



PROTOCOLE D'INTERVENTION
ENTRE L'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE,
LA COMMUNE DE CHOISY-LE-ROI ET LA SIFAE
POUR LUTTER CONTRE LA DEGRADATION DU TISSU PAVILLONNAIRE

ENTRE :

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre dont le siège est situé 11 avenue Henri Farman, BP748, 94398 Orly aérogare cedex,

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

Ci-après dénommée « *EPT* »

La Commune de Choisy-le-Roi, dont l'Hôtel de Commune est situé Place Gabriel Péri, 94600 Choisy-le-Roi

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

Représentée par Monsieur Tonino PANETTA, en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes, par délibération n°25 .017 du 7 mars 2025

Ci-après dénommée « *La Commune* »

D'une part

ET :

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

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

D'autre part

Ensemble dénommées « Les Parties »



EXPOSE PREALABLE

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

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

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

La commune de Choisy-le-Roi est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de lutte contre l'habitat insalubre. Elle est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui assure les compétences Etat en matière de lutte contre l'habitat insalubre. Un suivi régulier de l'ensemble des DIA instruites permet d'étudier toute demande générant des mutations et permet à la commune d'avoir une meilleure visibilité de son marché immobilier et de son évolution au fil des ans.

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

Elle a pour objet :

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

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

ARTICLE 1^{er} – OBJET DU PROTOCOLE

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

ARTICLE 2 : ATTENDUS ET FINALITES

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

- Limiter les mises en locations de logements de mauvaise qualité, voir indécents, créés par la division pavillonnaire,
- Réduire la part de propriétés privées indignes et réhabiliter durablement le parc individuel,
- Améliorer les performances énergétiques du parc, et ainsi lutter contre la précarité énergétique,
- Adapter le parc individuel au vieillissement et aux nouveaux usages,
- Créer une offre variée de logement par la transformation de pavillons ou leur démolition-reconstruction, en privilégiant les orientations stratégiques de l’EPT Grand Orly Seine Bièvre en matière d’habitat, à savoir développer une production diversifiée et équilibrée en accession sociale, locatif intermédiaire ou locatif social, et répondre aux besoins spécifiques de la population.

ARTICLE 3 – COORDINATION DES ACTIONS

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

3.1 – Actions relevant de la compétence de l’EPT

La lutte contre l’habitat indigne et la division du tissu pavillonnaire sont pleinement intégrées dans la politique de l’habitat à l’échelle du territoire.

L’EPT Grand Orly Seine Bièvre a inscrit la volonté de préserver le tissu pavillonnaire comme priorité du Territoire (cf fiche 023 « Lutte contre l’habitat indigne et soutien à l’habitat privé dégradé).

Par ailleurs, le 9 février 2023, l’EPT signait une convention de coopération avec la SIFAE afin de coordonner et engager la démarche d’intervention de la SIFAE sur 2 premières communes volontaires (Ivry et Valenton) mais aussi d’ouvrir la possibilité à d’autres communes à rejoindre la démarche par la suite, via la signature de protocoles spécifiques locaux.

3.2 – Actions relevant de la compétence de la commune

La commune entend mettre en place des actions de préemptions spécifiques pour agir contre les situations d’habitat indigne et de division pavillonnaire dans le cadre de la délégation de l’exercice du droit de préemption de l’EPT à la Commune.

3.2.1 – Veille sur les quartiers pavillonnaires et suivi des DIA

➤ 3.2.1.1 – Actions de veille

Pour éviter les divisions pavillonnaires, la commune met en place, 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) via l'action du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS).

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.

Si la commune via l'action du SCHS était amenée à disposer d'études de diagnostic sur le pavillonnaire en risque de dégradation, elle pourra alors associer la SIFAE aux restitutions pour que cette dernière propose des solutions d'actions selon les orientations de la collectivité : rachat de pavillons, réhabilitation du pavillonnaire, préconisations de mise en place de programmes de rénovation (OPAH RU/ ORI), etc.

➤ 3.2.1.2 – Suivi des DIA

Le suivi des DIA est en place, grâce à l'examen des demandes afin de repérer les situations à risque et de rencontrer si besoin les futurs acquéreurs. La commune entend conjuguer le suivi des DIA et l'utilisation du Droit de Prémption 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 commune 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.

