

**CONVENTION CADRE
ENTRE
LE DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS,
LA VILLE DE SAINT OUEN
ET DELTAVILLE**

Entre le Département de la Seine-Saint-Denis

Représenté par le Président du Conseil Départemental, en vertu d'une délibération en date du....., ci-après dénommé « le Département »

La ville de Saint Ouen

Représentée par son Maire, en vertu d'une délibération en date du....., ci après dénommée « la Commune »

Et

DELTAVILLE,

Société d'économie mixte domiciliée au 32 bd Paul Vaillant Couturier 93100 Montreuil, représentée par sa Directrice Générale, désignée par une délibération du conseil d'administration en date du 17/02/2016 en sa qualité d'aménageur désigné par un traité de concession d'aménagement signé le 3 août 2012, ci-après dénommée « l'Aménageur ».

Préambule :

La Seine Saint-Denis est un des départements les plus touchés par la problématique de l'habitat indigne en France. Avec plus de la moitié des communes du département pour lesquelles le parc privé potentiellement indigne estimé est supérieur à la moyenne régionale (4,7%), dont un tiers de communes avec un PPPI estimé à plus de 10% du parc privé.

L'habitat indigne prend ainsi de multiples formes dans le département : parc ancien dégradé, notamment dans les immeubles de rapport construits aux portes de Paris qui se détériorent progressivement depuis 50 ans, copropriétés en difficulté, habitat précaire, locaux impropres à l'habitation (caves, greniers,...).

Les villes les plus concernées sont d'abord celles de la toute première couronne autour de Paris, comportant une part importante de bâti datant d'avant 1949 et en particulier Saint Ouen, Aubervilliers et Saint-Denis, qui ont les taux de PPPI les plus élevés du département et de la région. Plus généralement, un grand nombre de centres anciens des villes du département, comme Montfermeil, Le Pré-Saint-Gervais, Le Bourget rencontrent également des processus de dégradation de leur parc ancien.

Une étude réalisée en 2004, dénombrait 1 093 arrêtés d'insalubrité en cours dont 1 040 répartis comme suit :

- 429 arrêtés d'insalubrité irrémédiable
- 246 arrêtés d'insalubrité remédiable avec interdiction d'habiter
- 365 arrêtés d'insalubrité remédiable sans interdiction d'habiter

Conscient de ces difficultés, le Conseil général a voté la mise en place d'un Programme Départemental de lutte contre l'habitat insalubre ou indigne (délibérations du 18 juin 2009 et 17 juin 2010), pour soutenir le traitement de l'habitat dégradé et le renouvellement urbain des quartiers anciens, en appui des communes et EPCI.

Le Département a signé un protocole d'intention avec les villes du Pré-Saint-Gervais, du Bourget et de Montfermeil le 12 octobre 2009, avec les villes de Saint-Denis, d'Aubervilliers et la Communauté d'Agglomération Plaine Commune le 18 octobre 2010, et avec la ville de Saint-Ouen le 2 juillet 2012.

Les objectifs du Programme départemental tels que définis dans le règlement sont les suivants :

- Supprimer les logements insalubres ou indignes
- Assurer le relogement décent des occupants
- Créer de nouveaux logements, en nombre au moins égal au nombre de logements supprimés sur site, ou en cas d'impossibilité, hors site, sur des opérations dûment identifiées
- Veiller à minimiser la consommation énergétique des nouveaux logements dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment, et, le cas échéant, des prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France en cas de réhabilitation
- Améliorer la qualité de sites très dégradés
- Restructurer l'espace urbain et rationaliser l'utilisation des sols (densification, regroupement, parcellaire, réaffectation d'usage, optimisation de l'espace, valorisation de l'espace public)
- Poursuivre une démarche de développement durable
- Prévoir un nombre suffisant de logements sociaux, défini en fonction des caractéristiques du site.

6 M€ sont consacrés par le Département pour amorcer la mise en œuvre de ce programme expérimental.

La Ville de Saint Ouen

Située dans le département de la Seine-Saint-Denis, la commune de Saint-Ouen est contiguë au nord de Paris, dont elle est séparée par le Boulevard Périphérique. Comptant plus de 49 000 habitants en 2013, la ville s'étend sur un territoire de 431,9 hectares, bordé par les communes de Clichy au sud-ouest, de Gennevilliers à l'ouest, et de Saint-Denis au nord et à l'est.

Au 1^{er} Janvier 2013, Saint-Ouen compte 24 766 logements dont 21 250 sont des résidences principales.

