

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGÈNE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		NPPV
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénéteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente ⁽¹⁾		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprière	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

Exposé des motifs

CONTEXTE

La commune de Valenton et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portent une stratégie ambitieuse sur la qualité de l'habitat.

La pression sur les marchés de logement s'accroît en Ile-de-France, entraînant des dynamiques de division de logements existants et ouvrant un espace prospère pour les marchands de sommeil.

Une étude de diagnostic visant à identifier les adresses susceptibles de présenter ce type de problématiques, pilotée par l'EPA ORSA est en cours sur le territoire de la commune.

En parallèle, d'autres outils sont envisagés pour prévenir la déqualification de l'habitat et lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

A ce titre, la Société immobilière et foncière d'Action logement et de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (SIFAE) est mobilisée dans le cadre de la convention annexée à cette délibération.

Présentation de la SIFAE et de ses missions

La SIFAE est une société par actions simplifiées commune à Action Logement Immobilier et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France qui a été constituée pour accompagner les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne.

Cette société a pour objet la mise en œuvre d'opérations de traitement de zones pavillonnaires dégradées.

Ses interventions incluent la requalification de logements individuels dégradés en raison de problématiques de suroccupation, d'insalubrité ou d'exploitation par des marchands de sommeil.

Elles peuvent également comprendre l'acquisition et la mise à disposition de fonciers pour la production de logements abordables (location sociale ou intermédiaire, accession sociale à la propriété, éventuellement accession libre).

Cette convention tripartite entre la ville, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (titulaire de la compétence habitat) et la SIFAE s'articule avec celle que la commune souhaite contracter avec l'EPFIF, afin de traiter les sujets spécifiques au tissu pavillonnaire.

Les objectifs de la convention d'intervention de la SIFAE

Les objectifs de la convention sont détaillés ci-dessous :

- Limiter les mises en locations de logements de mauvaise qualité, voir indécents, créés par la division pavillonnaire,
- Réduire la part de propriétés privées indignes et réhabiliter durablement le parc individuel,
- Améliorer les performances énergétiques du parc, et ainsi lutter contre la précarité énergétique,
- Adapter le parc individuel au vieillissement et aux nouveaux usages,
- Créer une offre variée de logements par la transformation de pavillons ou leur démolition-reconstruction, développer l'offre en accession abordable et en locatif intermédiaire à destination des jeunes ménages à revenus intermédiaires, pour répondre aux besoins identifiés (étude sur l'immobilier résidentiel à développer en partenariat avec l'EPA ORSA).

Elle porte sur une durée de 2 ans renouvelable par tacite reconduction.

Les engagements des différentes parties

→ Les engagements de la SIFAE

Dans le cadre de la convention, la SIFAE prend les engagements suivants :

- La mise en place d'une communication régulière avec les professionnels locaux pour être informés des éventuelles mises en vente et transaction : agences immobilières, notaires, adjudications ;
- La réalisation d'études de marché pour proposer des produits correspondant aux besoins du territoire et à la capacité des ménages à acquérir ;
- L'acquisition de pavillons afin d'y développer des projets conformes aux attendus du territoire et à l'objet de la SIFAE. Ces acquisitions étant faites aux risques de la SIFAE, elles feront l'objet d'un

arbitrage par son comité d'engagement suivant notamment : l'avis de la DNID sur la valeur vénale des biens, les potentialités de transformation et de revente et les éventuelles contraintes liées aux relogements. La SIFAE privilégiera l'acquisition de logements libres de toute occupation, déjà divisés ou non. En cas de logement occupé, l'acquisition pourra être envisagée après un diagnostic social de la situation de l'occupant et dans le cadre d'une mobilisation de tous les partenaires concernés par les solutions de relogement à privilégier ;

- La présentation à la Ville de scénarios de transformation (réhabilitation, reconstruction...);
- La revente des pavillons à des ménages ou des opérateurs garantissant une certaine qualité de gestion ou d'occupation (bailleurs sociaux, opérateurs gestionnaires reconnus ou acquéreurs particuliers en résidence principale avec clauses anti-spéculatives) ;
- Eventuellement, la communication sur les biens acquis et leur transformation afin d'informer les riverains et de participer à une démarche « dissuasive » envers les marchands de sommeil.

