

**Opération d'intérêt national de requalification
des copropriétés dégradées du « Bas Clichy »
à Clichy-sous-Bois**

Convention entre partenaires publics

Objet:

La présente convention constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la Ville de Clichy-sous-Bois, la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil, le Département de Seine-Saint-Denis, la Région Ile-de-France, l'Etablissement public foncier d'Ile de France, la Caisse des dépôts, l'Etat, l'ANAH, l'ANRU et l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France. Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage de l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National (ORCOD-IN) en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée au fur et à mesure du processus et de la réalisation des études, en particulier sur le programme urbain, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière et les volumes financiers à engager par les partenaires.

Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre :

L'Etablissement foncier d'Ile de France représenté par son directeur général, Gilles BOUVELOT, ci-après dénommé « l'EPFIF » ;

La ville de Clichy-sous-Bois représentée par son maire, Olivier KLEIN, ci-après dénommée « la Ville » ;

La communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil, représentée par son Président, Olivier KLEIN, ci-après dénommée « la CACM » ;

La région Ile de France, représentée par le Président du conseil Régional, Jean-Paul HUCHON ;

Le département de la Seine-Saint-Denis, représenté par le Président du conseil général, Stéphane TROUSSEL ;

L'Agence régionale de santé représentée par son directeur général, Claude EVIN, ci-après dénommé « l'ARS » ;

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, représentée par son directeur général, Nicolas GRIVEL, ci-après dénommée « l'ANRU » ;

L'Agence nationale de l'habitat, représentée par sa directrice générale, Blanche GUILLEMOT, ci-après dénommée « l'Anah » ;

La Caisse des dépôts, représentée par son directeur général, Pierre-René Lemas, ci-après dénommé « la CDC » ;

Le Ministère de la Justice, représenté par le directeur des services judiciaires, Jean François Beynel ;

L'Etat représenté par le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris, Jean DAUBIGNY et par le Préfet du département de la Seine-Saint-Denis, Philippe GALLI

Ce qui suit :

Sommaire :

PREAMBULE :	5
Les enjeux de l'ORCOD d'intérêt national de Clichy-sous-Bois	5
1) Un quartier qui concentre les dysfonctionnements urbains, sociaux et sanitaires	5
2) La création d'une ORCOD-IN à Clichy sous-bois.....	6
3) Les axes d'une intervention globale sur le Bas Clichy	7
4) Articulation de l'ORCOD avec les projets du territoire	10
Titre 1 : Les engagements réciproques des partenaires publics	12
Article 1 - Intervention immobilière et foncière	12
Article 2- Le relogement et l'accompagnement social.....	15
Article 3- Montée en puissance des procédures de lutte contre l'habitat indigne.	18
Article 4- OPAH-CD, POPAC et plans de sauvegarde sur le périmètre de compétence.....	22
Article 5- Administration provisoire renforcée.	23
Article 6- Elaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.....	23
Titre 2 : Gouvernance du projet	26
Article 7- Rôle et missions de l'EPPFIF.....	26
Article 9- Organisation du pilotage	28
Annexe 1 : Périmètre de l'ORCOD-IN	31
Annexe 2 : Identification des parcelles publiques situées dans le périmètre du projet	32
Annexe 3 : Gouvernance de l'ORCOD d'intérêt national	34
Annexe 4 : Instances de pilotage de l'ORCOD d'intérêt national	35
Annexe 5 : Décret n°2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois	36

PREAMBULE :

Les enjeux de l'ORCOD d'intérêt national de Clichy-sous-Bois

1) Un quartier qui concentre les dysfonctionnements urbains, sociaux et sanitaires

Le quartier du Bas-Clichy, situé dans le centre-ville de Clichy-sous-Bois, accueille le tiers des habitants de la commune, soit près de 10 000 habitants.

La morphologie urbaine actuelle du quartier présente de nombreux handicaps dus en grande partie aux principes d'urbanisme retenus au moment de sa conception. Le plan de composition initial reposait sur la réalisation d'une autoroute (A.87) qui n'a jamais vu le jour. Le quartier souffre ainsi d'une absence de trame viaire publique et de transports structurants, des dysfonctionnements classiques des grands ensembles, accentués par la présence majoritaire de grandes copropriétés, coûteuses à gérer et à entretenir. Cette conjonction a conduit à un processus de déqualification du bâti, de décrochage des valeurs immobilières, de spécialisation du marché local du logement dans l'accueil de populations très précaires, propriétaires-occupants ou locataires, parfois victimes de marchands de sommeil.

Les deux plus grandes copropriétés du quartier, le Chêne Pointu et l'Étoile du Chêne Pointu (environ 1 500 logements) se trouvent dans la situation la plus sensible. La dernière enquête sociale, réalisée en 2008, révélait que 57% des propriétaires occupants et 77% des locataires détenaient des revenus inférieurs au seuil de pauvreté sur le Chêne Pointu. A fin 2013, les impayés de ces copropriétés excédaient, pour chacune, 3 millions d'euros. Elles concentrent également les situations d'habitat indigne, relevant à la fois de l'insalubrité et de la suroccupation, ce qui laisse entrevoir les conditions d'habitat particulièrement dégradées dans ces immeubles.

Les autres copropriétés du quartier sont également fragiles et ont déjà fait l'objet de plans de sauvegarde (la PAMA -380 lots, la STAMU -170 lots, en cours), ou d'OPAH copropriétés dégradées (9 copropriétés – 1 500 lots). Trois copropriétés précédemment en OPAH-CD devraient faire l'objet d'un nouveau plan de sauvegarde (Sévigné, Vallée des Anges, Allende), deux d'une nouvelle OPAH-CD (Pommiers, La Lorette), cinq autres bénéficient depuis 2014 d'un dispositif POPAC à titre expérimental.

Même si leur situation est moins alarmante que celle du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, en raison notamment d'une part plus importante de propriétaires occupants, leurs niveaux d'impayés compromettent fortement la réussite de ces dispositifs publics « classiques ».

Sur le plan sanitaire, les conditions d'hygiène et d'habitat dégradées ont conduit à une facilitation de transmission de maladies épidémiques due à la promiscuité entre et au sein des familles. Ces facteurs ont été analysés comme à l'origine de la multiplication - sans équivalent métropolitain récent au plan national - des cas de tuberculoses survenus en 2011.

En outre, l'espérance de vie à la naissance, la prévalence élevée de cancer, la mortalité prématurée chez les hommes, la part importante des 65 ans et plus souffrant d'une affection de longue durée, et le déficit médical prégnant sont d'autant d'indicateurs défavorables en correspondance étroite avec

les déterminants socio-économiques. L'indice de développement humain (IDH2) de Clichy-sous-Bois est le plus faible de la région Ile-de-France (0,23 contre 0,57).

Malgré une mobilisation soutenue des pouvoirs publics, les outils de redressement des copropriétés existants (plans de sauvegarde, OPAH, mise sous administration judiciaire) et les actions d'accompagnement déployées, ne sont pas parvenus à enrayer leur dégradation. La situation du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu est particulièrement emblématique : l'endettement important, l'insolvabilité d'une partie des copropriétaires et la structure juridique inadaptée à la taille de ces ensembles immobiliers ont rendu quasiment impossible l'entretien courant et la réalisation des travaux prévus par les plans de sauvegarde, malgré des niveaux de subvention publique particulièrement élevés.

Cette situation critique a motivé la **signature d'un « protocole d'accord pour une stratégie d'intervention dans les copropriétés du Chêne pointu et de l'Etoile du Chêne pointu à Clichy-sous-Bois » le 17 septembre 2012**, en présence des Ministres du logement et de la ville, par les collectivités et institutions publiques impliquées dans ce projet. Il a permis l'engagement d'un certain nombre d'actions urgentes, dans l'attente de la mise en place de moyens et d'outils adaptés à la complexité de la situation.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, permet désormais l'enclenchement d'une étape plus ambitieuse, avec l'instauration des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

Par la mise en place d'une telle opération d'intérêt national à Clichy-sous-Bois, les acteurs publics s'engagent collectivement et à long terme, en concentrant des moyens exceptionnels sur le territoire, afin de le réintégrer dans la dynamique métropolitaine et de répondre à l'urgence des besoins sociaux de sa population.

