

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DETERMINATION DU NOMBRE DES ADJOINTS AU MAIRE

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-2, L.2122-2, L.2143-1 et L.2122-2-1 ;

Vu la délibération n° 2021-09-03 du 4 septembre 2021 portant élection des adjoints au maire ;

Vu la délibération n° 2025-92 du 26 juin 2025 déterminant le nombre des adjoints au maire à 13 ;

Vu la délibération n° 2025-93 du 26 juin 2025 portant élection d'un adjoint au maire ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le Conseil municipal se compose de 16 adjoints, soit 13 adjoints au maire et 3 adjoints de quartier ;

Considérant que le siège du 7^{ème} adjoint demeure vacant depuis le décès de Madame Sylvie VIOLET, qui exerçait les fonctions d'adjointe au maire en charge de la Petite enfance et de l'Enfance ;

Considérant qu'il est proposé de ne pas procéder à l'élection d'un nouvel adjoint au maire ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : DETERMINE le nombre des adjoints au maire à 12.

Article 2 : DIT que le tableau du Conseil municipal est modifié en conséquence, chacun des adjoints concernés remontant d'un rang.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP, 2025
et de la publication le 25 SEP, 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DETERMINATION DU NOMBRE DES ADJOINTS DE QUARTIER

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-2, L.2122-2-1, L.2143-1 et L.2122-18-1 ;

Vu la délibération n° 2021-09-04 du 4 septembre 2021 fixant à 3 le nombre des adjoints de quartier ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Préfet a accepté la démission de Monsieur Abibou KAMATE de ses fonctions d'adjoint de quartier en charge des Hauts du Blanc-Mesnil et de la réussite éducative des quartiers prioritaires le 7 juillet 2025 ;

Considérant que le Conseil municipal doit se prononcer sur le maintien de ce poste ou de sa suppression ;

Considérant qu'il n'est pas souhaité élire un nouveau conseiller municipal sur les fonctions d'adjoint de quartier ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : DETERMINE le nombre des adjoints de quartier à 2.

Article 2 : DIT que le tableau du Conseil municipal est modifié en conséquence, chacun des adjoints concernés remontant d'un rang.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : ATTRIBUTION DE LA CHARGE DU CONSEIL DU QUARTIER DES HAUTS DU BLANC-MESNIL A UN ADJOINT

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-2, L.2122-2-1, L.2143-1 et L.2122-18-1 ;

Vu la délibération n° 2020-05-04 du 25 mai 2020 portant création de conseils de quartiers et détermination du nombre d'adjoints de quartier ;

Vu la délibération n° 2021-09-05 du 4 septembre 2021 relative à l'élection des adjoints en charge des conseils de quartier ;

Vu la délibération du 18 septembre 2025 fixant à 2 le nombre des adjoints de quartier ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que Monsieur Abibou KAMATE a démissionné de ses fonctions d'adjoint en charge du quartier des Hauts du Blanc-Mesnil ;

Considérant qu'il est loisible au Conseil municipal de confier les missions exercées par l'adjoint démissionnaire à un adjoint de quartier actuellement en fonction ;

Considérant que Madame Amina KHALI est élue adjointe en charge du quartier des Tilleuls depuis le 4 septembre 2021 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : ATTRIBUE à Madame Amina KHALI, adjointe de quartier, la charge du conseil de quartier des Hauts du Blanc-Mesnil.

Article 2 : DIT que Madame Amina KHALI est adjointe en charge des conseils de quartier des Tilleuls et de celui des Hauts du Blanc-Mesnil.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DETERMINATION DES MONTANTS DES INDEMNITES D'ELUS

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2123-20 à L.2123-24-2, R.2123-23 et R.2151-2 ;

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu le décret n° 82-1105 du 23 décembre 1982 modifié relatif aux indices de la Fonction Publique ;

Vu le procès-verbal d'installation du conseil municipal en date du 3 septembre 2021 constatant l'élection du maire et de 15 adjoints ;

Vu la délibération n° 2025-94 du 26 juin 2025 portant détermination des montants des indemnités d'élus ;

Vu les délibérations du 18 septembre 2025 portant détermination du nombre des adjoints au maire et portant détermination du nombre des adjoints de quartier ;

Vu les arrêtés municipaux portant délégation de fonctions aux adjoints et conseillers municipaux délégués ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Commune compte 59 912 habitants selon les relevés de l'INSEE (2022) ;

Considérant que si par principe, les fonctions électives sont gratuites, les élus municipaux peuvent bénéficier d'indemnités de fonction qui viennent compenser les dépenses et les sujétions qui résultent de l'exercice de leur charge publique ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de déterminer les taux des indemnités des élus, pour l'exercice de leurs fonctions dans la limite des taux fixés par la loi ;

Considérant que pour une commune de 50 000 à 99 999 habitants le taux de l'indemnité de fonction du maire est fixé, de droit, à 110% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique ;