Ces acquisitions préventives auront pour objectifs :

- Une intervention en amont pour éviter l'arrivée d'acquéreurs malintentionnés,
- La récupération de biens dégradés en vue de les réhabiliter pour participer à la requalification du parc privé individuel ;
- La création en pavillonnaire d'une offre abordable de qualité permettant de répondre à la demande de logement, ;
- L'acquisition de biens pour lesquels une densification est possible afin de développer des projets de valorisation qui préservent les atouts du pavillonnaire ;

Plus particulièrement sur les secteurs touchés par l'habitat dégradé et/ou la présence de marchands de sommeil, la mise en place d'un programme public d'aide à la réalisation des opérations sera nécessaire.

Ces programmes permettront d'accompagner la maîtrise foncière par des outils spécifiques (DUP aménagement, DUP travaux) et/ou de cofinancer des programmes complexes nécessitant de forts investissements en termes de travaux.

Dans le cas de programmes prévoyant une concession d'aménagement, la SIFAE pourra répondre dans le cadre des mises en concurrence, en partenariat avec un aménageur ou une SEM ou par une intervention en sous-traitance d'une SPL) le cas échéant.

La SIFAE participera également aux actions locales menées en lien avec la ville :

- Participer si besoin aux visites de biens pour lesquels une instruction est en cours, en donnant un avis motivé sur les risques en matière de division,
- Etudier des scénarios de rachat et de transformation de biens, sur sollicitation de la Ville, lorsqu'il s'agit d'éviter des mises en location dans des conditions d'indécence,
- Proposer, si les conditions le permettent, le rachat de pavillons frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pour lesquels les propriétaires n'auraient pas la capacité de réaliser eux-mêmes les travaux, ou le rachat de pavillons dans le cadre d'adjudications et de saisies,
- Accompagner autant que possible les démarches de relogement relevant de la Ville sur les biens à acquérir par la SIFAE, par la mise en réseau d'acteurs du logement permettant de trouver des solutions adaptées (bailleurs, structure d'hébergement, intermédiation locative),

→ Les engagements de la ville de Valenton :

Valenton accomplira les actions suivantes :

- Informer de l'existence de la SIFAE toute personne manifestant son intérêt de vendre son pavillon dans les secteurs visés par le Protocole afin de favoriser le partage d'information et la démarche préventive. La Ville informera également les acteurs intervenant sur le champ de l'habitat et des transactions immobilières en pavillonnaire (notaires, agences immobilière) de son intention de lutter contre les marchands de sommeil et de l'intervention possible de la SIFAE,
- Délivrer un avis dans les meilleurs délais sur les projets de transformation présentés par la SIFAE,
- Instruire dans les meilleurs délais les autorisations nécessaires en fonction du programme des travaux,
- Mettre en place collectivement une veille pour éviter les risques de squat, sur les pavillons non occupés,

- Participer à l'animation de démarches partenariales pour offrir des solutions de relogements lorsque nécessaire,
- Accompagner la SIFAE sur les projets de transformation en lien avec les objectifs du présent Protocole.

→ Les engagements de l'EPT

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre accompagnera la mise en œuvre du Protocole en accomplissant les actions suivantes :

- Participer au recueil de retours d'expérience et à l'animation d'échange des bonnes pratiques à l'échelle du territoire pour organiser un partage d'information entre communes (benchmark sur les différents outils de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire),
- Mettre à profit l'organisation de réunion d'échanges entre acteurs de l'habitat (services communes, services Etat, bailleurs sociaux, ANAH, etc.) pour traiter de la question de la lutte contre la division pavillonnaire. Elles permettront une montée en expertise collective sur le sujet. Elles pourront initier la définition et la mise en œuvre d'une stratégie à l'échelle du territoire.