2) La création d'une ORCOD-IN à Clichy sous-bois

Le décret en Conseil d'Etat n°2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois (annexe 5) :

- Crée la première ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois
- Définit son périmètre (voir carte en annexe) : celui-ci tient compte de l'urgence d'une intervention d'ampleur sur les copropriétés du Chêne pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu, mais aussi de la nécessité d'une action plus globale sur les copropriétés du Bas Clichy, pour accompagner leur redressement, prévenir les effets de report des difficultés des deux grandes copropriétés, et pour mener à bien un projet urbain à une échelle cohérente pour le territoire. De manière opérationnelle, il se décompose en deux « secteurs » d'intervention:
 - ✓ un « secteur de compétence » qui correspond au périmètre fixé par le décret prévu par l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation, permettant de mettre en œuvre sous la conduite de l'EPFIF, des actions ciblées ou préventives (OPAH, plan

de sauvegarde), des opérations d'aménagement, des dispositifs de veille ou d'observation des copropriétés, une action de portage ponctuel ... ;

- ✓ un « secteur cible », limité au Chêne Pointu et à l'Etoile du Chêne pointu, afin de mener des actions structurelles plus importantes, dont en particulier des opérations de portage immobilier massif.

- Désigne l'établissement public foncier d'Ile de France comme opérateur de l'ORCOD-IN et l'habilite notamment à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement;
- Rend l'EPFIF bénéficiaire des aides de l'Anah ;
- Formalise le partenariat avec les Agences de l'Etat (Anah, ANRU...), en prévoyant, le cas échéant, des modalités d'intervention particulières sur le périmètre de l'OIN
- Permet l'apport à titre gracieux à l'EPF des terrains de l'Etat situés dans le périmètre

3) Les axes d'une intervention globale sur le Bas Clichy

L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'ensemble des outils prévus par la loi seront mobilisés en vue de la requalification du quartier :

3.1 Intervention immobilière et foncière :

Afin de donner un coup d'arrêt à la dégradation des copropriétés, aggravée à chaque mutation, un important dispositif de portage immobilier sera mis en place. L'acquisition de lots au sein des copropriétés permettra :

- D'empêcher l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil ou de copropriétaires impécunieux,
- D'offrir une porte de sortie aux copropriétaires qui souhaiteraient vendre dans des conditions acceptables,
- D'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges correspondant aux lots acquis,
- De peser sur les décisions en assemblées générales (quand elles existent) et de participer au redressement de certaines copropriétés via la présence d'un copropriétaire public.
- De préparer le projet urbain (démolitions ou conventionnement en logement locatif social), en anticipant les acquisitions qui seront finalisées sous DUP,
- De réhabiliter les parties privatives des logements acquis, afin de les remettre sur le marché.

Différents modes d'acquisition publique seront mobilisés, dépendant de la stratégie d'intervention retenue :

- *Acquisitions amiables,*
- *Exercice du droit de préemption urbain renforcé, délégué par la Ville à l'EPFIF;*

- *Acquisitions suite aux ventes par adjudication* : suite aux procédures de saisies immobilières, l'EPFIF se portera acquéreur des lots mis à la barre ou exercera son droit de préemption pour se substituer à l'adjudicataire (49 saisies immobilières entre avril et décembre 2014).
- *Expropriation* : après déclaration d'utilité publique, les expropriations seront ciblées sur les immeubles voués à la démolition ou à la transformation en monopropriété HLM.

A l'issue de la phase de portage immobilier, les immeubles de copropriétés feront l'objet de trois types d'intervention selon le projet urbain retenu:

- Démolition ;
- Acquisition-amélioration d'immeubles complets par un bailleur social ;
- Redressement après réhabilitation des immeubles susceptibles de demeurer sous statut privé (réhabilitation énergétique, scissions éventuelles, couplées à une action de portage de redressement).

3.2 Lutte contre l'habitat indigne :

L'article L741-1 du CCH précise que dans le cadre de la mise en place d'une ORCOD, le droit de préemption urbain renforcé est assorti de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien.

Aujourd'hui, les inspecteurs d'hygiène ne visitent que les logements faisant l'objet d'une DIA sur le Chêne et l'Etoile, mais ne réalisent pas systématiquement de rapports.

Avec l'annexion systématique de rapports salubrité et sécurité des biens aux DIA, les mesures de police liées à l'insalubrité et à la sur occupation seront déclenchées dès leur repérage, permettant d'enclencher les actions nécessaires pour garantir la sécurité des occupants et l'amélioration à court terme de leurs conditions de vie dans les cas les plus urgents, tout en déclenchant les mécanismes de protection des locataires et de sanctions pénales des propriétaires indécents. Notamment, en cas de signalements de logements indécents et insalubres, l'information systématique de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) permettra la suspension et la consignation des allocations logements.

3.3 Relogement et accompagnement social :

La stratégie de relogement sera envisagée à l'échelle régionale, afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants du quartier, en cohérence avec leurs capacités financières et leurs souhaits. La capacité à reloger rapidement et massivement est une condition de réussite essentielle de l'ORCOD-IN.

Ces relogements seront rendus nécessaires par les procédures de lutte contre l'habitat indigne (notamment suroccupation), les démolitions et les restructurations lourdes liées au projet urbain, ce qui implique un processus continu sur les dix premières années de l'opération. **Il devra se concrétiser via des circuits de décision efficaces entre les différents réservataires, et une mobilisation du pouvoir de désignation du Préfet de département à l'échelle régionale.**

Le plan de relogement à élaborer devra répondre à plusieurs problématiques identifiées par l'enquête sociale menée en octobre et novembre 2014 :

- Identifier une offre adaptée aux ménages extrêmement précarisés (surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, familles nombreuses ...);
- Identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social, notamment en constituant une offre d'hébergement temporaire sur site en diffus, parmi les logements acquis par l'EPFIF;
- Identifier une offre de relogement sur la commune et hors Clichy-sous-Bois;
- Répondre à l'attente des ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire (accession sociale sur site, maintien en copropriété de certains immeubles);

Le cas échéant, un accompagnement social renforcé et individualisé sera mis en place, pour accompagner les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, décohabitation, accès aux droits...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux et sanitaires compétents.

3.4 Intervention sur l'habitat privé :

Pour éviter le report des difficultés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu vers les autres copropriétés du site, permettre le redressement de ce parc immobilier en adéquation avec la requalification attendue de l'ensemble du quartier, les outils de traitement des copropriétés en difficultés seront déployés, en fonction de la fragilité des ensembles concernés.

L'évaluation de l'OPAH-copropriété dégradée menée par la ville en 2013 a permis d'avoir une vision précise de la situation des copropriétés concernées, et de fixer les priorités du POPAC (2014-2017). Il mettra ainsi l'accent sur l'accompagnement social, avec un suivi renforcé des personnes en impayés, la mobilisation du FSL et le déploiement de formations à destination des conseils syndicaux.

D'autres copropriétés feront l'objet d'un plan de sauvegarde afin d'accompagner les copropriétaires dans la réalisation d'un programme de travaux, visant au redressement pérenne des ensembles immobiliers. Le contexte de l'ORCOD sera intégré dès les études pré-opérationnelles, afin d'articuler les différentes interventions, en particulier s'agissant de la stratégie de portage de redressement qui pourra être menée ponctuellement par l'EPF, dans chacune de ces copropriétés.

Les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu seront profondément transformées dans leur structure : démolitions, scission, réhabilitation et conventionnement social. Ces actions ne pourront être mises en œuvre que dans un cadre de gouvernance combinant l'intervention d'un opérateur de plan de sauvegarde (suivi-animation) et la mise en place d'une administration provisoire renforcée pour les actions sous maîtrise d'ouvrage des syndicats.

3.5 La mise en œuvre d'un projet urbain dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle :

Au-delà de l'intervention sur le patrimoine immobilier, l'ORCOD a vocation à permettre la réalisation d'une transformation durable du quartier. Le projet urbain devra en particulier permettre l'émergence d'une centralité à Clichy-sous-Bois qui en est dépourvue aujourd'hui, en cohérence avec l'évolution de la ville initiée notamment par le projet de rénovation urbaine du Plateau à Clichy-Montfermeil.