Le parc de logements sociaux Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) s'élève en 2015 à 8 724 unités (soit un taux de 41% de logement social dans la ville).

Sur l'ensemble du parc, on estime en 2007 que 1 380 logements sont vacants (soit un taux de 6,5%).

Saint-Ouen accuse un gros retard dans les grands logements : en 2011, 18 % des résidences principales sont de type F4 et plus contre 36 % au niveau départemental : c'est la commune de Seine-Saint-Denis où la proportion de grands logements est la plus faible.

La très faible part de grands logements dans le parc privé et social, malgré un léger rattrapage lors des dernières années, entraîne à la fois un départ de Saint-Ouen de certaines familles et une sur-occupation lourde de certains logements.

Saint-Ouen est de loin la commune du département où la part des ménages locataires du parc privé est la plus forte : 40,7 % en 2009.

L'action de la Ville dans la lutte contre l'habitat indigne

La Ville de Saint-Ouen est particulièrement engagée dans une action de requalification de son parc ancien et de l'amélioration des conditions de vie de ses habitants. Cette action a toujours figuré comme un axe majeur des PLH successifs.

Depuis les années 1980 et jusqu'à aujourd'hui, la ville a mis en place une succession de dispositifs préventifs, incitatifs, coercitifs et curatifs en ce sens : permanences diverses à destination des habitants, Opah, plans de sauvegarde, campagnes de ravalement, RHI, PRI, MOUS insalubrité...

Cette action en direction de l'habitat dégradé a été formalisée par la signature, avec l'Etat, du Protocole -dit Lienemann- de coopération dans la lutte contre l'Habitat Indigne. Ce partenariat engagé avec l'Etat s'est poursuivi par la signature d'un nouveau protocole de coopération le 26 mars 2009. Dans les adresses visées par ce dernier protocole apparaît le 17-19 rue Jules Vallès, repéré pour ses nombreux dysfonctionnements mais n'entrant dans aucun mode classique de traitement de l'habitat indigne.

Ces actions ont permis d'obtenir des résultats positifs :

Entre 1999 et 2009, la part de logements privés occupés considérés comme très vétustes est passée de 44,4% à 11,5%. Ce taux a donc été divisé par 4 en 10 ans.

Entre 2003 et 2011, le parc privé potentiellement indigne de Saint-Ouen a diminué de près d'1/3 : de 3 301 à 2 269 résidences principales du parc privé (soit un taux de 18,3 %). En 2013, ce taux est de 20,2% (soit 2 240 résidences principales du parc privé).

Entre 1999 et 2011, la part des résidences principales sans confort du parc privé a ainsi été divisée par 4 : de 27 % à 7%.

Entre 2001 et 2011, la part de résidences principales en situation de sur-occupation lourde a également diminué, passant de 9,2 % à 6,9 %.

Ces diminutions très importantes, liées notamment à la politique volontariste menée par la commune, ne doivent pas faire oublier que le nombre de logements indignes et sans confort reste très élevé puisqu'il concerne encore environ 2 200 ménages.

Le quartier Rosiers-Debain et le 17-19 rue Jules Vallès

La Ville de Saint-Ouen a posé sa candidature en juillet 2009 en vue de la requalification du quartier « Rosiers-Debain ». Le projet PNRQAD sur ce secteur propose une action simultanée de requalification durable des zones d'habitat dégradé et de mise en valeur des espaces publics. Quinze îlots ont été identifiés dans le dossier de candidature. Parmi eux, l'îlot Vallès, objet de la présente convention.

Par décret du 31 décembre 2009, le projet de Saint-Ouen a été retenu uniquement au titre de l'ingénierie, ce qui n'a pas permis à la ville de traiter les îlots identifiés comme nécessitant un recyclage foncier.

Le 17-19 rue Jules Vallès a néanmoins été identifié comme une urgence et l'adresse a été incluse dans une micro opération d'aménagement confiée à Deltaville. Celle-ci nécessite l'implication de partenaires autres que la Ville.

En 2015, le projet « Rosiers-Debain » a été retenu par l'ANRU comme Programme de Rénovation d'Intérêt Régional. Il vise à la requalification de 10 îlots d'habitat très dégradé, la requalification d'une place et l'extension d'une école. Par ailleurs, une Opah « copropriétés dégradées », qui va démarrer au premier trimestre 2016, cible une dizaine d'adresses dans le quartier Rosiers-Debain. Ainsi, l'amélioration du site Vallès contribue-t-il à un projet d'ensemble de lutte contre l'habitat indigne.