DELIBERATION

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les statuts constitutifs de la Société Foncière et Immobilière d'Action Logement et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (SIFAE) du 14 juin 2021 ;

Vu le projet de territoire de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre et notamment la fiche 023 Lutte contre l'habitat indigne et soutien à l'habitat privé dégradé ;

Considérant le projet de protocole d'intervention annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole d'intervention tripartite entre la SIFAE, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la commune de Valenton, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit protocole et toute pièce afférente.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 85 – NPPV 1



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022 ayant été publiée le 06 juillet 2022

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

PROTOCOLE D'INTERVENTION
ENTRE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
LA VILLE DE VALENTON ET LA SIFAE
POUR LUTTER CONTRE LA DEGRADATION DU TISSU PAVILLONNAIRE

ENTRE :

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre dont le siège est situé 2 avenue Youri Gagarine 94400 VITRY-SUR-SEINE,,

Représenté par Monsieur Michel Leprêtre, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « *l'EPT* »

La Commune de Valenton, dont l'Hôtel de Ville est situé 48 rue du Colonel Fabien

Membre de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Représentée par Monsieur Métin YAVUZ en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « *La Ville* »

D'une part

ET :

La Société Foncière et Immobilière d'Action Logement et de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (ci-après désignée « SIFAE »), société par actions simplifiée au capital de 40.000.000 €, approuvée par l'Assemblée Générale constitutive du 5 février 2021 et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 894 385 517, dont le siège est situé 4-14 rue Ferrus - 75014 PARIS,

Représentée par Madame Léa MAKAREM, en sa qualité de Présidente dûment habilitée aux fins des présentes,

D'autre part

Ensemble dénommées « Les Parties »

EXPOSE PREALABLE

La demande croissante de logements en Ile de France génère une forte pression sur les marchés, particulièrement en première couronne et autour des axes de transport. La production neuve ne répondant pas à tous les besoins, un développement endogène s'opère sur certains secteurs, notamment par une division de logements existants ou une transformation en logement de différentes surfaces ne remplissant plus leur fonction d'origine.

Ce phénomène en accélération est particulièrement préoccupant en tissu pavillonnaire lorsque les divisions sont réalisées dans des conditions ne répondant pas aux critères de décence de l'habitat.

La lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire sont des enjeux identifiés par la commune de Valenton, avec une priorisation d'action pour sanctionner et dissuader les pratiques déqualifiantes, prévenir et accompagner les divisions et lutter contre l'habitat indigne.

La ville de Valenton s'est ainsi engagée dans une démarche de lutte contre la division pavillonnaire et l'habitat insalubre, en mettant notamment en place : un service habitat chargé depuis 2021 de suivre l'évolution du parc privé de la commune et de décliner en outils opérationnels l'étude sur la qualité de l'habitat existant engagée en partenariat avec Grand Paris Aménagement et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre compétent en matière d'habitat. La commune a également instauré un périmètre de droit de préemption urbain permettant de suivre le rythme et le montant des transactions.

La SIFAE S.A.S., société par actions simplifiées commune d'Action Logement Immobilier et de l'Etablissement Public d'Ile de France, a été constituée pour accompagner les collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne.

Elle a pour objet :

- La mise en œuvre d'opérations de « traitement de zones pavillonnaires dégradées », intégrant notamment la requalification de logements pavillonnaires du fait de problèmes de suroccupation, d'insalubrité ou d'exploitation par des marchands de sommeil.
- L'acquisition et la mise à disposition de fonciers, bâtis ou non, pour la production de logements abordables en location sociale ou intermédiaire ainsi qu'en accession sociale à la propriété, et accessoirement en accession libre, tout en préservant leur accessibilité économique sur le long terme, au fil des locations et des reventes, dans le cadre d'un « dispositif d'office foncier ».

Conscients de l'enjeu que représente le tissu pavillonnaire, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, la ville de Valenton et la SIFAE s'engagent dans une démarche partenariale visant à enrayer sa dégradation et à développer pleinement ses atouts.

ARTICLE 1^{er} – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet de définir l'articulation entre les différentes actions menées par l'EPT, la Ville et la SIFAE pour agir efficacement contre le mal logement en tissu pavillonnaire et préserver la qualité de vie et l'accueil de tous les publics, notamment les salariés.