Considérant que pour une commune de 50 000 à 99 999 habitants le taux maximal de l'indemnité de fonction d'un adjoint est fixé à 44% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique ;

Considérant que dans ces mêmes communes, les conseillers municipaux titulaires d'une délégation de fonction peuvent bénéficier d'indemnités de fonctions, au titre de cette délégation, toujours dans la limite de l'enveloppe indemnitaire globale ;

Considérant l'obligation de respecter l'enveloppe indemnitaire globale composée du montant des indemnités maximales susceptibles d'être allouées au maire et aux adjoints réellement en exercice ;

Considérant qu'il est proposé ne pas modifier le montant actuellement perçu par les différents adjoints mais de seulement tirer les conséquences de la suppression d'un poste d'adjoint au maire et d'un poste d'adjoint de quartier, le nombre des adjoints passant ainsi de 16 à 14 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : PREND ACTE du calcul de l'enveloppe indemnitaire globale comme suit :

Elle est calculée par l'addition de l'indemnité maximale du Maire à 110% et des indemnités maximales des 14 adjoints au Maire à 44%. Elle représente un taux cumulé de 726% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique. Le montant mensuel de l'enveloppe indemnitaire globale est de 29 842.38 € bruts.

L'enveloppe indemnitaire globale est répartie entre le maire, les adjoints au maire et, le cas échéant, les conseillers municipaux délégués.

Article 2 : APPROUVE la détermination des taux comme suit :

Le montant des indemnités de fonction du maire, des adjoints et des conseillers municipaux délégués est, dans la limite de l'enveloppe indemnitaire globale, fixé aux taux suivants :

FONCTION	% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique (ou taux de répartition)
1 ^{er} adjoint	53.2884 %
2 ^{ème} adjoint	29.6961 %
3 ^{ème} adjoint	29.6961 %
4 ^{ème} adjoint	29.6961 %
5 ^{ème} adjoint	29.6961 %
6 ^{ème} adjoint	29.6961 %
7 ^{ème} adjoint	29.6961 %
8 ^{ème} adjoint	29.6961 %
9 ^{ème} adjoint	29.6961 %
10 ^{ème} adjoint	29.6961 %
11 ^{ème} adjoint	29.6961 %
12 ^{ème} adjoint	29.6961 %
13 ^{ème} adjoint	29.6961 %
14 ^{ème} adjoint	29.6961 %
1 ^{er} conseiller municipal délégué	10.7857 %
2 ^{ème} conseiller municipal délégué	10.7857 %
3 ^{ème} conseiller municipal délégué	10.7857 %
4 ^{ème} conseiller municipal délégué	10.7857 %
5 ^{ème} conseiller municipal délégué	10.7857 %
Totaux	603.2662 %

Article 3 : APPROUVE la revalorisation comme suit :

Les indemnités de fonction seront automatiquement revalorisées en fonction de la valeur du point de l'indice.

Article 4 : ABROGE la délibération n° 2025-94 du 26 juin 2025 portant détermination des montants des indemnités d'élus.

Article 5 : INDIQUE que les crédits nécessaires sont inscrits aux chapitres et articles budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP. 2025
et de la publication le

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DETERMINATION DES MAJORATIONS DES INDEMNITES D'ELUS

LE CONSEIL,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2123-22 et R.2123-23 ;

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu le décret n° 82-1105 du 23 décembre 1982 modifié relatif aux indices de la Fonction Publique ;

Vu le procès-verbal d'installation du conseil municipal en date du 3 septembre 2021 constatant l'élection du maire et de 15 adjoints ;

Vu la délibération n° 2025-95 du 26 juin 2025 portant détermination des majorations des indemnités d'élus ;

Vu les délibérations du 18 septembre 2025 portant détermination du nombre des adjoints au maire et portant détermination du nombre des adjoints de quartier ;

Vu la délibération du 18 septembre 2025 portant détermination des montants des indemnités d'élus ;

Vu les arrêtés municipaux portant délégation de fonctions aux adjoints et conseillers municipaux délégués ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Commune est chef-lieu de canton ;

Considérant que la Commune a été également attributaire de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale au cours de l'un au moins des trois exercices précédents ;

Considérant que la majoration, pour une commune chef-lieu de canton, est de 15% de l'indemnité calculée dans le respect de l'enveloppe indemnitaire globale ;

Considérant que la majoration, pour une commune attributaire de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, permet de verser au maire et aux adjoints une indemnité dans la limite de l'indemnité maximale prévue pour les élus de l'échelon immédiatement supérieur à celui de la population de la commune ;

Considérant qu'il ressort, de ce qui précède, que la limite est celle de la strate de 100 000 à 200 000 habitants ;

Considérant qu'après avoir voté le montant des indemnités de fonction dans le respect de l'enveloppe indemnitaire globale, le Conseil municipal se prononce sur l'application des majorations ;

Considérant qu'il est proposé ne pas modifier le montant actuellement perçu par les différents adjoints mais de seulement tirer les conséquences de la suppression d'un poste d'adjoint au maire et d'un poste d'adjoint de quartier, le nombre des adjoints passant ainsi de 16 à 14 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la majoration au titre de commune chef-lieu de canton.