Cet objectif était d'ores et déjà partagé par les partenaires qui avaient contribué à l'élaboration d'un projet urbain porté par la Ville de Clichy-sous-Bois et approuvé par délibération du conseil municipal le 24 avril 2013. Les moyens mobilisables dans le cadre de l'ORCOD permettent aujourd'hui de faire évoluer ce projet, dans le sens d'une plus grande ambition, tout en réaffirmant les principes de requalification validés par les partenaires :

- *Dans un objectif de mixité sociale, construction d'une offre nouvelle de logements diversifiés en renforçant la place du logement social institutionnel et en préservant les copropriétés qui peuvent demeurer sous ce statut, le cas échéant après scission,*
- *Réhabilitation des immeubles conservés en mettant l'accent sur la lutte contre la précarité énergétique,*
- *Mise en œuvre d'un mode de chauffage durable, adapté aux caractéristiques du quartier,*
- *Programmation d'équipements publics, de services, d'activités et de locaux associatifs en adéquation avec les besoins d'un quartier requalifié et l'émergence d'une polarité à l'échelle d'une ville de 30 000 habitants,*
- *Requalification de l'offre commerciale et développement d'activités économiques connectées avec la nouvelle trame viaire et le futur réseau de transports en commun (tramway T4 et gare du Grand Paris Express), qui permettront le désenclavement du site,*
- *Mise en adéquation des fonctions et des domanialités, création d'espaces publics qualitatifs,*
- *Valorisation du patrimoine bâti et naturel notable du site: l'ancien château aujourd'hui occupé par la mairie, l'orangerie récemment réhabilitée, la chapelle Notre Dame des Anges classée monument historique, ainsi que de nombreux espaces naturels classés et/ou remarquables, comme le Parc de la Mairie ou le bois de la Lorette,*
- *Prise en compte des interactions entre dimension urbaine des circulations, espaces publics et aménités, et problématiques de santé (maladies chroniques, handicap, santé psychique).*

4) Articulation de l'ORCOD avec les projets du territoire

L'ORCOD-IN du Bas Clichy s'articulera avec les différents projets de Clichy-sous-Bois, territoire à fort enjeu métropolitain et régional :

- Le tramway T4 devrait desservir le quartier d'ici 2018 et une gare du Grand Paris Express prendra place dans le quartier du Plateau de Clichy-Montfermeil,
- Le quartier du Plateau connaît une transformation profonde depuis 2004 dans le cadre d'un des plus importants projets de rénovation urbaine en France, avec plus de 600 millions d'euros d'investissement public engagés pour sa requalification,
- Ce quartier est également pressenti pour accueillir un équipement culturel majeur, la villa Médicis des banlieues, qui renforcera considérablement l'attractivité du territoire de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil.

En outre, l'ORCOD-IN du Bas Clichy est inscrite dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et le Bas Clichy figure parmi les quartiers qui bénéficieront du NPNRU. L'ORCOD s'articulera donc avec le **contrat de ville**, élaboré à l'échelle de l'agglomération, qui fixera les orientations stratégiques des nouveaux projets de renouvellement urbain dont l'opération fera partie.

Ce contrat comportera trois piliers :

- un pilier social qui abordera les problématiques d'éducation, d'emploi, de santé, de culture et de lutte contre les discriminations ;
- un pilier cadre de vie et renouvellement urbain qui intégrera tous les enjeux liés à la vie quotidienne des habitants (logement, mobilité, accès à la culture, aux commerces, tranquillité publique ;
- un pilier développement économique et emploi.

L'intervention en matière d'habitat tiendra compte des objectifs du PLH de la communauté d'agglomération, approuvé en 2013, dont les principales orientations coïncident avec celles de l'ORCOD :

- « enrayer la dynamique de paupérisation de certains quartiers et lutter contre le mal-logement.
- Répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins, et, sous réserve de désenclavement notamment, s'inscrire dans les objectifs régionaux de la TOL
- Améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociale et fonctionnelle, inscrire résolument le territoire dans la dynamique du Grand Paris. »

L'ORCOD s'articulera enfin avec le **Contrat Local de Santé** et/ou les dispositifs contractuels ultérieurs spécifiques liant l'Agence Régionale de Santé et les acteurs du territoire.

Le quartier du Bas Clichy est également concerné par le **contrat de développement territorial (CDT)** « Est Seine-Saint-Denis », de même que le secteur central du quartier voisin du Plateau qui accueillera **la gare du Grand Paris Express**. L'ORCOD-IN devra donc porter l'ambition de ce contrat en termes notamment d'excellence urbaine, par une attention particulière à la qualité des réalisations et du projet urbain, ou encore de valorisation du patrimoine paysager. L'ORCOD-IN s'inscrira en particulier dans les objectifs du CDT en matière de territorialisation de l'offre de logement et de développement économique.

Titre 1 : Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent à mobiliser pour l'ORCOD-IN du Bas Clichy, d'une part et en priorité leurs moyens de droit commun et, d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 - Intervention immobilière et foncière

Article 1.1 Travaux d'urgence :

La réalisation des travaux d'urgence prévue dans le protocole du 17 septembre 2012 est un préalable indispensable à l'action de portage immobilier de l'EPF, car elle permettra d'assurer la sécurité des occupants et en particulier des futurs locataires de l'EPF, sur laquelle sa responsabilité est engagée.

1.1.1 Dans le cadre des dispositions prévues par l'article L129-1 du code de la construction et de l'habitation, **le maire de Clichy-sous-Bois** prendra l'arrêté L129-1 permettant la mise en œuvre des travaux de mise en sécurité des parties communes.

Les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne pointu, représentées par AJA Associés (administrateur provisoire) et par GIEP (syndic), lanceront les travaux prescrits avant la fin de l'année 2015.

Il est souhaité que les travaux soient réalisés dans le cadre d'une Maîtrise d'Ouvrage déléguée confiée à l'AFTRP par GIEP ou AJA associés (mise en place d'une administration provisoire renforcée).

1.1.2 L'Anah et la Région d'Ile de France assureront le financement des travaux d'urgence selon les modalités prévues par le protocole du 18 septembre 2012. **La Ville de Clichy-sous-Bois** s'engage à se substituer, sur le reste à charge non financé par l'ANAH et la Région, aux seuls copropriétaires défaillants suite aux appels de fonds réalisés par les syndicats. La CDC apportera à la ville de Clichy-sous-Bois les financements nécessaires sous forme de prêts sur fonds d'Épargne.

Article 1.2 Acquisition et gestion de lots de copropriété :

L'acquisition se déroulera en deux phases :

- Une phase d'acquisition au fil de l'eau dès l'engagement de l'opération (négociations amiables, préemptions, adjudications);

- Une phase d'expropriation pour cause d'utilité publique, une fois le projet urbain définitivement validé.

1.2.1 La ville de Clichy-sous-Bois déléguera son droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF, sur le périmètre de l'OIN.

1.2.2 L'EPFIF réalisera un volume d'acquisitions publiques pour la mise en œuvre du projet urbain (immeubles à démolir ou à basculer sous statut social), estimé entre 1200 et 1400 logements, sur la période 2015-2020 selon le projet urbain et la stratégie habitat retenus.

1.2.3 L'EPFIF assurera la maîtrise totale des lots à acquérir dans les immeubles ayant vocation à être conventionnés, en vue de leur cession à un bailleur social.

On estime entre 600 et 1200 le nombre de logements qui feront l'objet d'une fixation judiciaire du prix dans le cadre de l'expropriation.

1.2.4 La Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) dédiera 2 ETP pour l'estimation prioritaire des lots à acquérir et la mission de commissaire du Gouvernement à l'occasion des fixations judiciaires, sur la période 2017-2020.

1.2.5 La direction des services judiciaires affectera 2 Greffiers et 2 juges de l'expropriation au **Tribunal de Grande Instance de Bobigny** pour le traitement prioritaire des expropriations du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu pour la période 2017-2020, selon la montée en charge de l'opération.

Le nombre de lots devant faire l'objet d'un portage de redressement pour le maintien en copropriété des immeubles demeurant sous ce statut est estimé à 350. Ces lots seront réhabilités par l'EPFIF et loués, avant leur remise sur le marché au terme de l'opération.

1.2.6 L'Anah apportera son concours financier aux travaux de réhabilitation et d'amélioration engagés par l'EPFIF sur les lots faisant l'objet d'un portage de redressement, selon des modalités définies par son Conseil d'administration.

1.2.7 L'EPFIF se portera acquéreur des lots détenus par l'AFTRP dans le cadre du portage transitoire prévu par le protocole du 18 septembre 2012, avant le 1^{er} juillet 2015.

1.2.8 En conséquence, **l'EPFIF acquerra en moyenne 150 lots/an sur toute la durée de l'action de portage. L'EPFIF** mobilisera les moyens financiers correspondants et mettra en œuvre les procédures d'acquisition et de gestion (y compris locative), par le biais d'un contrat confié à un mandataire. Comme le prévoit l'article L321-1-1 du code de l'urbanisme, le mandataire envisagé est l'AFTRP.

1.2.9 En tant que de besoin, **la CDC**, mettra à disposition de l'EPFIF des prêts sur fonds d'Epargne destinés au financement du portage de lots de copropriété et de leur réhabilitation par l'EPFIF, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 1.3 Organisation et mise en œuvre de l'action de portage

1.3.1 Pour mener à bien sa mission de portage, **l'EPFIF** désignera un mandataire et des prestataires sur les volets relatifs aux travaux, au gardiennage et à la sécurisation, à la mise en sécurité des logements d'une part, et à l'accompagnement social et au relogement d'autre part.