* * *

Considérant le protocole signé entre la Ville de Saint-Ouen et le département, le 2 juillet 2012,

Considérant la somme plafonnée à 1 200 000 € réservée au territoire de Saint-Ouen dans le cadre de la mise en œuvre du programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre ou indigne,

Considérant la désignation, le 25 juin 2012, de la SEM DELTAVILLE en tant qu'aménageur de la concession d'aménagement du 11-27 bis Vallès, et la signature du traité de concession le 3 août 2012,

Considérant que lors du conseil d'administration de DELTAVILLE en date du 18 janvier 2016 le Département a confirmé qu'il restait dans l'attente d'une sollicitation par l'aménageur de la subvention de 1.2 millions d'€ réservée pour cette opération au titre du plan départemental de l'habitat indigne.

Considérant le règlement relatif à l'aide départementale pour la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne,

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

En vue de contribuer activement à la politique départementale d'éradication de l'habitat insalubre ou indigne, la convention a pour objet de présenter les sites stratégiques retenus, de préciser les engagements des collectivités ou des aménageurs les représentant et de fixer les conditions de versement de la subvention départementale.

ARTICLE 2 - PRESENTATION DES SITES RETENUS :

2-1 : Présentation

A l'issue des études pré opérationnelles réalisées en 2008, 2010 et 2014, sur la base du bilan proposé, et compte tenu des objectifs du programme départemental, la subvention départementale s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le quartier Rosiers-Debain prévoyant notamment le traitement de 110 logements dégradés sur 10 îlots et la réalisation d'une opération d'aménagement sur les 11 à 27bis rue Jules Vallès (représentant 85 logements).

Le plan figurant en annexe 1 précise la localisation des îlots traités à l'échelle du quartier.

L'îlot retenu au titre de la présente convention correspond au 11-13-17-19-23-25-27-27bis rue Jules Valles. Il sera traité dans le cadre d'une opération d'aménagement.

2-2 : Descriptif physique de l'opération retenue au titre du programme départemental

Le périmètre de l'opération s'étend sur un nombre délimité de parcelles

L'opération « 11-13-17-19-23-25-27-27bis rue Jules Valles » prévoit :

	Logements existants		Programme	
			sur site	hors site (ZAC des Docks)
Nombre de logements démolis	85	Nombre de logements neufs	89	50
Nombre de logements à restructurer	0	Nombre de logements restructurés	0	0
Nombre de logements traités	85	Nombre de logements créés	89	50

Nombre total de logements créés (sur site et hors site)	139
--	-----

Le nombre de logements sociaux programmés dans le cadre de cette opération se répartit comme suit :

Nombre de logements sociaux prévus	TOTAL	En %	Sur Site	En % du total	Hors site des (ZAC Docks)	En % du total
	50	36%	0	0%	50	100%

Au global, l'opération « 11-13-17-19-23-25-27-27bis rue Jules Valles » prévoit la démolition de 85 logements répartis sur une adresse (17-19 Valles) comprenant trois bâtiments
Les autres parcelles étant constituées de hangars, entrepôts et parking.

L'enveloppe départementale contribuera à la création de 89 logements en accession auxquels se rajouteront 50 logements sociaux réalisés hors site (notamment sur le site de la ZAC des Docks). Les obligations liées à la présente convention imposent la réalisation de 50 logements sociaux (36% des logements produits).

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-OUEN

En application du règlement du programme départemental, l'aide affectée au territoire de Saint-Ouen est plafonnée à 1 200 000 €.

ARTICLE 4 - COUT PREVISIONNEL ET REPARTITION DE L'AIDE DEPARTEMENTALE POUR L'OPERATION « 11-13-17-19-23-25-27-27BIS RUE JULES VALLES»

Dans le respect de l'enveloppe forfaitaire accordée et conformément aux règles applicables décrites dans l'article 5 du règlement,

4-1 Déficit prévisionnel de l'opération « 11-13-17-19-23-25-27-27bis rue Jules Vallès»

Le montant des dépenses prévisionnelles de l'opération est de 8 455 986 HT sur cet ilot. Ces dépenses se décomposent comme suit.