Les montants des majorations pour les fonctions du maire et des adjoints sont fixés comme suit :

FONCTION	% de majoration au titre de	Majoration en % de
----------	-----------------------------	--------------------

	chef-lieu de canton	l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique
1 ^{er} adjoint	2.43 %	2.67 %
2 ^{ème} adjoint	15 %	7.99 %
3 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
4 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
5 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
6 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
7 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
8 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
9 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
10 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
11 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
12 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
13 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
14 ^{ème} adjoint	15 %	4.45 %
1 ^{er} conseiller municipal délégué	15 %	1.62 %
2 ^{ème} conseiller municipal délégué	15 %	1.62 %
3 ^{ème} conseiller municipal délégué	15 %	1.62 %
4 ^{ème} conseiller municipal délégué	15 %	1.62 %
5 ^{ème} conseiller municipal délégué	15 %	1.62 %

Article 2 : APPROUVE la majoration au titre de commune attributaire de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale.

Les indemnités réellement octroyées au maire et aux adjoints sont calculées sur la base des indemnités maximales fixées aux articles L.2123-23 et L.2123-24 du code général des collectivités territoriales, soit pour le maire et les adjoints respectivement à hauteur de 145% et 66% de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la Fonction Publique, à l'exception de l'indemnité versée au 1^{er} adjoint au maire.

Article 3 : Les indemnités de fonction seront automatiquement revalorisées en fonction de l'évolution de la valeur du point d'indice.

Article 4 : ABROGE la délibération n° 2025-95 du 26 juin 2025 portant détermination des majorations des indemnités d'élus.

Article 5 : INDIQUE que les crédits nécessaires sont inscrits aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP. 2025
et de la publication le 25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION MUNICIPALE UNIQUE

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-21 et L.2121-22 ;

Vu la délibération n° 2020-06-01 du 11 juin 2020 portant création de la commission municipale unique et désignation de ses membres ;

Vu la délibération n° 2021-09-06 du 4 septembre 2021 portant modification de la composition de la commission municipale unique et désignation de ses membres ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que, dans les communes de plus de 1 000 habitants, la composition des différentes commissions doit respecter le principe de la représentation proportionnelle pour permettre l'expression pluraliste des élus au sein de l'assemblée communale ;

Considérant dès lors qu'afin de pourvoir à la vacance du siège occupé par Madame Sylvie VIOLET décédée le 5 août 2025, il convient de procéder au renouvellement intégral des membres de la commission municipale unique ;

Considérant qu'il est proposé d'effectuer cette désignation à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} :

Dresse le procès-verbal suivant :

1. Liste présentée par le groupe de la Majorité municipale :

Thierry MEIGNEN Conseiller Municipal
Jacky VILTART Adjoint au Maire
Patricia BOUR Adjointe au Maire
Bénédicte LEFEVRE Adjointe au Maire
Bo HAN Adjoint au Maire
Daniel SAVARIN Conseiller Municipal
Claude DELMOTTE Conseillère Municipale
Jean-Marie MUSQUET Adjoint au Maire

2. Liste présentée par le groupe Blanc-Mesnil à venir :

Didier MIGNOT Conseiller Municipal
Katia GOMEZ Conseillère Municipale
Sylvie MAGNEN

Conseillère Municipale
Sabah MILOT
Conseillère Municipale
Demba TALL
Conseiller Municipal
Tatiana BENKABA
Conseillère Municipale
Fabien GAY
Conseiller Municipal
Sandrine HEDEL
Conseillère Municipale
Santiago SERRANO
Conseiller Municipal
Karima KHATIM
Conseillère Municipale

Nombre de sièges à pourvoir : 10

Nombre de voix obtenues :

- Liste 1 : 33
- Liste 2 : 8

Nombre de sièges obtenus après application de la représentation proportionnelle au plus fort reste :

- Liste 1 : 8
- Liste 2 : 2

Article 2 :

Désigne les conseillers municipaux suivants pour siéger au sein de la commission municipale unique :

Thierry MEIGNEN
Conseiller Municipal
Jacky VILTART
Adjoint au Maire
Patricia BOUR
Adjointe au Maire
Bénédicte LEFEVRE
Adjointe au Maire
Bo HAN
Adjoint au Maire
Daniel SAVARIN
Conseiller Municipal
Claude DELMOTTE
Conseillère Municipale
Jean-Marie MUSQUET
Adjoint au Maire
Didier MIGNOT
Conseiller Municipal
Katia GOMEZ
Conseillère Municipale

