



**PROTCOLE D'INTERVENTION**  
**ENTRE L'EPT GRAND PARIS GRAND EST,**  
**LA VILLE DE MONTFERMEIL ET LA SIFAE**

**POUR LUTTER CONTRE LA DEGRADATION DU TISSU PAVILLONNAIRE**

**ENTRE :**

**L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est (GPGE)**, dont le siège est situé 11, Boulevard du Mont d'Est, 93160 Noisy-le-Grand  
Représentée par Monsieur Xavier Lemoine, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « *L'EPT Grand Paris Grand Est* »

**La Commune de Montfermeil**, dont l'Hôtel de Ville est situé 7-11 Place Jean Mermoz, 93370 Montfermeil  
Membre de la Métropole du Grand Paris et de l'Etablissement Public Territorial de Paris Grand Est  
Représentée par Monsieur Xavier Lemoine, en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « *La Ville* »

D'une part

**ET :**

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

D'autre part

Ensemble dénommées « Les Parties »

## **EXPOSE PREALABLE**

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

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

**La lutte contre les marchands de sommeil et la dégradation du tissu pavillonnaire sont des enjeux identifiés au PLH de Clichy-sous-Bois et Montfermeil<sup>1</sup>, avec une priorisation d'action pour sanctionner et dissuader les pratiques déqualifiantes, prévenir et accompagner les divisions et lutter contre l'habitat indigne.**

**Dans cet objectif, une expérimentation d'intervention pour lutter contre la division pavillonnaire a été menée par l'EPFIF sur les trois communes de Clichy-Sous-Bois, Aulnay-Sous-Bois et Montfermeil en 2017 et 2018.**

Par ailleurs, l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'habitat sur la commune de Montfermeil depuis 2018, a un diagnostic de l'habitat privé d'échelle intercommunale. Ce dernier diagnostic permettra à Grand Paris Grand Est de déployer une politique ambitieuse et équilibrée en faveur de l'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne. Le présent protocole s'inscrit donc dans une démarche partenariale amenée à être intégrée dans une stratégie territoriale afin d'éviter les phénomènes de report sur les communes voisines.

En cohérence avec les objectifs du PLHi, et du PADD intercommunal en cours d'élaboration, la Ville de Montfermeil s'est ainsi engagée dans une démarche de lutte contre la division pavillonnaire et l'habitat insalubre, en mettant notamment en place : des actions en matière d'hygiène-salubrité, le permis de louer (instauré par l'EPT, délégué à la Ville), et le permis de diviser, ainsi qu'une analyse mensuelle des DIA permettant d'étudier toute demande générant des mutations et de rencontrer les futurs acquéreurs dans le cadre d'entretien avant l'acquisition.

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

Elle a pour objet :

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

<sup>1</sup> PLH Intercommunautaire de la CA Clichy-sous-Bois et Montfermeil, approuvé le 29/01/2013

Dans ce contexte, 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, jusqu'au 06/12/2025.

L'action de la SIFAE a permis d'acquérir 11 pavillons.

Un premier panier d'intervention composé de 5 adresses a été cédé au bailleur social I3F, filiale d'Action Logements, pour la réalisation de 21logements 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 indécents, 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 et la SIFAE souhaitent poursuivre la démarche partenariale et signer un nouveau protocole d'intervention à échéance du précédent.

## **ARTICLE 1<sup>er</sup> – OBJET DU PROTOCOLE**

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

## **ARTICLE 2 : ATTENDUS ET FINALITES**

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

- Limiter les mises en locations de logements de mauvaise qualité, voir indécents, créés par la division pavillonnaire,
- Réduire la part de propriétés privées indignes et réhabiliter durablement le parc individuel,
- Améliorer les performances énergétiques du parc, et ainsi lutter contre la précarité énergétique, dans la continuité des actions déjà engagées tel que les PREP,
- Adapter le parc individuel au vieillissement et aux nouveaux usages,
- Créer une offre de logement abordable par la transformation de pavillons ou leur démolition-reconstruction, en privilégiant les orientations stratégiques inscrites au PLHi<sup>2</sup> : créer les conditions du développement d'une offre en accession maîtrisée et sécurisée.<sup>3</sup>
- Limiter la spéculation foncière et l'arrivée de propriétaires indécents, dans un secteur où les prix sont amenés à augmenter du fait de l'arrivée du métro automatique en 2025.