- ✓ Les missions du mandataire recouvriront les actions nécessaires à l'acquisition des lots par l'EPFIF et la gestion des lots de copropriétés acquis.
- ✓ Des prestataires techniques seront missionnés pour assurer l'ensemble des actions relatives aux travaux à l'intérieur des lots acquis : audits techniques, travaux d'entretien, travaux de réhabilitation.... Ses missions seront directement pilotées par le mandataire.
- ✓ Le prestataire social assurera l'accompagnement social individuel des locataires de l'EPF et des ménages à reloger, en lien avec les services de droit commun de la ville de Clichy-sous-Bois et du Département.

➤ *Avant l'acquisition – réalisation des diagnostics :*

1.3.2 Quel que soit le mode d'acquisition (préemption, adjudication, amiable), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à l'Etat en cas de suroccupation notamment, d'accompagnement social, soupçon de suroccupation...) et technique (état du logement, soupçon d'insalubrité...).

En outre, l'**EPFIF** fera réaliser un audit de sécurité avant la prise de possession des lots acquis afin d'établir la liste et le montant des travaux à effectuer, préconisés par le maître d'œuvre et validés par le bureau de contrôle.

➤ *Au moment de l'acquisition :*

1.3.3 Dès l'acquisition, l'**EPFIF** fera systématiquement réaliser les travaux de mise en sécurité préconisés et validés par le bureau de contrôle.

Les travaux de mise en sécurité seront réceptionnés par le maître d'œuvre et certifiés conformes par le bureau de contrôle.

Des travaux supplémentaires, de confort, seront réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, en vue de leur mise en location.

Les autres lots (vacants et non remis en location) seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

➤ *Après l'acquisition :*

1.3.4 La gestion technique et locative sera assurée par le mandataire pour le compte de l'**EPFIF** dans les conditions prévues par le contrat de mandat liant les deux établissements.

Les ménages à reloger ou les locataires de l'**EPFIF** feront l'objet d'un accompagnement social individuel assuré par le prestataire social.

Le relogement interviendra dans les conditions décrites au I-2).

Article 2- Le relogement et l'accompagnement social

Le nombre de relogements induits par le projet est estimé entre 500 et 1000 sur 10 ans. Cette démarche sera complétée d'un dispositif d'accompagnement social, pour la mise en œuvre de son action de portage immobilier. Le but des opérations de relogement sera de :

- résoudre **parallèlement à leur acquisition par l'EPFIF**, les situations d'indignité manifestes (insalubrité, dangerosité, sur occupation,...),
- permettre la réalisation dans les délais prévus du projet urbain,
- Améliorer les conditions de vie des habitants en leur proposant un parcours résidentiel.

Les conditions du relogement que de l'accompagnement social sont des éléments déterminants de la réussite du projet.

Article 2.1 Mise en œuvre du relogement.

➤ Phase d'acquisition au fil de l'eau :

2.1.1 Dans la première phase de l'opération, **l'Etat, en partenariat avec l'ensemble des réservataires publics**, pilotera le processus de relogement, afin de faire face aux relogements rendus nécessaires par l'intervention foncière et immobilière de l'EPFIF et en particulier par l'identification de situations d'insalubrité ou de sur occupation.

2.1.2 En application de l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation, **l'Etat mettra en œuvre la procédure de désignation prévue à l'art. L441-2-3 sur l'ensemble de territoire régional**. Cette procédure sera déclenchée dès le constat initial du besoin de relogement et sans attendre l'aboutissement des procédures de lutte contre l'habitat indigne, de manière à permettre l'acquisition sans délai.

L'Etat mettra en œuvre cette procédure de désignation auprès de l'ensemble des bailleurs du département et de la région.

A cet effet, le Préfet de Région interviendra auprès des Préfets de département concernés pour qu'ils procèdent à ces désignations.

➤ Phase de relogement lié à la mise en œuvre du projet urbain :

2.1.3 **La Ville de Clichy-sous-Bois** s'engage à mettre à disposition une partie de son contingent pour le relogement prioritaire des ménages du Bas Clichy.

2.1.4 **La Région Ile de France**, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, s'engage à mettre à disposition une partie de son contingent pour le relogement prioritaire des ménages du Bas Clichy. Les besoins de relogement hors du département de la Seine-Saint-Denis seront quantifiés et territorialisés pour permettre la mobilisation de cette offre hors site, en cohérence avec les besoins et les attentes des habitants. Une convention spécifique sera établie en ce sens pour fixer les modalités de mise en œuvre de cette mise à disposition.

2.1.5 **L'Etat mettra à disposition son propre contingent** sur les programmes neufs financés dans le cadre du projet urbain.

2.1.6 Dans un délai d'un an suivant la signature de la convention, un protocole de relogement sera élaboré avec les bailleurs sociaux partenaires pour fixer notamment leurs objectifs de relogement en contrepartie de l'attribution de droits à construire dans le cadre du projet urbain.

Article 2.2 Constitution d'une offre nouvelle de logements pour favoriser le relogement :

Une offre nouvelle de logements, en partie dédiée au relogement des ménages du Bas Clichy, sera développée dans le cadre du projet urbain. Sa programmation sera définie d'ici fin 2015.

A court terme, un premier programme de 60 logements sociaux environ sera construit, sur la parcelle dite « Langevin », située dans le Bas Clichy.

2.2.1 L'ANRU apportera ses subventions à cette opération, en mobilisant une partie des crédits réservés dans le protocole de préfiguration conclu avec la ville de Clichy-sous-Bois le 18 juillet 2013.

2.2.2 La Ville s'engage à saisir les opportunités foncières pour développer des programmes de logements sociaux susceptibles de contribuer au relogement, en tenant compte des capacités d'accueil des équipements de la ville, notamment dans le cadre de la Convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF le 27 octobre 2014.

2.2.3 L'EPFIF constituera une offre d'hébergement temporaire au sein de son patrimoine situé dans le périmètre de l'opération afin de répondre ponctuellement aux situations d'urgence, en faisant appel à un dispositif d'intermédiation locative.

Article 2.3 Accompagnement social et sanitaire:

2.3.1 L'EPFIF, en lien avec les services compétents de la Ville et du Département, missionnera un prestataire spécialisé pour réaliser le diagnostic social des ménages concernés par l'action de portage et accompagner dans la durée les locataires de son parc. Le pilotage de ce prestataire se fera en coordination avec les services de la Ville. Il sera chargé notamment de:

- réaliser le pré-diagnostic social lors de la première visite du logement et l'évaluation sociale approfondie de tous les locataires de l'EPFIF ;
- d'assurer l'accompagnement social individuel des locataires de l'EPFIF : ouverture de droits, accompagnement social lié au logement (ASLL), constitution de dossiers de surendettement ...
- d'accompagner le relogement : constitution des dossiers de relogement, organisation des visites et des déménagements, ...
- de participer au côté de l'EPFIF maître d'ouvrage aux commissions « sociale » et « impayés » des plans de sauvegarde, ...

2.3.2 Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis mobilisera le Fonds solidarité logement (FSL) pour faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement, à l'appui du règlement départemental et dans la limite de son budget. Sur la base d'une évaluation du FSL mobilisé à ce jour sur les copropriétés du Bas Clichy et des résultats de l'enquête sociale en cours sur le Chêne Pointu et l'Etoile du Chêne Pointu, une stratégie sera élaborée conjointement par l'EPFIF, la ville et les services du Conseil général afin de coordonner au mieux les actions et les financements de chaque partenaire.

2.3.3 L'ARS Ile de France s'assurera de la mobilisation des acteurs sanitaires, qui pourra être enclenchée lorsque le diagnostic social mettra en évidence des interactions spécifiques entre cadre de

vie et pathologies (maladies chroniques, handicap, problèmes de dépendance, pathologies psychiatriques, pathologies infectieuses liés ou non à un recours tardif aux soins).

Article 3- Montée en puissance des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Article 3.1 Identification des situations d'indignité

➤ Phase d'acquisition au fil de l'eau :

3.1.1 Pour toute DIA située dans le périmètre de l'ORCOD, y compris celles concernant les copropriétés autres que le Chêne pointu et L'Etoile, **le service hygiène de la ville de Clichy** établira dans un délai d'un mois le rapport prévu par l'article L741-1 du CCH. Dans un second temps, il conduira les procédures en application des polices du maire et signalera à l'ARS les logements pour lesquels une procédure d'insalubrité doit être mise en œuvre.

Dans le cadre de l'ORCOD, sur les deux copropriétés du périmètre-cible, 120 à 180 DIA par an devront être traitées durant les trois premières années de l'intervention (avant la mise en place des procédures d'expropriation sur les immeubles à démolir ou à convertir en logement social).

➤ Phase d'expropriation pour cause d'utilité publique

*Dans un second temps, préalablement à l'expropriation des immeubles à démolir ou à céder à un bailleur social, une opération de visite systématique des logements concernés sera lancée, afin d'identifier les situations d'insalubrité et d'engager les procédures de police idoines. **Ces visites concerneront 700 à 1200 logements.***

3.1.2 Pour ce faire, la **ville** renforcera son pôle Hygiène et Salubrité, actuellement composé 5 personnes (4 inspecteurs Hygiène et 1 assistante administrative), d'un inspecteur supplémentaire sur la durée du projet.