ARTICLE 2 : ATTENDUS ET FINALITES

Les interventions des Parties ont pour finalité, sur le pavillonnaire de :

- Limiter les mises en locations de logements de mauvaise qualité, voir indécents, créés par la division pavillonnaire,
- Réduire la part de propriétés privées indignes et réhabiliter durablement le parc individuel,
- Améliorer les performances énergétiques du parc, et ainsi lutter contre la précarité énergétique,
- Adapter le parc individuel au vieillissement et aux nouveaux usages,
- Créer une offre variée de logements par la transformation de pavillons ou leur démolition-reconstruction, développer l'offre en accession abordable et en locatif intermédiaire à destination des jeunes ménages à revenus intermédiaires, pour répondre aux besoins identifiés (cf étude sur l'immobilier résidentiel à développer en partenariat avec l'EPA ORSA).

ARTICLE 3 – COORDINATION DES ACTIONS

L'efficacité de la démarche passe par une action conjuguée et partenariale de la SIFAE et des collectivités agissant sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne.

3.1 – Actions relevant de la compétence de la Ville

3.1.1 – Intégration d'une démarche de lutte contre l'habitat indigne et la division du tissu pavillonnaire dans la politique de l'habitat à l'échelle du territoire

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre a inscrit la lutte contre l'habitat indigne et la volonté de préserver le tissu pavillonnaire dans son projet de territoire (cf fiche 023 « Lutte contre l'habitat indigne et soutien à l'habitat privé dégradé »)

En cohérence avec la politique du territoire, la ville de Valenton en lien avec l'EPT envisage la mise en œuvre d'outils coercitifs tels que le permis de louer et le permis de diviser, ainsi qu'une commission communale d'examen des DIA.

La Ville souhaite mettre en place des actions de préemptions spécifiques pour agir contre les situations d'habitat indigne et de division pavillonnaire.

3.1.2 – Veille sur les quartiers pavillonnaires et suivi des DIA

➤ 3.1.2.1 – Actions de veille

La Ville assure une vigilance d'ensemble sur le territoire communal afin de mesurer l'évolution du phénomène de division et de dégradation.

Pour éviter les divisions pavillonnaires, la Ville a mis en place un partenariat avec Enedis, afin de soumettre les demandes de raccordement ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme à l'accord

préalable de la commune (afin d'empêcher la régularisation de nouvelles constructions en zone C du Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly).

La commune et l'EPT pourront être amenés à associer la SIFAE aux restitutions de l'étude en cours sur la qualité de l'habitat existant pilotée par l'EPA ORSA pour que cette dernière propose des solutions d'actions selon les orientations de la collectivité et de l'EPT: rachat de pavillons, réhabilitation du pavillonnaire, préconisations de mise en place de programmes de rénovation (OPAH RU/ ORI), etc.

➤ 3.1.2.2 – Suivi des DIA

Une commission spécifique chargée d'examiner les demandes de DIA afin de repérer les situations à risques et de rencontrer si besoin les futurs acquéreurs, pourra être créée. La ville entend conjuguer le suivi des DIA et l'utilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU), pour mener à bien la lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire déqualifiante. Il est notamment attendu :

- D'améliorer la connaissance sur les secteurs à risque et évaluer certaines situations, potentiellement dangereuses,
- De préempter des biens conformément aux politiques de l'habitat de la ville et de l'EPT - pour empêcher des divisions ou des mises en location de logements ne présentant pas les qualités requises (surface, accès à la lumière naturelle, normes de sécurité, etc.)
- De mettre en œuvre la politique de l'habitat déclinée à l'échelle communale et intercommunale et de permettre le développement d'une offre en accession maîtrisée et sécurisée.

3.1.3 – Mobilisation de moyens coercitifs

La Ville mobilisera également tous les moyens à disposition pour les cas les plus graves nécessitant un arrêté de péril ou d'insalubrité, à travers notamment la saisie du Préfet ou du Substitut du Procureur de la République.