BILAN PREVISIONNEL 11-13-17-19-23-25-27-27 Bis Valles	
Etudes	86 172,00 €
Acquisitions foncières	5 361 000,00 €
Travaux de démolition	690 993,00 €
Aménagements extérieurs	633 354,00 €
Relogements	510 000,00 €
Gestion transitoire (y compris sécurisation)	751 977,00 €
Rémunération	334 990,00 €
Frais financiers	87 500,00 €
TOTAL DEPENSES	8 455 986,00 €

BILAN PREVISIONNEL 11-13-17-19-23-25-27-27 Bis Valles	
Loyers perçus	145 335,00 €
Vente de charge foncière (accession + commerce)	5 696 450,00 €
Subvention Anah	180 200,00 €
Subvention Département	1 200 000,00 €
Participation ville (apports en nature foncier)	1 234 000,00 €
TOTAL RECETTES	8 455 985,00 €

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, les recettes sont évaluées comme suit :

- Vente de charge foncière : 5 696 450 €
- DEFICIT : 2 759 535 €
- Autres (loyers + Anah): 325 535 €

Subvention du département à l'opération :

L'article 4 - 3 du règlement départemental pour la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne, prévoit que la subvention applicable à la réduction du déficit foncier sur l'opération est de 15% du déficit dans le cas où l'opération bénéficie d'aides de l'Etat. Toutefois ce même article précise que « Le Département sera souverain pour apprécier d'éventuelles adaptations sur la base d'une argumentation étayée des villes requérantes ».

Les conditions de vie des habitants de cet immeuble sont indignes. Le propriétaire a été reconnu coupable de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine et coupable de mise en danger d'autrui.

Aussi, compte tenu que l'opération 11-27 bis Jules Vallès permettra de traiter 85 logements indignes et de créer 139 logements soit 62% de logements supplémentaires, dont 36% de logements sociaux et que la subvention ANAH est versée au titre de l'ingénierie et ne représente que 6% du déficit de l'opération, il est proposé de maintenir la participation du Département à 50% du déficit dans la limite d'un montant prévisionnel de 1 200 000€ équivalent à la participation de la ville.

4-2 Montant cumulé des subventions prévisionnelles

Au vu des opérations et études mentionnées à l'article 4, le montant total de la subvention accordée au titre du programme départemental est de 1 200 000 €.

ARTICLE 5 – CONDITION D'OBTENTION ET VERSEMENT DE LA SUBVENTION DEPARTEMENTALE

Sur présentation d'un budget arrêté de l'opération, la subvention sera réajustée au regard du règlement départemental. Sur présentation des pièces justificatives demandées, le Département s'engage à financer en application de son règlement :

➤ 5-1 Versement de l'avance

Une avance récupérable correspondant à 20% de la subvention prévisionnelle au moment du démarrage de l'opération tel que prévu dans le règlement.

➤ 5-2 Versement de l'acompte

Un acompte de 50% de la subvention sur présentation du budget ajusté de l'opération à la date du démarrage de la démolition ou de la réhabilitation (OS), dans la limite de 70% de la subvention départementale et réajustée au regard des dépenses justifiables.

Le versement de cet acompte pourra être réalisé en deux fois à compter du première OS de démolition ou de réhabilitation.

➤ 5-3 Versement du solde

Le versement du solde, ajusté sur la base du bilan définitif de l'opération (justification des dépenses), sera réalisé au moment de la cession de la charge foncière.

➤ 5-4 Modalités générales de versement

Ces subventions seront versées à l'aménageur.

En application du règlement, toute modification ou révision des enveloppes forfaitaires telles que validées ci-dessus devra faire l'objet d'un avenant

Le versement du solde devra intervenir dans un délai maximum de deux années à compter de la date d'expiration de la convention.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Pour permettre le bon déroulement de l'opération retenue, la Commune s'engage à :

- Garantir le relogement décent des occupants titulaires d'un bail
- Garantir la réalisation des objectifs en matière de reconstruction de logements, en particulier la création de logements sociaux
- Permettre la reconstitution des logements hors site en cas d'impossibilité de reconstituer l'offre de logements dans le périmètre des îlots subventionnés.
- S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération dans les délais prévus.
- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération dans les délais prévus.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens dont il dispose pour réaliser et finaliser le programme d'intervention décrit ci-dessus dans le respect du règlement départemental du programme de lutte contre l'habitat insalubre ou indigne en vigueur.

Pour ce faire, l'Aménageur s'engage à fournir à chaque étape de l'opération les pièces justificatives demandées.

L'Aménageur fournira au Conseil départemental, au plus tard le 1^{er} juin de chaque année :

- Un état d'avancement de l'opération cofinancée (cf. fiches opération figurant en annexe),
- une programmation budgétaire pour l'année à venir,
- un budget prévisionnel réactualisé au moment du versement du premier acompte, permettant, le cas échéant, d'ajuster le montant de la subvention départementale,
- un bilan définitif à la fin de l'opération, pour le versement du solde,
- un bilan annuel qualitatif et quantitatif.