3.1.3 Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbaine et dans les conditions prévues par son règlement général, **l'ANRU**, sous réserve de l'accord de son comité d'engagement, pourra financer ce renforcement d'ingénierie en plus des 2 postes qu'elle finance déjà dans le cadre du protocole de préfiguration. Ce renforcement permettra notamment de prendre en compte le pic d'activités dû à la mise en œuvre des procédures d'expropriation.

Article 3.2 Mise en œuvre des polices du Préfet

➤ Phase d'acquisition au fil de l'eau :

3.2.1 Lorsque des situations d'insalubrité seront relevées par le service hygiène de la ville, un signalement sera fait à **l'ARS** qui mettra en œuvre les polices du Préfet en matière d'insalubrité.

A l'échelle du Bas Clichy, 178 à 268 dossiers par an seraient concernés, au vu des signalements observés ces dernières années.

3.2.2 **Le délai entre la saisine par les services municipaux et la transmission du rapport motivé en vue de la prise de l'arrêté d'insalubrité par le Préfet ne pourra excéder 2 mois**, hors cas spécifiques qui seront portés à la connaissance des comités de suivi.

➤ *Phase d'expropriation pour cause d'utilité publique*

A l'issue des visites systématiques, on estime que 100 à 400 dossiers seront à traiter par l'ARS sur la durée de l'appropriation publique.

3.2.3 L'ARS mobilisera 9 ETP dédiés au projet du Bas Clichy, sur la période 2016-2020, financés par l'EPF dans le cadre de la convention bilatérale relative à la subvention pour charge de service public, à conclure avant le 1er juillet 2015.

3.2.4 Conformément à l'article R1416-4 du code de la santé publique, **le Préfet de département, président du CODERST** s'engage à proposer à ses membres la réunion de comités restreints dont l'ordre du jour sera dédié aux dossiers du Bas Clichy. Ces comités restreints seront convoqués en tant que de besoin, en fonction du nombre de dossiers clichois transmis.

Article 3.3 Fonctionnement du comité des acquisitions et du relogement

3.3.1 Il est créé un **comité des acquisitions et du relogement**, composé de l'EPFIF et de son mandataire, de l'Etat, l'ARS et la ville. Les membres sont assistés des prestataires en charge de l'animation des plans de Sauvegarde, du relogement et de l'accompagnement social.

Ce comité décidera des **acquisitions, statuera sur les besoins de relogement liés à l'état du logement et à la sur occupation, dès leur repérage, en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.**

Il se réunira à minima une fois par mois.

3.3.2 Préalablement à toute acquisition :

- **L'EPFIF et le service hygiène de la ville** procéderont à la visite du logement concerné.
- **L'EPFIF** fera établir un pré-diagnostic technique et social du logement afin d'identifier le besoin de relogement.
- En cas de soupçon d'insalubrité ou de suroccupation, **le service hygiène de la Ville** transmettra son rapport à **l'ARS** pour instruction et prise de l'arrêté éventuel **dans le délai de 2 mois mentionné à l'article 3.2.2.**
- Si un besoin de relogement lié à l'état du logement ou à la suroccupation est identifié, **l'EPFIF** le signalera immédiatement à l'Etat et le portera à l'ordre du jour du comité des acquisitions et du relogement suivant.

3.3.3 Procédure de désignation

Dès l'identification du besoin de relogement lié à un soupçon d'insalubrité ou à la suroccupation, et parallèlement à l'instruction du dossier par l'ARS, **l'Etat** mettra en œuvre la procédure de désignation prévue à l'art. L441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, dans les conditions décrites à l'article 2.1.

3.3.4 Lors du comité des acquisitions et du relogement :

- **L'Etat** s'engagera sur un délai et des conditions de relogement imposés par la désignation. Il sera décidé de la poursuite des procédures d'acquisition au regard de ces éléments.
- Compte tenu du délai mentionné à l'article 3.2.2, l'arrêté d'insalubrité ou de suroccupation interviendra au plus tard 1 mois après la décision de préemption, après décision du comité des acquisitions.

Lorsque la décision d'acquisition est confirmée et que la vente a pu être conclue **l'EPFIF s'engage à :**

- Accompagner techniquement le relogement du ménage (déménagement, constitution des dossiers...) en mobilisant son prestataire « accompagnement social », lorsqu'une proposition de logement aura été faite par l'Etat et acceptée par l'occupant. Ce relogement permettra la levée de l'arrêté de suroccupation le cas échéant.
- Mettre tout en œuvre pour réaliser les travaux permettant de lever l'arrêté d'insalubrité.
- Réaliser toutes les actions prévues au 1.3 de la présente convention.

L'Etat s'engage à procéder à la désignation des ménages auprès d'un bailleur social, dans les délais annoncés, afin d'aboutir au relogement nécessaire à la levée de l'arrêté de suroccupation.

Lorsque la décision d'acquisition n'est pas confirmée ou que la vente n'a pu être conclue (refus du propriétaire), **le propriétaire du lot demeure responsable de la levée de l'arrêté.**

3.3.4 L'EPFIF établira le **compte rendu des décisions du comité des acquisitions**, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Chaque comité des acquisitions fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

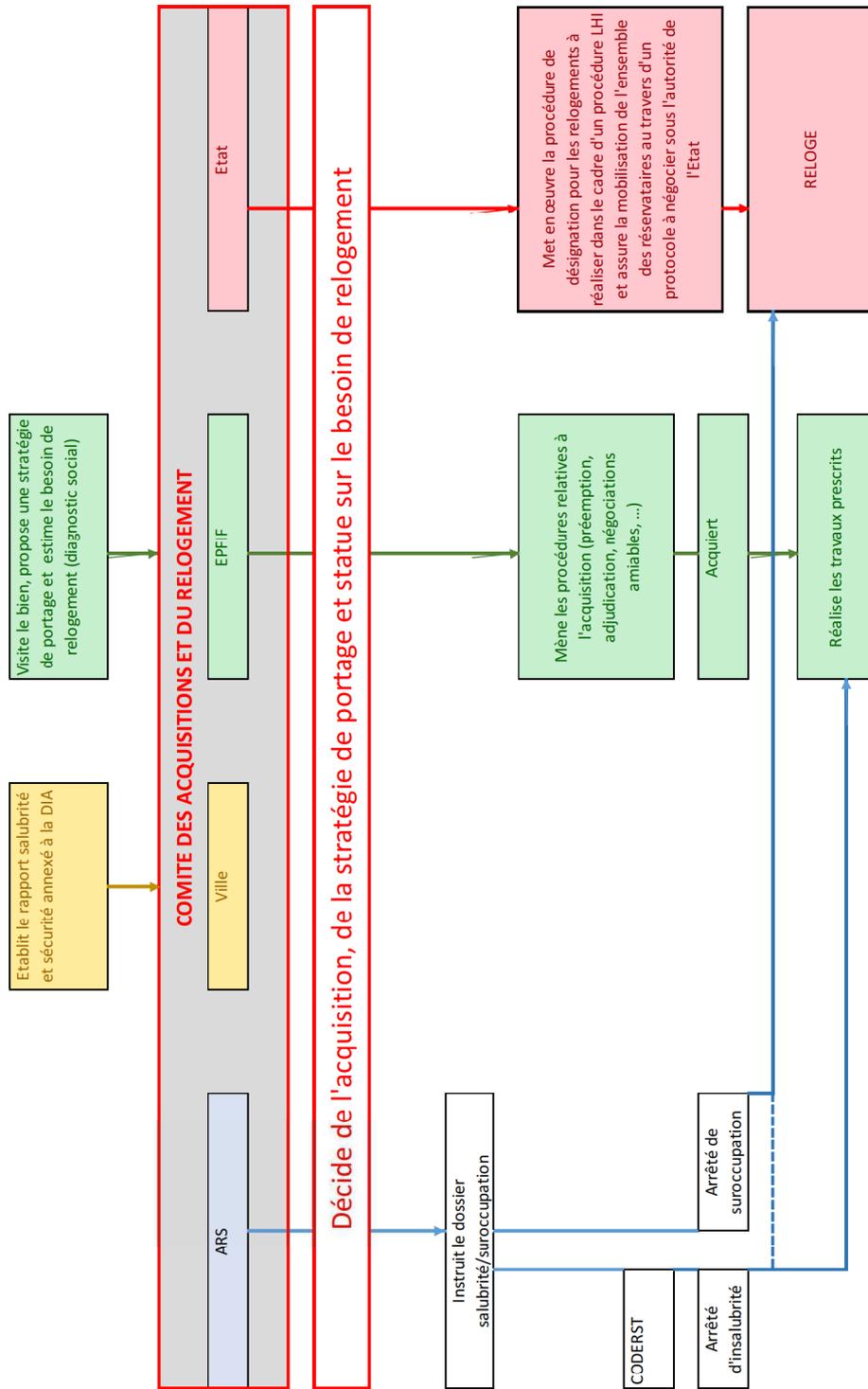
3.3.6 Information du Comité Directeur de l'ORCOD-IN

- Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait au comité directeur de l'ORCOD-IN.

