



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt six, le dix huit février, à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la commune de MONTFERMEIL, s'est réuni à l'Hotel de Ville, sous la présidence de **M. Xavier LEMOINE - Maire** à la suite de la convocation adressée le 12 février 2026.

PRESENTS :

M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peguy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, M. Kevin CAUCHIE, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOANGONOU, M. Christian BRICKX, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Jordi LE COINTE

ABSENTS / PROCURATIONS:

Mme Malgorzata DUDEK, Mme Victoria MAAMAR

Monsieur Djibril TRAORE (donne procuration à Mme Maria DA SILVA), Mme Djena DIARRA (donne procuration à M. Jean ARSLAN), Mme Najat HASHAS (donne procuration à M. Franck BARTH), M. Ludovic PEDRO (donne procuration à M. Laurent CHAINEY), M. Antoine JOUSSET (donne procuration à Mme Marie-Claude HUART), Mme Angélique PLANET-LEDIEU (donne procuration à M. Jordi LE COINTE), M. Farid KACHOUR (donne procuration à Mme Laurence RIBEAUCOURT), M. Mohammed YACHOU (donne procuration à M. Christian BRICKX)

M. Jean-Yves LAVALLEZ a été désigné comme secrétaire de séance, conformément à l'article L. 2121-15 du CGCT.

LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL ET LA DEGRADATION DU TISSU PAVILLONNAIRE – POURSUITE DU DISPOSTIF - APPROBATION DU PROTOCOLE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS GRAND EST, LA VILLE DE MONTFERMEIL ET LA SIFAE

Sur proposition de Xavier LEMOINE.

Le développement de l'habitat indigne par division pavillonnaire non maîtrisée est une problématique qui mobilise les élus locaux et les pouvoirs publics dans toute l'Île-de-France.

A Montfermeil, ce constat a été fait depuis plusieurs années et la situation tend à se développer nonobstant les multiples actions, outils et contrôles mis en place sur le territoire communal.

Pour répondre à cette problématique, l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) a engagé, en 2017, une action expérimentale d'acquisition directe de pavillons sur les communes d'Aulnay-Sous-Bois, Clichy-Sous-Bois et Montfermeil.

Cette action opérationnelle expérimentale avait pour vocation de déboucher sur une approche plus globale mobilisant d'autres partenaires et intégrant également les outils juridiques de lutte contre l'habitat indigne et les divisions sauvages. L'enjeu était de créer les conditions pour recéder les biens en leur garantissant un usage décent, tout en conservant le caractère pavillonnaire des quartiers concernés.

DEL2026_02_001

Après deux années d'expérimentation, l'EPFIF a créé, en partenariat avec Action Logement, la société SIFAE, 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 », 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 ».

Aussi, la ville de Montfermeil et la SIFAE, ont signé le 06/12/2021 un protocole d'intervention couvrant les secteurs pavillonnaires afin de réduire la part d'habitat indigne, d'empêcher les divisions pavillonnaires, et de recréer une nouvelle offre de logements de qualité, notamment destinée aux salariés.

Ce protocole a été conclu pour une durée de 2 ans renouvelable, soit jusqu'au 06/12/2025.

L'action de la SIFAE a permis d'acquérir 11 pavillons sur le territoire communal.

Un premier panier d'intervention composé de 5 adresses a été cédé au bailleur social I3F, filiale d'Action Logements, pour la réalisation de 21 logements en locatifs intermédiaires et sociaux.

Un second panier est actuellement en cours de constitution.

L'intervention de la SIFAE dans le tissu pavillonnaire Montfermeillois a répondu aux objectifs décrits dans le protocole du 06/12/2021, à savoir :

- 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, dans la continuité des actions déjà engagées tel que les PREP,
- Créer une offre de logement abordable par la transformation de pavillons ou leur démolition-reconstruction.
- Limiter la spéculation foncière et l'arrivée de propriétaires indéclicats, dans un secteur où les prix sont amenés à augmenter du fait de l'arrivée du métro automatique en 2025.

Conscients de l'enjeu que représente le tissu pavillonnaire et satisfaits du travail partenarial engagé lors du précédent protocole d'intervention, la Ville de Montfermeil et la SIFAE souhaitent poursuivre leur démarche partenariale et signer un nouveau protocole d'intervention à échéance du précédent.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de la Santé Publique,

Vu les nombreuses actions, outils et contrôles mis en place sur le territoire communal pour lutter contre l'habitat indigne sur le territoire communal,

Vu la convention d'intervention expérimentale entre l'Établissement Public Foncier d'Île de France et les communes d'Aulnay-Sous-Bois, Clichy-Sous-Bois et Montfermeil relative à la lutte contre la division pavillonnaire,

Vu la création de la société SIFAE le 5 février 2021, permettant de poursuivre les objectifs visés par l'expérimentation suscitée,

Vu la délibération n°2021_11_152 du 10 novembre 2021 approuvant le protocole d'intervention entre l'EPT Grand Paris Grand Est, la SIFAE, et la Ville de Montfermeil relatif à la lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire,

Vu le protocole signé le 6 décembre 2021,

Vu l'acquisition de 11 pavillons par la SIFAE pendant les quatre premières années d'intervention sur le territoire communal,

Vu la cession d'un premier panier de 5 adresses à I3F permettant la réalisation de 21 logements en logements locatifs intermédiaires et sociaux,

Vu la constitution d'un second panier en cours,

Considérant la nécessité de poursuivre le travail partenarial engagé entre la Ville de Montfermeil et la SIFAE en vue de lutter contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire,

Considérant qu'il est nécessaire d'approuver un nouveau protocole d'intervention pour une durée de trois ans renouvelable pour la même durée,

Il est proposé au Conseil Municipal :

1. D'approuver le protocole d'intervention ci-annexé, entre l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, la SIFAE et la Ville de Montfermeil, pour une durée de trois ans renouvelable,
2. D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole et tout document afférent.

Le Conseil Municipal a voté à la majorité par :

26 POUR

M. Xavier LEMOINE, M. Gérard GINAC, Mme Marie-Claude HUART, Monsieur Djibril TRAORE, Mme Maria PINTO, M. Franck BARTH, Mme Djena DIARRA, M. Jean ARSLAN, Mme Maria DA SILVA, M. Serge CADIO, Mme Nafi SIBY, M. Mohamed DAHMOUNI, Mme Sophie GERARD, M. Laurent CHAINEY, Mme Peggy ETIENNE, Mme Isabelle TERREN, Mme Halima BOUKREDINE, M. Jean-Yves LAVALLEZ, Mme Chrystel LAÏDOUNI, M. Mouloud MEDJALDI, Mme Najat HASHAS, M. Ludovic PEDRO, M. Kevin CAUCHIE, M. Antoine JOUSSET, M. Dominique COZETTE, Mme Zoé AHOUANGONOU

6 ABSTENTIONS

M. Christian BRICKX, Mme Angélique PLANET-LEDIEU, Mme Laurence RIBEAUCOURT, M. Farid KACHOUR, M. Jordi LE COINTE, M. Mohammed YACHOU

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.


Le Secrétaire de séance,

Jean-Yves LAVALLEZ



Le Maire,

Xavier LEMOINE



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois, 7, rue Catherine Puig – 93100 Montreuil-sous-Bois.