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : DESIGNATION DES REPRESENTANTS DE LA VILLE AU SEIN DE CERTAINS
ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-21 et L.2121-33 ;

Vu le Code de l'éducation, et notamment son article D.411-1 ;

Vu la délibération n° 2020-06-08 du 11 juin 2020 portant désignation des représentants de la Ville au sein des établissements scolaires ;

Vu la délibération n° 2022-40 du 22 septembre 2022 portant désignation des représentants de la Ville au sein de nouveaux établissements scolaires ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant qu'il est loisible au Conseil municipal de remplacer à tout moment un conseiller municipal qu'il aurait désigné au sein d'un conseil d'école ;

Considérant d'une part qu'il est proposé de remplacer Monsieur Abibou KAMATE, suite à sa démission rendue définitive par le Préfet le 7 juillet 2025, en tant qu'adjoint de quartier, au sein des conseils d'école suivants où il siégeait :

- Ecole primaire Chevalier-de-Saint-George ;
- Ecole élémentaire Maurice Audin ;
- Ecole élémentaire Jules Guesde ;

Considérant d'autre part que Madame Sylvie VIOLET est décédée le 5 août 2025 et qu'il convient dès lors de procéder à la désignation d'un nouveau représentant de la collectivité au sein des conseils d'école suivants où elle siégeait :

- Ecole maternelle Paul Eluard ;
- Ecole maternelle Marcel Cachin ;
- Ecole maternelle Guy Moquet ;

Considérant qu'il est proposé de désigner Madame Amina KHALI en remplacement de M. Abibou KAMATE, et Madame Carmen HERSEMEULE en remplacement de Madame Sylvie VIOLET ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} :

Dresse le procès-verbal suivant :

Candidates présentées :

Madame Amina KHALI pour les conseils d'école suivants :

ECOLE PRIMAIRE

Chevalier de SAINT GEORGE

ECOLES ELEMENTAIRES

Maurice AUDIN

Jules GUESDE

Madame Carmen HERSEMEULE pour les conseils d'école suivants :

ECOLE MATERNELLES

Paul ELUARD

Marcel CACHIN

ECOLE ELEMENTAIRE

Guy MOQUET

Nombre de voix obtenues :

- Pour : 33
- Contre : 0
- Abstention : 8

Article 2 :

Désigne les conseillers municipaux au sein des conseils d'école suivants :

ECOLE MATERNELLES

Paul ELUARD	Mme Carmen HERSEMEULE Adjointe au maire
-------------	--

Marcel CACHIN	Mme Carmen HERSEMEULE Adjointe au maire
---------------	--

ECOLE PRIMAIRE

Chevalier de SAINT GEORGE	Mme Amina KHALI Adjointe au maire
---------------------------	--------------------------------------

ECOLE ELEMENTAIRES

Maurice AUDIN	Mme Amina KHALI Adjointe au maire
---------------	--------------------------------------

Jules GUESDE	Mme Amina KHALI Adjointe au maire
--------------	--------------------------------------

Guy MOQUET	Mme Carmen HERSEMEULE Adjointe au maire
------------	--

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

A stylized signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP. 2025
et de la publication le

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DESIGNATION D'UN REPRESENTANT DE LA VILLE AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'INSTITUT MEDICO-EDUCATIF JEAN-MARC ITARD

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-21 et L.2121-33 ;

Vu la délibération n° 2020-06-09 du 11 juin 2020 portant désignation des représentants de la Ville au sein de divers organismes extérieurs ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que Madame Sylvie VIOLET, décédée le 5 août 2025, avait été désignée comme représentante de la Ville au sein du conseil d'administration de l'institut médico-éducatif Jean-Marc Itard ;

Considérant qu'il convient de pourvoir à la vacance de son siège en désignant un nouveau conseiller municipal ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} :

Dresse le procès-verbal suivant :

Candidat présenté :

Madame Bénédicte LEFEVRE

Nombre de voix obtenues :

- Pour : 33
- Contre : 0
- Abstention : 8

Article 2 :

Désigne le conseiller municipal suivant : Madame Bénédicte LEFEVRE

Les autres représentants de la collectivité désignés antérieurement demeurent inchangés.

Les représentants de la collectivité sont les suivants :

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'INSTITUT MEDICO-EDUCATIF JEAN-MARC ITARD M. Jacky VILTART Adjoint au Maire, pour assurer la Présidence	
Mme Bénédicte LEFEVRE Adjointe au Maire	M. Pierre-André THEVENOT Conseiller Municipal

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300076-20250918-DEL2025-161-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : DEBAT ET APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL 2024 DE LA SAEM SEQUANO

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1524-5 ;

Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu le rapport annuel 2024 annexé de la société anonyme d'économie mixte Séquano ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires de sociétés d'économie mixte locales, doivent se prononcer, après débat, sur un rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de ces sociétés ;

Considérant que la Ville du Blanc-Mesnil est actionnaire de la société anonyme d'économie mixte Séquano ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Sans que Monsieur RANQUET ne prenne part au vote,

Article 1^{er} : PREND ACTE de la tenue d'un débat sur le rapport annuel de la SAEM SEQUANO, tel qu'annexé, pour l'exercice 2024.