3.2 – Actions relevant de la compétence de la SIFAE

3.2.1 – Acquisitions préventives dans les secteurs à risque

- ❖ Sur l'ensemble du pavillonnaire identifié et annexé au présent Protocole, la SIFAE aura à charge :
 - La mise en place d'une communication régulière avec les professionnels locaux pour être informés des éventuelles mises en vente et transaction : agences immobilières, notaires, adjudications ;
 - La réalisation d'études de marché pour proposer des produits correspondant aux besoins du territoire et à la capacité des ménages à acquérir ;
 - L'acquisition de pavillons afin d'y développer des projets conformes aux attendus du territoire et à l'objet de la SIFAE. Ces acquisitions étant faites aux risques de la SIFAE, elles feront l'objet d'un arbitrage par son comité d'engagement suivant notamment : l'avis de la DNID sur la

valeur vénale des biens, les potentialités de transformation et de revente et les éventuelles contraintes liées aux relogements. La SIFAE privilégiera l'acquisition de logements libres de toute occupation, déjà divisés ou non. En cas de logement occupé, l'acquisition pourra être envisagé après un diagnostic social de la situation de l'occupant et dans le cadre d'une mobilisation de tous les partenaires concernés par les solutions de relogement à privilégier ;

- La présentation à la Ville de scénarios de transformation (réhabilitation, reconstruction...);
- La revente des pavillons à des ménages ou des opérateurs garantissant une certaine qualité de gestion ou d'occupation (bailleurs sociaux, opérateurs gestionnaires reconnus ou acquéreurs particuliers en résidence principale avec clauses anti-spéculatives) ;
- Eventuellement, la communication sur les biens acquis et leur transformation afin d'informer les riverains et de participer à une démarche « dissuasive » envers les marchands de sommeil.

❖ Ces acquisitions préventives auront pour objectifs :

- Une intervention en amont pour éviter l'arrivée d'acquéreurs malintentionnés,
- La récupération de biens dégradés en vue de les réhabiliter pour participer à la requalification du parc privé individuel ;
- La création en pavillonnaire d'une offre abordable de qualité permettant de répondre à la demande de logement, ;
- L'acquisition de biens pour lesquels une densification est possible afin de développer des projets de valorisation qui préservent les atouts du pavillonnaires ;

3.2.2 – Les opérations d'ensemble

Sur les secteurs touchés par l'habitat dégradé et/ou la présence de marchands de sommeil, la mise en place d'un programme public d'aide à la réalisation des opérations sera nécessaire.

Ces programmes permettront d'accompagner la maîtrise foncière par des outils spécifiques (DUP aménagement, DUP travaux) et/ou de cofinancer des programmes complexes nécessitant de forts investissements en termes de travaux.

Dans le cas de programmes prévoyant une concession d'aménagement, la SIFAE pourra répondre dans le cadre des mises en concurrence, en partenariat avec un aménageur ou une SEM ou par une intervention en sous-traitance d'une SPL) le cas échéant.

3.3 – Actions conjuguées

- ❖ Pour accompagner et soutenir la Ville dans ses actions de lutte contre l’habitat indigne et la division pavillonnaire, la SIFAE s’engage à :
 - Participer si besoin aux visites de biens pour lesquels une instruction est en cours, en donnant un avis motivé sur les risques en matière de division,
 - Etudier des scénarios de rachat et de transformation de biens, sur sollicitation de la Ville, lorsqu’il s’agit d’éviter des mises en location dans des conditions d’indécence,
 - Proposer, si les conditions le permettent, le rachat de pavillons frappés d’un arrêté de péril ou d’insalubrité pour lesquels les propriétaires ne seraient pas en capacité de réaliser eux-mêmes les travaux, ou le rachat de pavillons dans le cadre d’adjudications et de saisies,
 - Accompagner autant que possible les démarches de relogement relevant de la Ville sur les biens à acquérir par la SIFAE, par la mise en réseau d’acteurs du logement permettant de trouver des solutions adaptées (bailleurs, structure d’hébergement, intermédiation locative),

- ❖ Pour accompagner et soutenir la SIFAE dans ses actions de lutte contre l’habitat indigne et la division pavillonnaire, la ville s’engage à :
 - Informer de l’existence de la SIFAE toute personne manifestant son intérêt de vendre son pavillon dans les secteurs visés par le Protocole afin de favoriser le partage d’information et la démarche préventive. La Ville informera également les acteurs intervenant sur le champ de l’habitat et des transactions immobilières en pavillonnaire (notaires, agences immobilière) de son intention de lutter contre les marchands de sommeil et de l’intervention possible de la SIFAE,
 - Délivrer un avis dans les meilleurs délais sur les projets de transformation présentés par la SIFAE,
 - Instruire dans les meilleurs délais les autorisations nécessaires en fonction du programme des travaux,
 - Mettre en place collectivement une veille pour éviter les risques de squat, sur les pavillons non occupés,
 - Participer à l’animation de démarches partenariales pour offrir des solutions de relogements lorsque nécessaire,
 - Accompagner la SIFAE sur les projets de transformation en lien avec les objectifs du présent Protocole.