## **ARTICLE 3 – COORDINATION DES ACTIONS**

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

### ***3.1 – Actions relevant des compétences de la Ville et de l'EPT***

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

L'EPT Grand Paris Grand Est a inscrit la lutte contre l'habitat indigne et la volonté de préserver le tissu pavillonnaire comme priorité du territoire. Le PADD du PLU intercommunal porté par l'EPT GPGE reprenant ces orientations applicables depuis le 15 janvier 2025.

En cohérence avec la politique du territoire, la ville de Montfermeil a déjà mis en œuvre un arsenal d'outils pour lutter contre l'habitat indigne, dont le permis de louer et le permis de diviser, ainsi que l'analyse mensuelle des DIA.

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

<sup>2</sup> Le PLH de l'ancienne Communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois/Montfermeil s'applique, dans l'attente de l'approbation du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'hébergement.

<sup>3</sup> Orientation 2/ Action 7 du PLH intercommunal approuvé le 29/01/2013.

Le PADD en cours de définition reprendra les grandes orientations de programmation – un avenant au protocole est envisagé pour détailler cette programmation après approbation (T2 2021)

### 3.1.2 – Veille sur les quartiers pavillonnaires et suivi des DIA

#### ➤ 3.1.2.1 – Actions de veille

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

Pour éviter les divisions pavillonnaires, la ville met en place, via le pôle hygiène, un recensement des signalements (riverains, EDF, autres services) ou des signes d'alertes (nombre anormal de boîtes aux lettres ou antennes paraboliques, volume d'ordure ménagères, travaux réalisés pour transformer des locaux en logements).

Un partenariat avec ENEDIS/EDF et LA POSTE pourra être étudié pour mettre en place un système d'alerte sur les demandes d'ajout de compteurs et de boîtes aux lettres. Lorsque des indicateurs d'alerte sont identifiés des vérifications à l'adresse seront réalisées par les services communaux, si besoin en entrant en contact avec les propriétaires.

#### ➤ 3.1.2.2 – Suivi des DIA

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

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

### 3.1.3 – Mobilisation de moyens coercitifs

Le Territoire s'est doté de moyens administratifs et juridiques pour lutter contre l'indécence des logements : Mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location et d'autorisation préalable de division sur le territoire communal de Montfermeil à compter du 1er mai 2018. Le permis de louer a été délégué à la Ville.

La Ville mobilisera également tous les moyens à disposition pour les cas les plus graves nécessitant un arrêté de péril ou la saisie du Préfet dans les cas d'insalubrité avérés.

## **3.2 – Actions relevant de la compétence de la SIFAE**

### 3.2.1 – Acquisitions préventives dans les secteurs à risque

- ❖ Sur l'ensemble du pavillonnaire identifié et annexé au présent Protocole, la SIFAE aura à charge :

- La mise en place d'une communication régulière avec les professionnels locaux pour être informés des éventuelles mises en vente et transaction : agences immobilières, notaires, adjudications ;
  - La réalisation d'études de marché pour proposer des produits correspondant aux besoins du territoire et à la capacité des ménages à acquérir ;
  - L'acquisition de pavillons afin d'y développer des projets conformes aux attendus du territoire et à l'objet de la SIFAE. Ces acquisitions étant faites aux risques de la SIFAE, elles feront l'objet d'un arbitrage par son comité d'engagement suivant notamment : l'avis de la DNID sur la valeur vénale des biens, les potentialités de transformation et de revente et les éventuelles contraintes liées aux relogements. La SIFAE privilégiera l'acquisition de logements libres de toute occupation. En cas de logement occupé, l'acquisition pourra être envisagée après un diagnostic social de la situation de l'occupant et dans le cadre d'une mobilisation de tous les partenaires concernés par les solutions de logement à privilégier ;
  - La présentation à la Ville et l'EPT de scénarios de transformation pour validation (réhabilitation, reconstruction...);
  - La revente des pavillons à des ménages ou des opérateurs garantissant une certaine qualité de gestion ou d'occupation (bailleurs sociaux, opérateurs gestionnaires reconnus ou acquéreurs particuliers en résidence principale avec clauses anti-spéculatives) ;
  - Eventuellement, la communication sur les biens acquis et leur transformation afin d'informer les riverains et de participer à une démarche « dissuasive » envers les marchands de sommeil.
- ❖ Ces acquisitions préventives auront pour objectifs :
- Une intervention en amont pour éviter l'arrivée d'acquéreurs malintentionnés,
  - La récupération de biens dégradés en vue de les réhabiliter pour participer à la requalification du parc privé individuel ;
  - La création en pavillonnaire d'une offre abordable de qualité permettant de répondre à la demande de logement ;
  - L'acquisition de biens pour lesquels une densification est possible afin de développer des projets de valorisation qui préservent les atouts du pavillonnaires ;