Article 2 : APPROUVE le rapport annuel 2024 de la SAEM SEQUANO, annexé à la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 32 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : DEBAT ET APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL 2024 DE LA SPL SEQUANO
GRAND PARIS**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L1524-5 et L1531-1 ;

Vu la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu le rapport annuel 2024 annexé de la SPL Séquano Grand Paris ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que les organes délibérants des collectivités territoriales actionnaires de sociétés publiques locales, doivent se prononcer, après débat, sur un rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de ces sociétés ;

Considérant que la Ville du Blanc-Mesnil est actionnaire de la SPL Séquano Grand Paris ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Sans que Monsieur MEIGNEN ne prenne part au vote,

Article 1^{er} : PREND ACTE de la tenue d'un débat sur le rapport annuel de la SPL Séquano Grand Paris, tel qu'annexé, pour l'exercice 2024.

Article 2 : APPROUVE le rapport annuel 2024 de la SPL Séquano Grand Paris, annexé à la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 32 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le Secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : PROJET CASANOVA : DESAFFECTATION ET ACTE DE DECLASSEMENT DE TERRAINS DANS LE SECTEUR CASANOVA

LE CONSEIL,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.2141-1 et suivants ;

Vu le procès-verbal de constat du commissaire de justice en date du 20 août 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le projet de revitalisation commerciale du secteur Casanova vise à améliorer la qualité de vie des habitants dans le sud de la Ville et à renforcer l'attractivité commerciale de la commune ;

Considérant que la Ville du Blanc Mesnil est propriétaire des parcelles cadastrées suivantes :

- AO 183 – 35 avenue Mathilde Emilie
- AO 184 – 31 avenue Mathilde Emilie
- AO 185 – 73 avenue Danielle Casanova
- AO 186 – 29 avenue Mathilde Emilie
- AN 455 – Bd Jacques Decour
- AN 179 – 37 avenue Mathilde Emilie
- AN 154 pour partie – Bd Jacques Decour ;

Considérant que l'enseigne LIDL souhaite s'y implanter par la construction d'une surface de vente commerciale de 1 700 m² ;

Considérant que ce terrain pourrait être cédé à la Société en Nom Collectif (SNC) pour la réalisation de son supermarché ;

Considérant qu'afin de céder ces parcelles, celles-ci-doivent être préalablement déclassées du domaine public après que le Conseil municipal en ait constaté la désaffectation ;

Considérant d'une part que ces parcelles ne sont plus affectées à un service public ou à l'usage direct du public au regard du constat susvisé ;

Considérant d'autre part que la SNC LIDL a besoin de déposer les autorisations d'urbanisme préalablement à la vente desdites parcelles ;

Considérant qu'il est opportun de procéder à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal de ces parcelles, et de permettre à la SNC LIDL de déposer ses autorisations d'urbanisme ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : CONSTATE la désaffectation et ACTE du déclassement des parcelles AO 183, AO 184, AO 185, AO 186, AN 179, AN 455 et AN 154 pour partie.

Article 2 : AUTORISE la Société en Nom Collectif LIDL ou toute société dont elle est majoritaire à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme et à procéder à des sondages et diagnostics nécessaires sur toute l'emprise du projet en vue de la réalisation d'une moyenne surface commerciale dont l'assise future comprend les 7 terrains cadastrés suscités.

Article 3 : AUTORISE le Maire ou son représentant, à signer les actes y afférents.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP, 2025
et de la publication le 25 SEP, 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : CESSIION DE PARCELLES SISES 2 AVENUE ARISTIDE BRIAND ET 7 AVENUE MARCEL LEGRAND EN VUE DE LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1311-9, L.2121-29 et suivants et L.2241-1 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.3211-14 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.422-1 ;

Vu la délibération n°124 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial de Paris Terres d'Envol du 7 juillet 2025, exécutoire le 30 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 11 juillet 2025 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Molette, exécutoire le 18 juillet 2025 ;

Vu l'avis du Domaine en date du 3 juillet 2025 n° 2025-93007-48928 ;

Vu l'avis du Domaine en date du 3 juillet 2025 ° 2025-93007-48934 ;