- **En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, le comité directeur de l'ORCOD-IN sera saisi, afin de prendre toutes les mesures nécessaires** pour y remédier et permettre l'atteinte des objectifs de résultat confiés aux signataires de la présente convention d'ORCOD-IN.

Cette procédure est décrite par le schéma suivant :

Schéma partagé du processus d'acquisition dans le cadre de l'ORCOD-IN Phase d'acquisition au « fil de l'eau »



Article 4- OPAH-CD, POPAC et plans de sauvegarde sur le périmètre de compétence.

Article 4.1 Chêne Pointu et Etoile du Chêne Pointu

4.1.1 L'EPFIF lancera deux nouveaux plans de sauvegarde sur le **Chêne Pointu et l'Etoile du Chêne Pointu** à l'issue des plans de sauvegarde actuels, afin de maintenir un cadre adapté à la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation, en lien avec les copropriétaires.

Article 4.2 Copropriétés du périmètre de compétence

*A l'issue de l'étude pré-opérationnelle en cours, trois plans de sauvegarde seront lancés sur les copropriétés **Allende, Sévigné et Vallée des Anges** (607 logts), et une OPAH-CD sur les **copropriétés Pommiers et La Lorette** (372 logts), au 1^{er} semestre 2015.*

4.2.1 L'EPFIF assurera la maîtrise d'ouvrage des missions de suivi-animation des plans de sauvegarde à venir, en lien étroit avec la ville qui sera le coordonnateur, au sens du L615-1 du code de la construction et de l'habitation.

4.2.2 La ville continuera d'assurer la maîtrise d'ouvrage des plans de sauvegarde en cours, en associant étroitement l'EPFIF aux instances de suivi, en particulier si des besoins ponctuels de portage immobilier sont identifiés au sein des copropriétés concernées.

4.2.3 Sous réserve de l'accord du Conseil d'administration de l'**Anah** et de l'évaluation du dispositif expérimental en cours, le POPAC en cours se poursuivra sur 5 copropriétés : Domaine de la Pelouse, Château de la Pelouse, PAMA, Veuve Lindet Girard et Résidence du Parc.

4.2.4 Le **plan de sauvegarde de Stamu II** (168 logts) se poursuivra jusqu'à son terme dans les conditions actuelles. À l'issue du Plan de Sauvegarde, une analyse de la situation de la STAMU sera réalisée en 2015 et permettra d'évaluer l'opportunité de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'accompagnement de cette copropriété pour les années à venir

4.2.5 L'**Anah** et la **Région Ile de France** financeront ces opérations dans le cadre des règles de leur droit commun, y compris, le cas échéant, pour un nouveau dispositif pour la STAMU.

4.2.6 La **CDC** apportera son expertise et cofinancera en crédits d'ingénierie selon ses modalités d'intervention et sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

4.2.7 Le **Département** poursuivra le financement de la mission copropriétés de la ville de Clichy-sous-Bois, dans les conditions actuelles.

Article 5- Administration provisoire renforcée.

5.1 Le maire de Clichy-sous-Bois saisira le Président du Tribunal de Grande Instance pour la mise en place d'une **administration provisoire renforcée** sur les syndicats actuellement sous administration judiciaire, dès la publication du décret d'application de ce dispositif, début 2015.

5.2 Celle-ci sera mobilisée, dans un premier temps, pour la réalisation des travaux d'urgence inscrits au protocole du 18 septembre 2012, permettant d'assister l'administrateur dans ses missions de maîtrise d'ouvrage et de lever les obstacles liés au préfinancement desdits travaux.

Dans ce cadre, il est prévu qu'une convention soit conclue entre l'AFTRP et l'administrateur provisoire des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu, conformément à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 pour la réalisation des travaux d'urgence et soit soumise pour homologation au TGI de Bobigny.

5.3 Pour la réalisation des travaux d'urgence, **l'Anah et la Région** prendront en charge, au titre des honoraires induits par l'opération, la rémunération de l'opérateur aux mêmes taux de subvention que ceux accordés pour les travaux.

Article 6- Elaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.

En tant qu'opérateur de l'ORCOD-IN, **l'EPFIF** définit et met en œuvre le projet d'aménagement global dans le cadre duquel seront menées les interventions sur les copropriétés, en lien avec la ville de Clichy-sous-Bois et les services de l'Etat

Article 6.1 Définition du projet urbain à 15 ans :

6.1.1 Le programme urbain sera finalisé, en associant toutes les parties prenantes du projet, opérateurs (notamment bailleurs sociaux et/ou promoteurs) et financeurs, **dans un délai d'un an suivant la signature de la présente convention.**

6.1.2 L'EPFIF assurera la direction du projet d'aménagement ainsi défini, dans les conditions législatives et réglementaires d'une opération d'intérêt national.

Le déficit de l'opération d'aménagement est aujourd'hui estimé entre 110 et 180 millions d'euros (y compris déficit de portage des immeubles démolis).

Pour faire émerger le projet urbain définitif de l'ORCOD-IN d'ici le 2e semestre 2015, l'EPFIF et la ville de Clichy ont mis en place trois missions complémentaires, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF:

- une AMO urbaine dans la continuité des travaux déjà engagés sur le quartier avec l'équipe d'urbanistes ayant conçu le premier projet ;
- une AMO paysagère;
- une mission de programmation du volet diversification fonctionnelle du projet (équipements publics, sportifs, de santé, développement économique, locaux associatifs ...).

Les prestataires retenus s'appuieront sur l'ensemble des travaux thématiques réalisés pour affiner la stratégie d'intervention, dans toutes ses dimensions (portage immobilier, aménagement urbain, stratégie habitat, relogement, chauffage...), y compris celle relative au relogement et à l'accompagnement social renforcé des habitants, en proposant, le cas échéant, des procédures et des outils innovants.

6.1.3 Les instances de suivi, de pilotage et de validation de cette étude préfigureront la gouvernance définitive de l'ORCOD décrite au IV-2. **Les comités directeurs, comités de pilotage et comités techniques seront donc mis en place par l'EPFIF** dès la signature de la présente convention.

6.1.4 **Les signataires de la présente convention** tiendront à la disposition de l'EPFIF l'ensemble des éléments nécessaires à une évaluation précise de la situation locale et des moyens d'actions futurs.

Les signataires de la présente convention mettront à disposition de l'EPFIF toute étude ou travaux réalisés pour contribuer à la réalisation du projet sur le quartier du Bas Clichy et associeront étroitement l'établissement aux instances de pilotage de ces travaux, dès la phase de lancement.

6.1.5 **L'ANRU et l'Anah** mobiliseront les experts de leurs pôles d'appui opérationnel, à la demande de l'EPFIF, dans le respect de leur accord-cadre pour la réalisation de missions ponctuelles (missions « flash »).

6.1.6 **La CDC** apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre du projet urbain de l'ORCOD-IN.

6.1.7 **L'ARS** proposera les outils permettant de maximiser les effets bénéfiques du projet urbain sur la santé des habitants, notamment la mise en œuvre d'une étude d'impact en santé (EIS).

Article 6.2 Mise en œuvre du projet urbain :

6.2.1 **Les partenaires publics** s'engagent à apporter à l'EPFIF les parcelles nécessaires à la réalisation du projet qu'ils détiennent dans le périmètre (Cf. annexe 3). Les modalités de ces transferts seront précisées par avenant à la présente convention, ou pourront faire l'objet de contrats bilatéraux entre l'EPFIF et les propriétaires publics concernés.

6.2.2 Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), dans le respect de son règlement général et de son règlement comptable et financier, **l'ANRU** s'engage à apporter son concours financier aux opérations situées dans son périmètre d'intervention, qui auront été validées par les partenaires de l'ORCOD et par les partenaires nationaux de l'ANRU réunis en comité d'engagement (équipements, financement du logement social, opération d'aménagement...). Ces concours financiers seront définis dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

6.2.3 La Région **Ile de France** s'attachera à accompagner financièrement les opérations du projet urbain, dans le cadre de ses dispositions de droit commun et des orientations et des moyens qu'elle définira pour le soutien du NPNRU.

6.2.4 **L'Etat** assurera l'instruction des décisions d'urbanisme liées à l'OIN (permis de construire, ZAC, etc.).