### 3.2.2 – Les opérations d'ensemble

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

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

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

### **3.3 – Actions conjuguées**

- ❖ Pour accompagner et soutenir l'EPT dans ses actions de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire, la SIFAE s'engage à :

- Participer à la capitalisation des bonnes pratiques et à la remontée d'informations sur la question de l'amélioration du parc privé et de la lutte contre la division pavillonnaire
  - Participer aux études de stratégie d'intervention en pavillonnaire sur la base d'un diagnostic partagé concernant les fragilités socio-économiques, par le biais de groupement de commande le cas échéant, ou d'apport d'expertises,
  - Participer si besoin aux visites de biens pour lesquels une instruction est en cours, en donnant un avis motivé sur les risques en matière de division,
  - Etudier des scénarios de rachat et de transformation de biens, sur sollicitation de la Ville, lorsqu'il s'agit d'éviter des mises en location dans des conditions d'indécence,
  - Proposer, si les conditions le permettent, le rachat de pavillons frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pour lesquels les propriétaires ne seraient pas en capacité de réaliser eux-mêmes les travaux, ou le rachat de pavillons dans le cadre d'adjudications,
  - Accompagner autant que possible les démarches de relogement relevant de la Ville sur les biens à acquérir par la SIFAE, par la mise en réseau d'acteurs du logement permettant de trouver des solutions adaptées (bailleurs, structure d'hébergement, intermédiation locative),
- ❖ Pour accompagner et soutenir la SIFAE dans ses actions de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire, la Ville s'engage à :
- Informer de l'existence de la SIFAE toute personne manifestant son intérêt de vendre son pavillon dans les secteurs visés par le Protocole afin de favoriser le partage d'information et la démarche préventive. La Ville informera également les acteurs intervenant sur le champ de l'habitat et des transactions immobilières en pavillonnaire (notaires, agences immobilière) de son intention de lutter contre les marchands de sommeil et de l'intervention possible de la SIFAE,
  - Délivrer un avis dans les meilleurs délais sur les projets de transformation présentés par la SIFAE,
  - Instruire dans les meilleurs délais les autorisations nécessaires en fonction du programme des travaux,
  - Mettre en place collectivement une veille pour éviter les risques de squat, sur les pavillons non occupés,
  - Participer à l'animation de démarches partenariales pour offrir des solutions de relogements lorsque nécessaire,
  - Accompagner la SIFAE sur les projets de transformation en lien avec les objectifs du présent Protocole.
- ❖ Pour accompagner et soutenir la SIFAE dans ses actions de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire, l'EPT s'engage à :
- Participer à la capitalisation des bonnes pratiques à l'échelle du territoire pour organiser un partage d'information entre communes (retours d'expériences des différents outils de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire), permettant d'alimenter l'intervention à l'échelle de Montfermeil
  - Participer à l'animation d'un réseau d'acteurs autour de la question de l'amélioration du parc privé et de la lutte contre la division pavillonnaire : SCHS, services techniques, représentants de la préfecture et des bailleurs sociaux, ANRU, ANAH notamment, pour permettre la mise en œuvre de la stratégie d'intervention à l'échelle du territoire.
  - Mettre à disposition de la ville les résultats du diagnostic de l'habitat privé en cours de réalisation.
  - Permettre l'accès à l'observatoire de l'habitat privé à la ville et aux partenaires conventionnés.