Vu l'offre d'acquisition d'OGIC Immobilier en date du 29 août 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Ville a acquis les 16 et 17 avril 2018 auprès de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France) les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21, 22, 23 et 24 de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle BE 470 ; le 11 décembre 2014 auprès de M. et Mme RAHMANI le lot 16 de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle BE 470 et enfin le 20 juillet 2015 auprès M. et Mme NAIT OUAHMANE les lots 14, 17 et 18 de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle BE 470 ;

Considérant que la Ville a annulé l'état descriptif de division du 27 février 1961 publié au service de la publicité foncière de Pontoise deuxième, volume 1285, numéro 11, le 17 avril 2018 suite à l'acquisition de la totalité des lots de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle BE 470 ;

Considérant que la Ville du Blanc-Mesnil a acquis le 16 mars 2023 auprès de SEQUANO AMENAGEMENT la parcelle BE 468 ;

Considérant que ces parcelles BE 468 et BE 470 font ainsi partie du domaine privé de la collectivité et peuvent faire l'objet d'une cession ;

Considérant que, par un courrier en date du 29 août 2025, la société OGIC Immobilier, promoteur, a proposé à la Ville d'acquérir la parcelle BE 468 sise 2, avenue Aristide Briand, et la parcelle BE 470 sise 7, avenue Marcel Legrand afin d'y réaliser un projet de construction d'un immeuble à usage d'habitation avec parkings en sous-sol ;

Considérant que la ZAC de la Molette a pour objectif de transformer la zone industrielle de la Molette en déclin en un nouveau quartier résidentiel par la construction de logements ;

Considérant que l'emprise du projet proposé par la société OGIC Immobilier constitue un lot opérationnel de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Molette ;

Considérant que le prix proposé par le promoteur est de 939 000 euros (neuf cent trente-neuf mille euros) pour la parcelle BE 470 et de 114 000 euros (cent quatorze mille euros) pour la parcelle BE 468 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la cession des parcelles BE 468 et BE 470 au profit de la société OGIC Immobilier, ou toute autre société qui s'y substituerait, ayant son siège social au 155, rue Jean Jacques Rousseau- CS 20086- 92130 Issy-les-Moulineaux identifié au Siren sous le numéro 382 621 134 00040 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, pour un montant net de 939 000 euros (neuf cent trente-neuf mille euros) pour la parcelle BE 470 et de 114 000 euros (cent quatorze mille euros) pour la parcelle BE 468.

Article 2 : AUTORISE le Maire, ou tout autre adjoint habilité à cet effet, à signer les actes nécessaires à cette cession ainsi que toutes les pièces en découlant.

Article 3 : AUTORISE la société OGIC Immobilier ou toute société qui s'y substituerait, à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme et à procéder à des sondages et diagnostics nécessaires sur toute l'emprise du projet en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier.

Article 4 : INDIQUE que les recettes sont inscrites aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RAMQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le 25 SEP. 2023
et de la publication le

25 SEP. 2023

Accusé de réception en préfecture
093-219300076-20250918-DEL2025-165-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : CESSIION DE PARCELLES SISES AVENUE DU 8 MAI 1945 AU PROFIT DE LA SOCIETE URBADEQUATE POUR LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1311-9, L.2121-29 et suivants et L.2241-1 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.3211-14 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.422-1 ;

Vu la délibération n°124 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial de Paris Terres d'Envol du 7 juillet 2025, exécutoire le 30 juillet 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2025-110 en date du 26 juin 2025 constatant la désaffectation et actant du déclassement de la portion de voirie sise mail Jeanne Fontaine au Blanc-Mesnil pour la réalisation d'un projet immobilier ;

Vu l'avis du Domaine en date du 03 septembre 2025 référencé 2025-93007-17720 ;

Vu le Document Modificatif du Parcellaire Cadastrale numéro 4424 Z validé par les services fiscaux le 06 août 2025 ;

Vu le Document Modificatif du Parcellaire Cadastrale numéro 286 A validé par les services fiscaux le 27 août 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la société Urbadéquate, ayant son siège social au 229, rue Saint Honoré-75001 Paris immatriculée au RCS de Paris, SIRET numéro 899 929 790, entend réaliser un projet qui a pour terrains d'assise les parcelles suivantes :

- Sur la commune du Blanc-Mesnil AB 416, AB 353, AB 350 et AB 357 ;
- Sur la commune de Dugny J 12, J 13, J 60, J 107 et J 109 ;

Considérant qu'elle s'est portée acquéreur de ces parcelles pour un montant hors taxe de 1 900 000 euros (Un million neuf cent mille euros HT), augmenté de la TVA au taux en vigueur au jour de la vente, hors frais, hors droits pour y réaliser un projet immobilier mixte de 72 logements répartis en 43 logement PLS, 13 logements PLI et 16 logements en accession libre (environ 4650 m² de surface de plancher incluant 290 m² de surface de commerce). ;

Considérant que le secteur de l'avenue du 8 mai 1945, qui jouxte ce projet, constitue une des principales façades de la Ville ;

Considérant que lesdites parcelles dont la Ville est propriétaire ne font pas partie du domaine public ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la cession des parcelles AB 416, AB 350, AB 353, AB 357 sur la commune du Blanc-Mesnil et J 12, J 13, J 60, J 107 et J 109 sur la commune de Dugny au profit de la société Urbadequate ou toute autre société se substituant au prix de 1 900 000 euros hors taxes (Un million neuf cent mille euros HT) augmenté de la TVA en vigueur le jour de la vente.

