montreuil s'engage :

- à favoriser la collaboration entre l'opérateur de l'OPAH-RU, Est Ensemble et les inspecteurs de salubrité de la ville de Montreuil. La prise d'arrêté sera accompagnée et suivie par l'opérateur et par Est Ensemble.

- à 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 évaluation.

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.

Sur la ville de Bagnolet, le même dispositif sera déployé avec 6 à 8 mois de décalage. Aussi, il sera proposé un comité de pilotage commun aux deux OPAH-RU ayant pour objectifs la stratégie et la coordination de la réhabilitation de l'habitat privé sur les deux communes du PNRQAD. Ce comité de pilotage commun aura lieu une à deux fois par an, en présence du maître d'ouvrage, de l'opérateur commun aux deux opérations et des élus référents.

7.1.1. Missions du maître d'ouvrage

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

La Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, par le biais de son équipe de secteur Montreuil-Bagnolet, est chargée de garantir la coordination de projet et l'interface avec les autres services concernés (S.C.H.S., mission saturnisme, services sociaux, service logement, ...).

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

Plus en détail, le responsable de secteur Montreuil-Bagnolet 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 communautaires,

- 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 du PNRQAD et aux directions communales et communautaires concernées.

7.1.2. Instances de pilotage

- *Sur le plan stratégique*

Le **comité de pilotage OPAH-RU** sera chargé de définir les orientations, la stratégie de l'opération ainsi que la validation des bilans annuels. Il est chargé au vu des informations fournies par les équipes opérationnelles, de s'assurer du bon déroulement coordonné des opérations et d'apporter une solution aux difficultés éventuelles qui pourraient survenir. Il sera intercommunal au moins une fois par an, et servira à faire soit un bilan, soit à valider des orientations stratégiques. Il pourra tout aussi être propre à chacune des communes, à la libre discrétion du maître d'ouvrage.

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

- Vice-président ou le conseiller délégué en charge de l'habitat d'Est Ensemble
- Maire de Montreuil ou son représentant,
- En tant que besoin, le Maire de Bagnolet ou son représentant,
- Chef de projet OPAH
- Services municipaux : SCHS, SEDU, Mission Saturnisme, service logement ...
- Services communautaires : DHRU, DAM
- ANAH
- DRIHL
- Délégation départementale de l'ARS
- Conseil Général,
- Conseil Régional
- CDC
- Opérateur de suivi-animation
- Autres partenaires : ADIL

- *Sur le plan opérationnel*

Un comité technique :

Ce comité (réuni deux fois dans l'année) sera coordonné et animé en lien avec le PNRQAD.

Il associera **la SOREQA comme opérateur de la ZAC et opérateur de l'OPAH, les différents services de la Communauté d'agglomération et de la commune** impliqués dans le traitement des immeubles. Ils se tiendront en présence des services de l'Etat (A.R.S., D.R.I.H.L., Préfecture) et autant que de besoin avec d'autres partenaires (Conseil Général, Conseil Régional, CAF, Services de la ville de Bagnolet...).

Le rôle de ce comité est de prendre connaissance du contenu des rapports intermédiaires établis par les opérateurs, et de préparer le comité de pilotage annuel.

Les comités techniques seront particuliers à l'OPAH-RU de Montreuil mais pourront associer des acteurs de la ville de Bagnolet si besoin.

Des réunions techniques de suivi avec l'opérateur d'OPAH RU seront animées par le chargé de l'OPAH et associeront le S.C.H.S.

Des commissions du Fonds d'aide à l'amélioration de l'habitat privé d'Est Ensemble, présidées par le conseiller communautaire en charge de l'habitat, 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 ZAC, coordination avec les opérations de renouvellement urbain...). Ces commissions de suivi pourront être communes aux 2 OPAH-RU de Montreuil et de Bagnolet.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU sont détaillées dans l'annexe 4 du Traité de concession d'aménagement conclu entre Est Ensemble et la SOREQA. Ces missions comprennent :

Animation

- Actions d'**animation, d'information, de communication, de coordination et de mobilisation** : communication, sensibilisation et information des propriétaires et des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ; encourager la participation aux AG.

Les actions de communication sur l'OPAH-RU devront être intercommunales car inscrites dans les ambitions du PNRQAD de Montreuil et Bagnolet, et se développeront de la même manière sur l'OPAH-RU de Bagnolet.

- **Diagnostics** : diagnostic technique des immeubles ; diagnostic social, juridique et de gestion, propositions de stratégies

Suivi-animation :

- *Travaux*

- Validation des programmes et des descriptifs sommaires des travaux des immeubles identifiés.
- Définition d'un plan de financement prenant en compte le coût des travaux et honoraires techniques.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.