3.2.2 – Mobilisation de moyens coercitifs

Dans le cadre des pouvoirs de police du maire notamment en matière de sécurité et de salubrité des immeubles, la Commune mobilisera également tous les moyens à disposition pour les cas les plus graves nécessitant un arrêté de péril ou d'insalubrité. Le Parquet de Créteil via le substitut du Procureur pourra également être saisi pour signaler un marchand de sommeil.

3.3 – Actions relevant de la compétence de la SIFAE

3.3.1 – Acquisitions préventives dans les secteurs à risque

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

- La mise en place d'une communication régulière avec les professionnels locaux pour être informés des éventuelles mises en vente et transaction : agences immobilières, notaires, adjudications ;
 - La réalisation d'études de marché pour proposer des produits correspondant aux besoins du territoire et à la capacité des ménages à acquérir ;
 - L'acquisition de pavillons afin d'y développer des projets conformes aux attendus du territoire et à l'objet de la SIFAE. Ces acquisitions étant faites aux risques de la SIFAE, elles feront l'objet d'un arbitrage par son comité d'engagement suivant notamment : l'avis de la DNID sur la valeur vénale des biens, les potentialités de transformation et de revente et les éventuelles contraintes liées aux relogements. La SIFAE privilégiera l'acquisition de logements libres de toute occupation, déjà divisés ou non. En cas de logement occupé, l'acquisition pourra être envisagée après un diagnostic social de la situation de l'occupant et dans le cadre d'une mobilisation de tous les partenaires concernés par les solutions de relogement à privilégier ;
 - La présentation à la Commune de scénarios de transformation (réhabilitation, reconstruction...);
 - La revente des pavillons à des ménages ou des opérateurs garantissant une certaine qualité de gestion ou d'occupation (bailleurs sociaux, opérateurs gestionnaires reconnus ou acquéreurs particuliers en résidence principale avec clauses anti-spéculatives) ;
 - Éventuellement, 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 ;

3.3.2 – 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.

3.4 – Actions conjuguées

- ❖ Pour accompagner et soutenir l'EPT et la Commune dans ses actions de lutte contre l'habitat indigne et la division pavillonnaire, la SIFAE s'engage à :
 - Participer si besoin aux visites de biens pour lesquels une instruction est en cours, en donnant un avis motivé sur les risques en matière de division,
 - Étudier des scénarios de rachat et de transformation de biens, sur sollicitation de la Commune, lorsqu'il s'agit d'éviter des mises en location dans des conditions d'indécence,
 - Proposer, si les conditions le permettent, le rachat de pavillons frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité pour lesquels les propriétaires ne seraient pas en capacité de réaliser eux-mêmes les travaux, ou le rachat de pavillons dans le cadre d'adjudications et de saisies,
 - Accompagner autant que possible les démarches de relogement relevant de la Commune 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 commune 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 Commune 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),
 - 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.

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 Commune de Choisy-le-Roi : le directeur de l'aménagement du territoire de l'habitat et du commerce ou son représentant/e, la responsable service urbanisme et foncier, la responsable du service habitat, la responsable du service hygiène
- Pour l'EPT : un/e représentant/e de la Direction déléguée de l'habitat
- Pour la SIFAE : présidente ou son représentant

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

4.2 - Les Comités de pilotage

Fréquence : annuel et en fonction des besoins

Composition :

- Pour L'EPT : Le président ou son représentant,
- Pour la Commune : Le Maire ou son représentant,
- Pour la SIFAE : présidente

Les partenaires suivants pourront être invités, selon les sujets :

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

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

ARTICLE 5 – DUREE DU PROTOCOLE

La durée du Protocole est fixée à 2 ans tacitement reconductible pour la même durée dans la limite de 6 ans, sauf dénonciation expresse par l'une des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant l'échéance.

ARTICLE 6 - MODIFICATION DU PROTOCOLE

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

ARTICLE 7 - DECLARATION D'INDEPENDANCE RECIPROQUE

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

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

ARTICLE 8 - ELECTION DE DOMICILE

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



Fait à

le

en trois exemplaires originaux.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Le Président
Michel LEPRETRE

La Commune de Choisy-le-Roi
Le Maire
Tonino PANETTA

SIFAE
La Présidente
Léa MAKAREM

Secteurs d'intervention de la SIFAE sur l'ensemble du tissu pavillonnaire