6.2.5 S'agissant d'une opération d'intérêt national, **les collectivités concernées feront évoluer les documents d'urbanisme correspondants, en particulier le PLU, pour prendre en compte le programme urbain qui sera défini et validé par les partenaires.**

6.2.6 La CDC mobilisera des moyens financiers sur ses fonds propres ainsi que des prêts sur fonds d'épargne en privilégiant les volets économiques, urbains la construction de logements sociaux. Ses modalités d'intervention seront précisées par convention, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Titre 2 : Gouvernance du projet

Article 7- Rôle et missions de l'EPFIF

7.1 Conformément au décret n°2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois, l'EPFIF est chargé de la **coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'OIN.**

A ce titre, il assure les missions de **direction de projet**, en lien étroit avec la Ville de Clichy-sous-Bois et le représentant de l'Etat dans le département. Il est chargé de la définition du projet urbain et de la stratégie d'intervention globale, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et co-anime les instances de pilotage du projet aux côtés du Maire de Clichy-sous-Bois et du représentant de l'Etat dans le département.

Il assure un reporting régulier de l'avancement de l'opération au Maire de Clichy-sous-Bois et au représentant de l'Etat dans le département.

7.2 L'EPFIF assure la **mission de portage massif de lots** au sein des copropriétés du secteur d'intervention. Il s'appuie sur un mandataire pour la mise en œuvre opérationnelle des procédures d'acquisition publique et de gestion. Comme le prévoit l'article L321-1-1 du code de l'urbanisme, il est envisagé que le mandataire de l'EPFIF soit l'AFTRP.

7.3 **Au titre du traitement des copropriétés du Bas Clichy** (hors Chêne Pointu et Etoile du Chêne Pointu), l'EPFIF prend l'initiative des **plans de sauvegarde et des OPAH-CD**, après avis de la Ville de Clichy-sous-Bois. Il assure la maîtrise d'ouvrage et la coordination des plans de sauvegarde des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu. Il assure la maîtrise d'ouvrage des dispositifs concernant les autres copropriétés du périmètre, la coordination restant assurée par la ville de Clichy-sous-Bois. Dans ce cadre, la ville de Clichy-sous-Bois veillera au bon déroulement des opérations, établira un reporting régulier de leur avancement à l'Etat et à l'EPFIF et animera les travaux des commissions de plan de sauvegarde. L'EPFIF participera aux commissions des plans de sauvegarde présidées par le Préfet et recrutera le ou les opérateurs en charge du suivi-animation, sur la base des cahiers des charges élaborés par les commissions.

7.4 Au titre de l'**opération d'aménagement d'intérêt national**, l'EPFIF prend l'initiative des ZAC au nom de l'Etat, après avis de la Ville de Clichy-sous-Bois, conformément à l'article L121-2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la direction de projet de l'EPF assurera les missions opérationnelles suivantes:

- Pilotage de la définition partenariale du projet urbain et de sa mise en œuvre ;
- Coordination des plans de sauvegarde dont l'EPFIF a la responsabilité et suivi des plans de sauvegarde dont l'EPFIF est maître d'ouvrage ;
- Pilotage du mandat d'acquisition et de gestion dans le cadre du portage, et du volet « accompagnement social » de cette action ;
- Contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'Etat ;
- Communication et concertation spécifiquement liées au projet, en lien avec la ville de Clichy-sous-Bois ;
- Gestion administrative et financière de l'opération.

7.5 L'EPFIF s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à l'accomplissement de ses missions. A cet effet, le Conseil d'administration de l'EPFIF a validé, dès mars 2014 :

- L'augmentation de la Taxe spéciale d'équipement de 5€ (montant maximum autorisé par la loi ALUR) consacrée au financement des opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées qui lui seront confiées par décret en Conseil d'État ;
- La création d'une mission dédiée aux ORCOD d'intérêt national (5 postes nouveaux) ;
- L'augmentation de son budget d'études.

Une directrice de projet dédiée à l'ORCOD-IN du Bas Clichy a été recrutée dès 2014. Une équipe dédiée est en cours de constitution à l'EPFIF afin d'assurer l'ensemble des missions attendues. Cette direction de projet sera installée sur le site du projet.

Article 8- Communication, concertation, médiation et participation des habitants.

8.1 L'ORCOD-IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier, tout au long du projet.

En particulier, dans le contexte du Bas Clichy, les copropriétaires (occupants ou bailleurs) seront des acteurs prépondérants de la mise en œuvre du projet, notamment s'agissant des opérations sur le bâti du périmètre élargi (OPAH, Plans de sauvegarde, gestion urbaine...), et de sa pérennité dans la durée. Une attention particulière sera apportée à la mobilisation des copropriétaires dans les instances de pilotage de ces dispositifs.

L'association des habitants au projet reposera sur trois piliers :

- **Un dispositif d'information tout au long du projet** en un lieu unique, la maison du projet, installée dans le quartier et ouverte à tous les habitants de la ville. Son implantation et son fonctionnement seront précisés dans les 12 mois qui suivent la signature de la convention ORCOD ; des outils de communication spécifiques sur le projet seront par ailleurs élaborés, adaptés au contexte clichois.
- **Un dispositif d'accompagnement social collectif**, sous maîtrise d'ouvrage de la ville, pour informer les habitants directement concernés de l'avancée du projet, les accompagner dans l'appropriation de leur nouveau cadre de vie et dans les nouvelles pratiques face à un bâti neuf ou réhabilité, créer les conditions favorisant le lien social, de voisinage, de solidarité et l'implication de tous dans la réussite du projet et la résorption des problèmes sociaux. La **Ville**, en liaison étroite avec l'EPFIF, s'appuiera pour réaliser cette mission sur un prestataire de type MOUS.
- **Un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet**, animé par l'EPFIF en lien avec la ville de Clichy-sous-Bois et en articulation avec les conseils-citoyens qui seront déployés dans le cadre du contrat de ville.

En complément, des actions spécifiques à destination des conseils syndicaux (formations notamment) et visant la mobilisation des copropriétaires, seront organisées dans le cadre des démarches en cours

ou à venir (POPAC, OPAH-CD, plans de sauvegarde...), pour faciliter le redressement des copropriétés dans la durée.

8.2 Par ailleurs, une **convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)** sera mise en œuvre, autour de deux volets distincts et complémentaires :

- une GUP liée aux travaux et à leurs impacts sur le quotidien de la population qui sera pilotée par la direction de projet de l'EPFIF ;
- une GUSP liée à l'appropriation par les habitants de leur nouveau cadre de vie et de leur nouveau logement, pilotée par la Ville.

8.3 L'ORCOD-IN du Bas Clichy intégrera des objectifs ambitieux en matière d'insertion par l'activité économique, qui seront formalisés, dans un délai d'un an suivant la signature de la présente convention, au regard du projet urbain validé.

Article 9- Organisation du pilotage

Article 9.1 Le comité directeur :

Le comité directeur de l'OIN est l'instance de pilotage stratégique du projet. C'est l'instance partenariale où seront pris les arbitrages concernant les orientations stratégiques du projet. Présidé par le Maire et le Préfet de département, et animé par l'EPFIF, il sera notamment composé des signataires de la présente convention entre partenaires publics :

- des services déconcentrés de l'État (DRIHL, DRIEA,...) ;
- de l'Agence régionale de santé (ARS)
- de la Région Île de France ;
- du département de la Seine-Saint-Denis ;
- de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil ;
- de l'Administrateur Judiciaire ;
- de l'Anah ;
- de l'ANRU.

En tant que de besoin, les maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet (bailleurs, syndicats de copropriété...) pourront participer à ce comité directeur. Il se réunira au moins 2 fois par an.

Article 9.2 Le comité de pilotage restreint :

Il rassemblera la Ville, l'Etat et ses Agences (ANRU et Anah) représentés par le Préfet de département et l'EPFIF, une fois par mois afin d'accompagner la mise en œuvre du projet dans le cadre de circuits de validation courts et efficaces.

En tant que de besoin, et en fonction de l'ordre du jour, le Maire et le Préfet de département associeront les autres partenaires de l'opération.

Article 9.3 Les commissions thématiques :

Les commissions thématiques seront les instances de suivi et de pilotage opérationnel de l'ORCOD dans ses différentes composantes. Elles seront le lieu de partage et d'arbitrage des problématiques qui ne nécessitent pas la saisine du comité directeur. L'ensemble des maîtres d'ouvrage concernés par la thématique traitée seront invités à y participer.

Animée par l'EPFIF, la **commission « habitat privé »** organisera le suivi opérationnel des interventions sur les copropriétés :

- Acquisition et portage
- Plans de sauvegarde, POPAC, OPAH (périmètre de compétence),
- Administration judiciaire
- Lutte contre l'habitat indigne.
- Relogement et accompagnement social

Membres : EPFIF, Ville, Administrateur judiciaire, Région, CDC, UT-DRIHL (délégation Anah), ARS, CG 93...