- *Financier*

- Evaluation de toutes les aides financières mobilisables (subventions, incitations fiscales à la maîtrise ou au conventionnement des loyers).
- Recherche de financements publics (spécifiques et pré-financement inclus)
- Le montage et le suivi des dossiers individuels de financement.

- *Gestion/organisation*

- Constitution et analyse des **indicateurs de résultats**. Un soin sera apporté au suivi des immeubles, au pilotage de la stratégie opérationnelle à l'immeuble et/ou à l'îlot et ce, en coordination avec la réalisation des opérations menées dans le cadre du PNRQAD.
- Réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs annuels
- Diagnostic complet (social, technique et gestion) par immeuble prioritaire

- *Energie*

Les missions de suivi animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). L'opérateur réalise les diagnostics de performances énergétiques nécessaires à l'obtention des subventions du programme Habiter Mieux.

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

L'opérateur assure un suivi social personnalisé, avant, pendant et après les travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles. Les interventions s'effectueront en étroite collaboration avec les services compétents et notamment avec Est Ensemble sur les problématiques et le suivi du relogement.

- *Missions sur le volet habitat indigne*

L'opérateur se référera à l'instruction de l'ANAH du 21/12/2007 en matière de traitement de l'insalubrité et du péril. L'opérateur agira en matière de lutte contre le saturnisme avec le concours des services de la Ville de Montreuil et de la Préfecture. L'opérateur réalisera tous les signalements nécessaires à la résorption de l'habitat indigne et mettant en péril la sécurité des occupants, que ce soit dans les parties communes ou dans les logements. L'opérateur accompagnera les propriétaires dans la définition de leur programme de travaux jusqu'à l'obtention des subventions.

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. Les premiers objectifs réalistes seront présentés par l'opérateur lors du premier comité de pilotage, en fonction de son appréciation.

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.

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.

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 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 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.

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 Gérard COSME,

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

Pour l'État, le délégué départemental de l'Anah, Philippe GALLI,

ANNEXES :

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

rue d'Alembert
rue Armand Carrel (impairs, du 3 au 11)
rue Lavoisier
rue Richard Lenoir
rue Jacquart
rue Emile Zola (du 2 au 38 et du 1 au 27)
rue de la République (du 2 au 32 et du 1 au 51)
rue Robespierre (du 2 au 52 et du 1 au 57)
rue Voltaire (du 2 au 62 et du 1 au 63)
rue Valette
rue Paul Eluard
rue Bara
rue Raspail (du 32 au 52 et du 31 au 35)
rue Barbès
rue Lebour
rue Marceau (du 2 au 52 et du 1 au 43)
rue François Arago (impairs, du 1 au 50)
rue Garibaldi (du 26 au 34 et du 19 au 31)
rue Denise Buisson
rue du Centenaire
boulevard Chanzy (du 119 au 165)
rue des Sorins (à partir du 37)
rue de la Fraternité
rue Marcel Dufriche
rue Arsène Chereau
rue Paul Bert
rue Etienne Marcel (du 101 au 227)

Annexe 3 : Liste globale des 35 immeubles prioritaires

| Numéro | voie | | Adresse | statut | Nombre de logements |
|---------|------|-------|-------------|---------------|---------------------|
| 2-2bis | rue | d' | Alembert | copropriété | 22 |
| 45-47 | rue | | Barbès | monopropriété | 13 |
| 3 | rue | du | Centenaire | copropriété | 11 |
| 59 | rue | de la | Fraternité | copropriété | 11 |
| 43 | rue | | Marceau | copropriété | 12 |
| 126 | rue | de | Paris | copropriété | 22 |
| 129 | rue | de | Paris | copropriété | 14 |
| 172 | rue | de | Paris | monopropriété | 6 |
| 179 | rue | de | Paris | copropriété | 21 |
| 197 | rue | de | Paris | copropriété | 13 |
| 214 | rue | de | Paris | copropriété | 16 |
| 221 | rue | de | Paris | copropriété | 6 |
| 248-250 | rue | de | Paris | copropriété | 14 |
| 260 | rue | de | Paris | copropriété | 15 |
| 2 | rue | | Paul Bert | monopropriété | 16 |
| 14 | rue | | Paul Bert | copropriété | 12 |
| 16-18 | rue | | Paul Bert | copropriété | 30 |
| 33 | rue | | Raspail | copropriété | 17 |
| 53 | rue | | Robespierre | copropriété | 13 |
| 28 | rue | | Voltaire | copropriété | 13 |
| 1 | rue | du | Centenaire | copropriété | 8 |
| 8-10 | rue | | Emile Zola | copropriété | 13 |
| 36-38 | rue | | Emile Zola | monopropriété | 13 |
| 6 | rue | | Gutenberg | copropriété | 39 |
| 163 | rue | de | Paris | monopropriété | 17 |
| 187 | rue | de | Paris | monopropriété | 39 |
| 225 | rue | de | Paris | copropriété | 6 |
| 226 | rue | de | Paris | monopropriété | 8 |
| 266 | rue | de | Paris | copropriété | 6 |
| 35 | rue | | Raspail | monopropriété | 6 |
| 71 | rue | des | Sorins | copropriété | 12 |
| 52 | rue | | Marceau | copropriété | 17 |
| 165 | rue | de | Paris | copropriété | 16 |
| 217 | rue | de | Paris | copropriété | 16 |
| 8 | rue | de la | République | monopropriété | 6 |