Article 2 : AUTORISE le Maire ou tout autre adjoint habilité à cet effet, à signer les actes nécessaires à cette cession ainsi que toutes les pièces en découlant.

Article 3 : INDIQUE que les recettes sont inscrites aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300076-20250918-DEL2025-166-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : MODIFICATION DES CONDITIONS DE LA CESSION DE LA PARCELLE SISE 9,
RUE GASTON MONMOUSSEAU**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1311-9, L.2121-29 et suivants et L.2241-1 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.3211-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2022-69 du 10 novembre 2022 autorisant la cession de la parcelle cadastrée BL n°35 au profit de la société DGPAM pour un montant de 5 200 000 € (cinq millions deux cent mille euros);

Vu la promesse de vente signée le 6 octobre 2023 et prorogée le 17 décembre 2024 ;

Vu la délibération n°2025-60 du 3 avril 2025 autorisant la cession de la parcelle BL 81 à la SCCV Monmousseau ;

Vu l'extrait cadastral numéroté SF2412389834 portant création de la parcelle BL n°84 suite au rattachement des parcelles BL n°81 et BL n°35 ;

Vu la promesse de vente signée le 6 octobre 2023 et prorogée le 17 décembre 2024 ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Ville a autorisé la cession de la parcelle cadastrée BL n°35 au profit de la société DGPAM pour la réalisation d'un programme de 109 logements ;

Considérant que la société DGPAM a constitué pour la réalisation de ce projet la SCCV Monmousseau ;

Considérant que pour les besoins du projet, le Conseil Municipal a autorisé la cession à la SCCV Monmousseau de la parcelle BL n°81, d'une contenance de 4 m² ;

Considérant que les parcelles BL n°81 et BL n°35 ont été réunies pour créer la parcelle BL n°84 qui constitue la nouvelle emprise du projet ;

Considérant que la SCCV Monmousseau, faisant face à des difficultés de commercialisation de leur opération, a sollicité la Ville afin de convenir du paiement du prix sur 2 exercices budgétaires :

- 50 % de la somme en 2025,
- 50 % de la somme en 2026.

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : AUTORISE la cession de la parcelle cadastrée section BL n°84, pour un montant de 5 200 000 € (cinq millions deux cent mille euros) net vendeur, au profit de la SCCV MONMOUSSEAU, dont le siège social est situé au 1 avenue du Général de Gaulle - 92800 PUTEAUX , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 987 740 917, pour la réalisation d'un programme de 109 logements dont 24 logements sociaux et 25 logements intermédiaires.

Article 2 : DIT que sera déduit du prix de la cession, le coût lié à la démolition des bâtiments et à la dépollution des sols, actuellement évalué à 1.200.000 HT, avec retour à meilleur fortune au profit de la Ville si le coût en est inférieur. La TVA due reste à la charge de la SCCV Monmousseau et sera non déductible du prix de la cession.

Article 3 : APPROUVE la cession du dit bien par le paiement du prix de la cession par la SCCV Monmousseau sur deux exercices budgétaires :

- 50 % de la somme en 2025 ;
- 50 % de la somme en 2026.

Article 4 : PRECISE que l'ensemble des frais afférents à cette cession et à sa résolution éventuelle, notamment les frais de notaire, incombent à l'acquéreur.

Article 5 : AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer, dans les conditions évoquées ci-dessus, tout éventuel avenant à la promesse de vente du 6 octobre 2023 prorogée le 17 décembre 2024, l'acte authentique de vente ainsi que tout acte en découlant ou afférent à cette vente (découpage cadastral, autorisation d'urbanisme, bornage, servitudes, etc.).

Article 6 : INDIQUE que les recettes sont inscrites aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : CONVENTION DE TRANSMISSION ET D'UTILISATION DES DONNEES
RELATIVES A L'INSTRUCTION DU DROIT DES SOLS AVEC L'EPT PARIS TERRES
D'ENVOI**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Règlement général sur la protection des données (RGPD) n°2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 ;

Vu la délibération n°124 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial de Paris Terres d'Envol du 07/07/2025, exécutoire le 30/07/2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu le projet de convention de transmission et d'utilisation des données relatives aux instructions du sol proposée par l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol ci-annexé ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que, suite à l'approbation du PLUi, il y a nécessité de remettre à jour les données du logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme (cart@DS) ;

Considérant que la transmission de ces données doit faire l'objet d'une convention avec l'EPT Paris Terres d'Envol dans le cadre de la mise en place de l'application cartographique métier du PLUi ;

Considérant que cette convention est établie à titre gratuit ;

Considérant que l'accès aux données par l'EPT est limité au développement, à l'exploitation, à l'amélioration et à la maintenance de l'application métier PLUi mise en œuvre par Paris Terres d'Envol ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la convention de transmission et d'utilisation des données relatives à l'instruction du droit des sols avec l'EPT Paris Terres d'Envol ainsi que son annexe, joint à la présente délibération.