ARTICLE 8 – MODALITES DE SUIVI

Interlocuteur privilégié des services départementaux, le référent pour le programme départemental est le responsable de l'Unité Territoriale Habitat Saint-Ouen.

Un comité de pilotage associant, aux cotés du Département, la Commune et l'aménageur sera créé pour veiller à la mise en œuvre du programme départemental. Il se tiendra au minimum une fois par an. Présidé par la Vice-présidente du Conseil Départemental chargé de l'habitat, il est composé des membres suivants :

- Le Maire ou son représentant
- Le référent pour le programme départemental désigné ci-dessus
- L'aménageur

En tant que de besoin pourront y être associés la Région Ile-de-France, des bailleurs sociaux partenaires et toute autre personne morale que le comité de pilotage jugera utile de convier.

ARTICLE 9 – DUREE DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années à compter de la date de signature. Toute modification apportée à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 10 – MODIFICATIONS OU ABANDON DE LA CONVENTION

Si l'opération mentionnée à l'article 2 ne peut être réalisée dans la durée légale de la présente convention, DELTAVILLE pourra lui substituer une opération nouvelle, par l'intermédiaire d'un avenant.

En cas de non respect des objectifs en matière de reconstitution de l'offre ou de réalisation de logements sociaux, le Département se réserve le droit de revoir à la baisse le montant de la subvention affecté à l'opération.

En cas de non démarrage dans les deux premières années après la signature de la présente convention, les parties peuvent décider l'abandon de la convention. En cas d'abandon ou de caducité de la convention, les fonds versés devront être remboursés en totalité au Département, à proportion des objectifs non réalisés.

ARTICLE 11 – LITIGES

Les parties s'engagent, en cas de litige soulevé par l'exécution de la présente convention, à procéder à une tentative de règlement amiable du litige préalablement à la saisine de la juridiction compétente.

Fait à, le.....

Pour la commune de Saint-Ouen
Le Maire

Pour le Département de la Seine Saint
Denis,
Le Président du Conseil Départemental

William DELANNOY

Stéphane TROUSSEL

Pour Deltaville, l'aménageur
La Directrice Générale

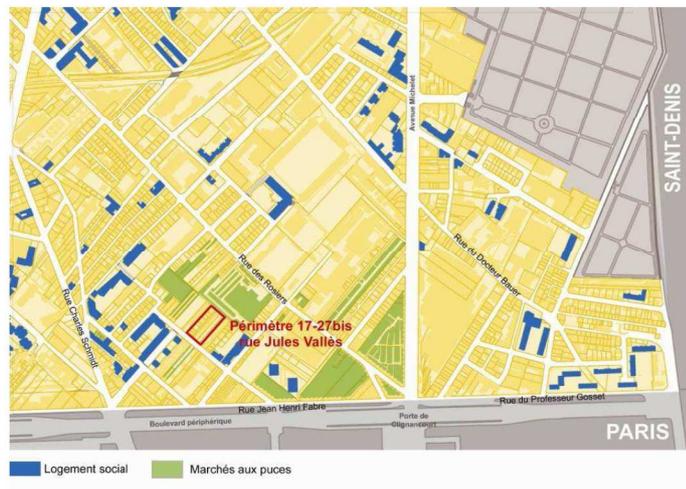
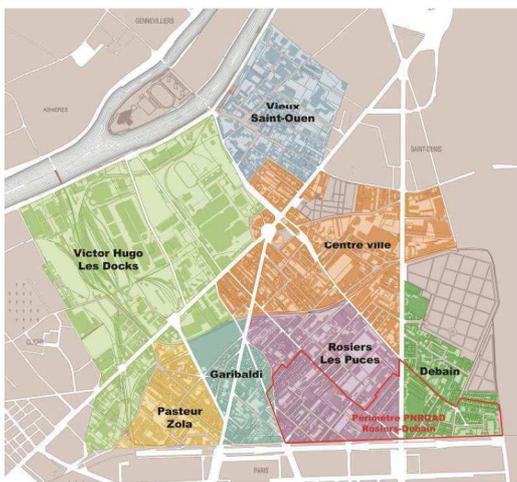
Isabelle VALLENTIN

ANNEXES

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Plan précisant la localisation des îlots traités à l'échelle de la ville.
- Annexe 2 : Identification de l'opération sur fond cadastral

Annexe 1 : Plan précisant la localisation des îlots traités à l'échelle de la ville.



Annexe 2 : Identification de l'opération sur fond cadastral