## **ARTICLE 4 – SUIVI DU PROTOCOLE**

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

### **4.1 - Les comités techniques**

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

Composition :

- Pour la Ville : Service Développement Urbain
- Pour l'EPT Grand Paris Grand Est : Service habitat (direction de l'habitat, du renouvellement urbain et de la politique de la ville)
- Pour la SIFAE : Léa Makarem, présidente ou son représentant

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

### **4.2 - Les Comités de pilotage**

Fréquence : annuel et en fonction des besoins

Composition :

- Pour L'EPT Grand Paris Grand Est : Le président ou son représentant,
- Pour la Ville : Le Maire, le conseiller municipal délégué au Développement Urbain, la DGS, la directrice déléguée de secteur, la Directrice du Développement Urbain et les membres de son équipe en tant que de besoin
- Pour la SIFAE : Léa Makarem, présidente

Les partenaires suivants pourront être invités, selon les sujets :

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

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

#### **ARTICLE 5 – DUREE DU PROTOCOLE**

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

#### **ARTICLE 6 - MODIFICATION DU PROTOCOLE**

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

#### **ARTICLE 7 - DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE**

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

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

#### **ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

L'EPT Grand Paris Grand Est

SIFAE  
Madame Léa MAKAREM  
Présidente

Monsieur Xavier Lemoine  
Président

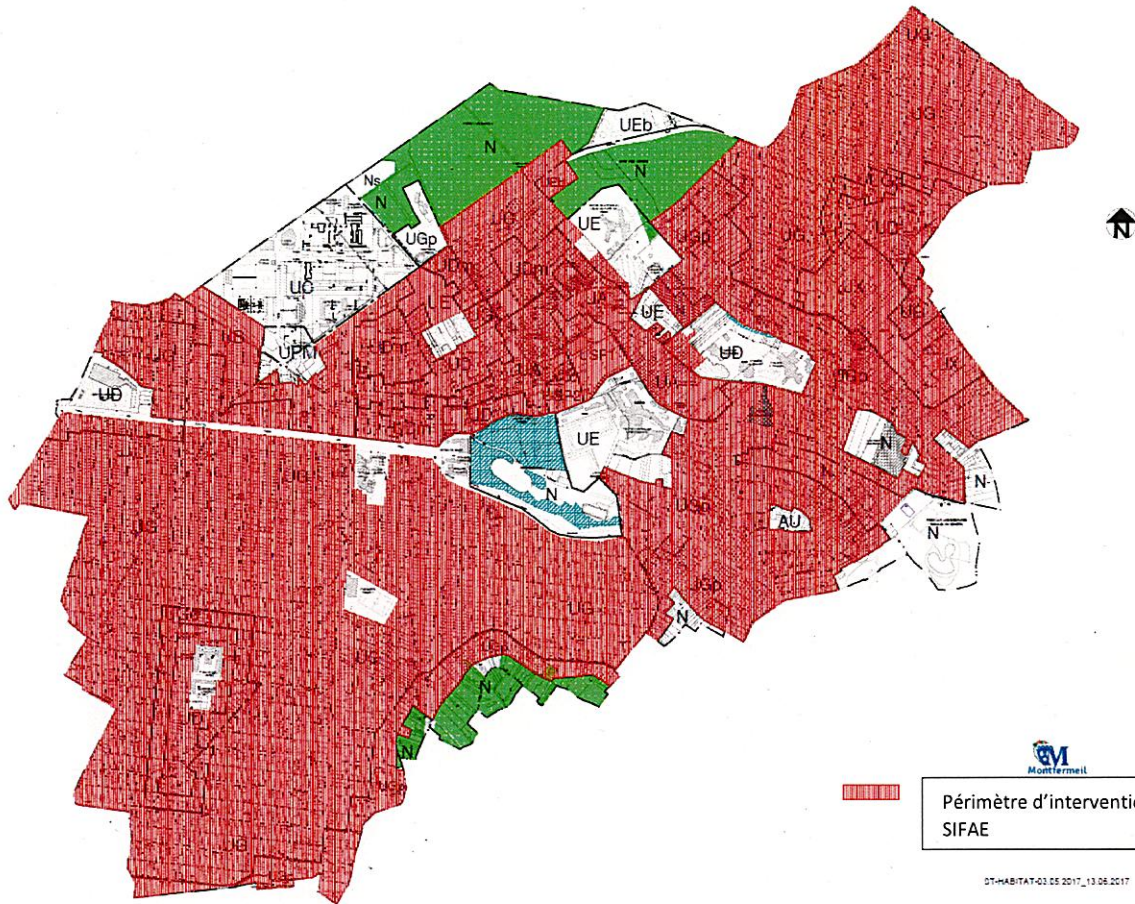
La Ville de Montfermeil



Monsieur Xavier Lemoine

Maire

## ANNEXE 1 – CARTE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



Périmètre d'intervention  
SIFAE

DT-HABITAT-03.05.2017\_13.06.2017