35
immeubles

26 copros
9 monos

519

Annexe 4 : Liste des « copropriétés dégradées » pouvant bénéficier d'une aide au syndicat des copropriétaires

| Numéro | voie | | Adresse | statut | Nombre de logements |
|---------|------|-------|-------------|--------------------|---------------------|
| 2-2bis | rue | d' | Alembert | <i>copropriété</i> | 22 |
| 3 | rue | du | Centenaire | <i>copropriété</i> | 11 |
| 59 | rue | de la | Fraternité | <i>copropriété</i> | 11 |
| 43 | rue | | Marceau | <i>copropriété</i> | 12 |
| 126 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 22 |
| 129 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 14 |
| 179 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 21 |
| 197 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 13 |
| 214 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 16 |
| 221 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 |
| 248-250 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 14 |
| 260 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 15 |
| 14 | rue | | Paul Bert | <i>copropriété</i> | 12 |
| 16-18 | rue | | Paul Bert | <i>copropriété</i> | 30 |
| 33 | rue | | Raspail | <i>copropriété</i> | 17 |
| 53 | rue | | Robespierre | <i>copropriété</i> | 13 |
| 28 | rue | | Voltaire | <i>copropriété</i> | 13 |
| 1 | rue | du | Centenaire | <i>copropriété</i> | 8 |
| 8-10 | rue | | Emile Zola | <i>copropriété</i> | 13 |
| 6 | rue | | Gutenberg | <i>copropriété</i> | 39 |
| 225 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 |
| 266 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 |
| 71 | rue | des | Sorins | <i>copropriété</i> | 12 |
| 52 | rue | | Marceau | <i>copropriété</i> | 17 |
| 165 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 16 |
| 217 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 16 |

26 copropriétés 395

Annexe 5 : Liste des adresses « priorité 1 »

Caractéristiques : ces adresses, mono ou copropriétés, ont été repérées comme cumulant plusieurs difficultés (technique, financier, gestion, social) et nécessitant un diagnostic global afin de définir une stratégie.

Urbanis a réalisé ses enquêtes de diagnostic entre 2006 et 2008 (la répartition de l'occupation est en % car incertaine). La Pact Arim 93 les a réalisés entre 2011 et 2012. Les immeubles mentionnés « Ville » ont repérés par les services de la Ville de Montreuil.

| Numéro | voie | | libellé | statut | Nombre de logements | Estimation répartition PO/PB | Diagnostic |
|----------------|------------|--------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|----------------|
| 2-2bis | rue | d' | Alembert | <i>copropriété</i> | 22 | | <i>Ville</i> |
| 45-47 | rue | | Barbès | <i>monopropriété</i> | 13 | 1 PBU | <i>Pact</i> |
| 3 | rue | du | Centenaire | <i>copropriété</i> | 11 | 10 % PO 90 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 59 | rue | de la | Fraternité | <i>copropriété</i> | 11 | 30 % PO 70 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 43 | rue | | Marceau | <i>copropriété</i> | 12 | - | <i>Ville</i> |
| 126 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 22 | 40 % PO 60 % OB | <i>Urbanis</i> |
| 129 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 14 | 7 PO 7 PB | <i>Pact</i> |
| 172 | rue | de | Paris | <i>monopropriété</i> | 6 | 1 PBU | <i>Ville</i> |
| 179 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 21 | 50 % PO 50 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 197 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 13 | 80 % PO 20 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 214 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 16 | 9 PO 7 PB | <i>Pact</i> |
| 221 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 | - | <i>Ville</i> |
| 248-250 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 14 | 20 % PO 80 % PB | <i>Ville</i> |
| 260 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 15 | 2 PO 9 PB | <i>Pact</i> |
| 2 | rue | | Paul Bert | <i>monopropriété</i> | 16 | 1 PBU | <i>Urbanis</i> |
| 14 | rue | | Paul Bert | <i>copropriété</i> | 12 | 50 % PO 50 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 16-18 | rue | | Paul Bert | <i>copropriété</i> | 30 | 30 % PO 70 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 33 | rue | | Raspail | <i>copropriété</i> | 17 | 40 % PO 60 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 53 | rue | | Robespierre | <i>copropriété</i> | 13 | - | <i>Ville</i> |
| 28 | rue | | Voltaire | <i>copropriété</i> | 13 | 8 PO 5 PB | <i>Pact</i> |