Animée par l'EPFIF, la **commission « projet urbain »** sera chargée de la définition précise et de l'organisation de la mise en œuvre du projet global à l'échelle du périmètre de compétence.

Membres : EPFIF, Ville, concessionnaire d'aménagement, ANRU, UT-DRIHL, UT-DRIEA, ARS, Région, CDC, bailleurs sociaux, autres maîtres d'ouvrage...

Article 9.4 Les comités techniques :

Des comités techniques seront organisés pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, au plus près du terrain. Ils seront chargés de préparer les éléments nécessaires à la prise de décision dans le cadre des commissions thématiques et du comité directeur.

Certains de ces comités sont d'ores et déjà en place et auront vocation à amplifier leur action dans le cadre de l'ORCOD-IN :

- Comité de suivi des acquisitions et du relogement (CF article 3.3)
- Commission de lutte contre les marchands de sommeil

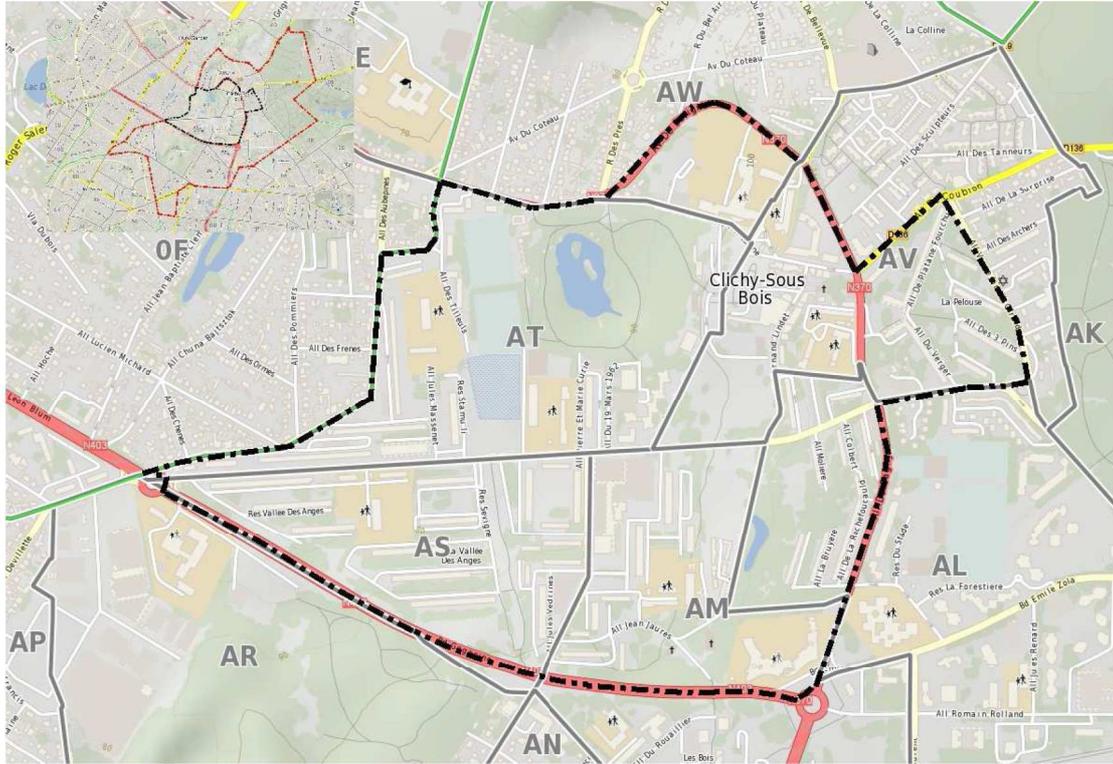
D'autres seront créés pour tenir compte de la montée en puissance du projet :

- Commissions plan de sauvegarde des copropriétés du périmètre de référence ;
- Comité technique projet urbain ;
- Comités communication et concertation...

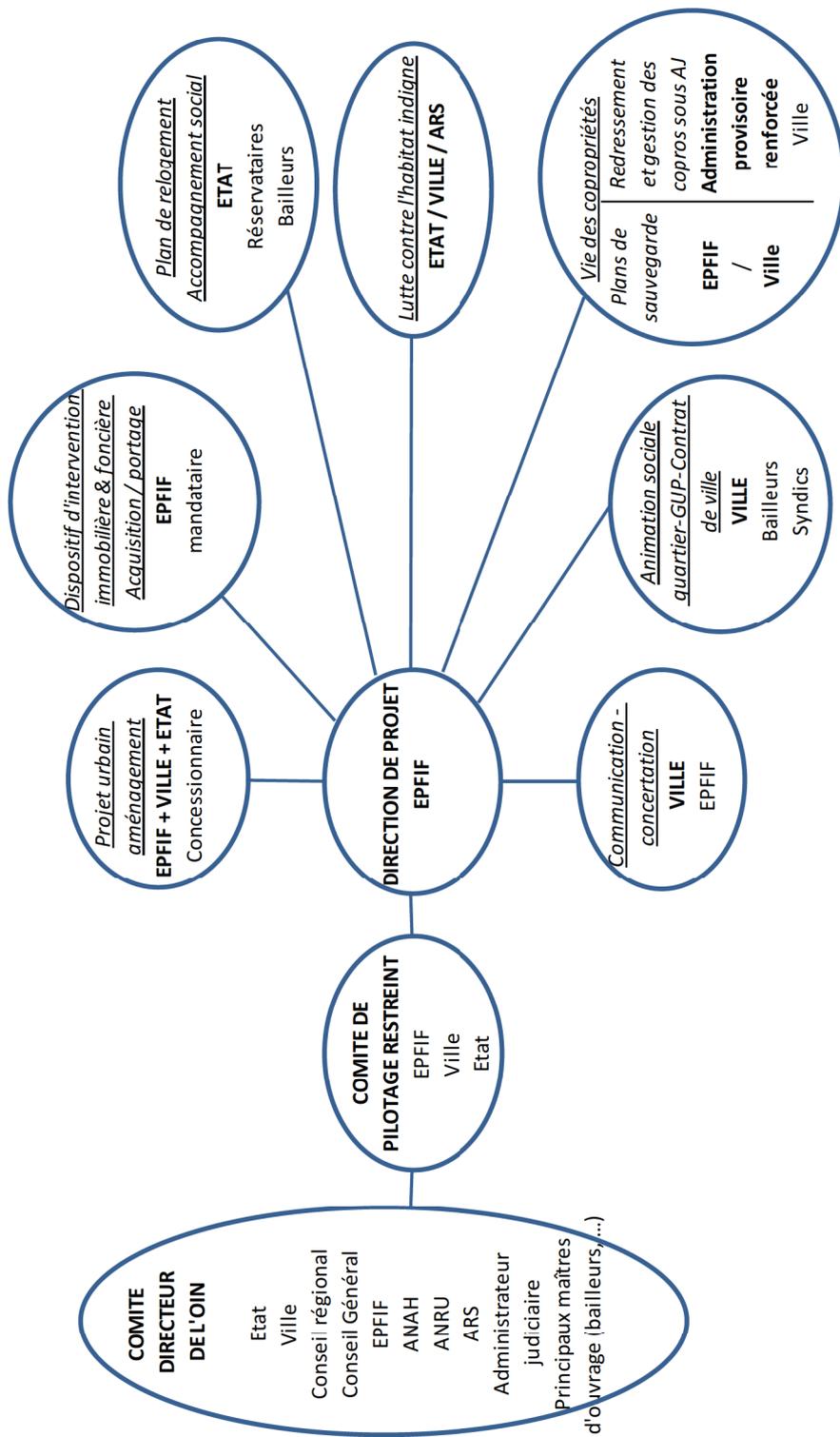
Fait à Paris le

Le Préfet de Région Ile de France	Le Préfet du département de la Seine-Saint-Denis
Le Président du Conseil Régional Ile de France	Le président du Conseil général de Seine-Saint-Denis
Le Président de la communauté d'agglomération Clichy -Montfermeil	Le maire de Clichy-sous-Bois
Le Directeur général de l'ARS d'Ile de France	Le Directeur général de la Caisse des dépôts
Le Directeur Général de l'ANRU	La Directrice générale de l'Anah
Le directeur des services judiciaires.	Le Directeur Général de l'EPIFIF

Annexe 1 : Périmètre de l'ORCOD-IN



Annexe 3 : Gouvernance de l'ORCOD d'intérêt national



Annexe 4 : Instances de pilotage de l'ORCOD d'intérêt national