- ❖ Pour accompagner et soutenir la SIFAE dans ses actions de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire, l'EPT s'engage à :
 - Participer au recueil de retours d'expérience et à l'animation d'échange des bonnes pratiques à l'échelle du territoire pour organiser un partage d'information entre communes (benchmark sur les différents outils de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire),
 - Mettre à profit l'organisation de réunion d'échanges entre acteurs de l'habitat (services communes, services Etat, bailleurs sociaux, ANAH, etc.) pour traiter de la question de la lutte contre la division pavillonnaire. Elles permettront une montée en expertise collective sur le sujet. Elles pourront initier la définition et la mise en œuvre d'une stratégie à l'échelle du territoire.

ARTICLE 4 – SUIVI DU PROTOCOLE

La mise en œuvre du Protocole et le suivi des objectifs se fera par le biais de réunions régulières et la remontée de principaux indicateurs à définir (ex : nombre de pavillons acquis, nombre de pavillons réhabilités et changement d'étiquettes énergétiques, nombre de pavillons revendu par type – social/ accession sociale/ intermédiaire/ libre)

4.1 - Les comités techniques

Fréquence : en fonction de l'avancée des sujets et à la requête de la Partie la plus diligente

Composition :

- Pour la Ville de Valenton : le/la responsable du service habitat-développement durable ou son représentant
- Pour l'EPT : le/la responsable du secteur parc privé ou son représentant
- Pour la SIFAE : Léa Makarem, présidente ou son représentant

Objectifs : Partage d'éléments de diagnostic, lancement et suivi d'études spécifiques si besoin, élaboration de proposition d'interventions, suivi de la mise en œuvre des opérations, partage sur des éventuels points de blocage et les solutions à apporter, etc.

4.2 - Les Comités de pilotage

Fréquence : annuel et en fonction des besoins

Composition :

- Pour l'EPT : Le président ou son représentant,
- Pour la Ville de Valenton : le Maire ou son représentant

- Pour la SIFAE : Léa Makarem, présidente

Les partenaires suivants pourront être invités, selon les sujets :

- L'ANAH, afin de faire le point sur les financements et accompagnement pour la réalisation des travaux
- La DDT ou la DRIHL, sur les sujets de programmation de logement aidé, agréments et veille sur le logement et l'hébergement

Objectifs : validation d'une stratégie d'intervention par quartier, définition d'indicateurs de suivi et d'évaluation du Protocole, validation des opérations d'ensemble et de leur modèle financier notamment.

ARTICLE 5 – DUREE DU PROTOCOLE

La durée du Protocole est fixée à 2 ans tacitement reconductible pour la même durée, sauf dénonciation expresse par l'une des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant l'échéance.

ARTICLE 6 - MODIFICATION DU PROTOCOLE

Le Protocole ne pourra être modifié ou complété que par voie d'avenant écrit et signé des trois Parties.

ARTICLE 7 - DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE

Dans le cadre de leurs prérogatives et compétences respectives, chaque structure est autonome dans la définition des actions à mener pour conduire à bien sa mission.

La relation établie entre les Parties est celle d'acteurs indépendants et autonomes. Aucune clause du présent Protocole ne pourra être interprétée comme donnant à l'une des Parties le pouvoir de diriger les activités de l'autre Partie, ni de contrôler l'autre de quelque manière que ce soit.

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE

Chacune des Parties fait élection de domicile au lieu de son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Président

La Ville de Valenton
Maire

SIFAE
Madame Léa MAKAREM
Présidente

**ANNEXE 1 – CARTE DES QUARTIERS CONCERNES PAR
LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