Total : 20

17 copros
3 monos

297

Annexe 6 : Liste des adresses «priorité 2»

Caractéristiques : ces adresses, mono ou copropriétés, ont été repérées comme étant moins dégradées que celles citées ci-dessus mais nécessitant stratégie. Ces diagnostics seront réalisés dans un deuxième temps, après les adresses priorité 1.

| <i>Numéro</i> | <i>voie</i> | | <i>libellé</i> | <i>statut</i> | <i>Nombre de logements</i> | <i>Estimation répartition PO/PB</i> | <i>Diagnostic</i> |
|---------------|-------------|------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | rue | du | Centenaire | <i>copropriété</i> | 8 | 10 % PO 90 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 8-10 | rue | | Emile Zola | <i>copropriété</i> | 13 | 5PO 8 PB | <i>Pact</i> |
| 36-38 | rue | | Emile Zola | <i>monopropriété</i> | 13 | 1 PBU | <i>Urbanis</i> |
| 6 | rue | | Gutenberg | <i>copropriété</i> | 39 | 30 % PO 70 % PB | <i>Urbanis</i> |
| 163 | rue | de | Paris | <i>monopropriété</i> | 17 | 1 PBU | <i>Urbanis et Pact</i> |
| 187 | rue | de | Paris | <i>monopropriété</i> | 39 | 1 PBU | <i>Ville</i> |
| 225 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 | 100 % PB | <i>Urbanis et Pact</i> |
| 226 | rue | de | Paris | <i>monopropriété</i> | 8 | 1 PBU | <i>Pact</i> |
| 266 | rue | de | Paris | <i>copropriété</i> | 6 | 5 PO 1 PB | <i>Pact</i> |
| 35 | rue | | Raspail | <i>monopropriété</i> | 6 | 1 PBU | <i>Pact</i> |
| 71 | rue | des | Sorins | <i>copropriété</i> | 12 | 100 PB | <i>Urbanis</i> |

Total : 11

6 copros

5 monos

167

Annexe 7 : Liste des adresses « potentiel complémentaire »

Caractéristiques : Leur état ne nécessite pas une intervention à court terme.

| Numéro | voie | | libellé | statut | Nombre de logements | Estimation répartition PO/PB | Diagnostic |
|--------|------|-------|------------|---------------|---------------------|------------------------------|------------|
| 52 | rue | | Marceau | copropriété | 17 | 30 % PO 70 % PB | Urbanis |
| 165 | rue | de | Paris | copropriété | 16 | 7 PO 4 PB | Pact |
| 8 | rue | de la | République | monopropriété | 6 | 1 PBU | Pact |

Total : 4

4 copros

1 mono

55

Annexe 8 : Tableau récapitulatif des aides

| Financiers | Tableau récapitulatif de financements | Montant (35 prioritaires) | 15% complémentaire | Total | % |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| ANAH Hors RHI | Travaux PP + PC | 2 669 295 € | 400 394 € | 3 069 689 € | 64 % |
| | Suivi ingénierie | 625 000 € | - | 625 000 € | |
| | Total ANAH | 3 294 295 € | | 3 694 689 € | |
| Etat FART | FART Travaux | 230 000 € | - | 230 000 € | 4 % |
| | FART Ingénierie | 25 498 € | - | 25 498 € | |
| | Total Etat | 255 498 € | - | 255 498 € | |
| Est Ensemble | FAAHP | 801 344 € | 120 202 € | 921 546 € | 25 % |
| | Ingénierie | 500 800 € | - | 500 800 € | |
| | Total Est Ensemble | 1 302 144 € | 120 202 € | 1 422 346 € | |
| Conseil régional | Travaux + FART | 153 313 € | 10 073 € | 163 386 € | 6 % |
| | Ingénierie | 154 200 € | | 154 200 € | |
| | Total Conseil régional | 307 513 € | 10 073 € | 317 586 € | |
| | Total général | 5 159 450 € | | 5 690 119 € | 100% |