Article 2 : AUTORISE le Maire à signer ladite convention, ainsi que tout document y afférent, nécessaire à sa mise en œuvre.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : APPROBATION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF D'UNE PARTIE DES PARCELLES CADASTREES AS 0086 ET AS 0120 COMPRISES DANS LE COMPLEXE SPORTIF PAUL ELUARD POUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DE SIX COURTS DE PADEL COUVERTS ET D'UN CLUB HOUSE

AINSI QUE LE MAINTIEN D'UNE OFFRE DE TERRAINS DE TENNIS EN TERRE BATTUE

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2122-21, ainsi que les articles L. 1311-2 à L.1311-4 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L.2122-20 et L.2122-1-1 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, et notamment son article L.451-1 ;

Vu la délibération n°124 du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial de Paris Terres d'Envol du 07/07/2025, exécutoire le 30/07/2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), lancé par la Ville en avril 2025, ayant pour objet principal la mise à disposition d'un terrain au sein du complexe sportif municipal Paul Éluard, au Blanc-Mesnil, en vue de la création et de l'exploitation de six courts de Padel couverts ;

Vu l'avis du pôle domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis en date du 9 septembre 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant l'intérêt général de ce projet et son intérêt public local ;

Considérant que la société YAPADEL, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 269 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX, SIREN 939 346 862 RCS BORDEAUX, a été retenue du fait que son offre répond aux objectifs de la Ville par la construction et l'exploitation de six courts de Padel couverts, le maintien d'une offre de terrains de tennis en terre battue et la réalisation d'un club house ;

Considérant que pour permettre la réalisation de ces ouvrages, il y a nécessité de conclure avec la SAS LE BLANC MESNIL PADEL (dont la société YAPADEL est la société mère), un bail emphytéotique administratif sur une partie des parcelles cadastrées AS 086 et AS 0120 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la désignation de la société YAPADEL, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 269 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny 33200 BORDEAUX, SIREN 939 346 862 RCS BORDEAUX, comme lauréat de l'AMI lancé par la Ville pour la réalisation de l'opération d'intérêt général consistant en la construction et l'exploitation de six courts de Padel couverts, le maintien d'une offre de terrains de tennis en terre battue et la réalisation d'un club house.

Article 2 : APPROUVE le bail emphytéotique administratif à conclure au profit de la société SAS LE BLANC MESNIL PADEL (dont la société YAPADEL est la société mère), d'une partie des parcelles cadastrées AS 086 et AS 0120 selon les conditions essentielles telles qu'établies par notaire, et figurant en annexe, notamment portant notamment sur :

- Objet du bail : construction et l'exploitation de six courts de Padel couverts et d'un club house ainsi que le maintien d'une offre de terrains de tennis en terre battue.
- Durée du bail : 20 ans
- Montant de la redevance annuelle :
 - o année 1 (2026-2027) : 48 000€ hors taxe, droits et charges
 - o année 2 (2028) : 60 000€ hors taxe, droits et charges
 - o année 3 (2029) : 72 000€ hors taxe, droits et charges
 - o à compter de l'année 4 (2030) et pour les années suivantes : redevance de 90 000€ hors taxe, droits et charges.
- Devenir des constructions aux termes du bail : la propriété des constructions édifiées reviendra à la Ville sans indemnité.
- Frais (géomètre, notaire, etc.) à la charge du Preneur.

Article 3 : AUTORISE le Maire ou son représentant, à convenir de toutes conditions suspensives et/ou essentielles et déterminantes, ainsi que de toutes constitutions de servitudes le cas échéant, ainsi que toutes les charges et conditions d'usage et de droits en pareille matière, à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer le bail emphytéotique administratif, ainsi que tout document et acte afférents (promesse, document d'arpentage, bornage, plans etc).

Article 4 : AUTORISE la société SAS LE BLANC MESNIL PADEL (dont la société YAPADEL est la société mère) à déposer toutes demandes et autorisations administratives nécessaires à la réalisation des constructions (Sondages de sols et sous-sols, plans de géomètre, permis de construire valant autorisation de démolir, autorisation de travaux....)

Article 5 : INDIQUE que les recettes nécessaires sont inscrites aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

LOGOS DES PARTENAIRES + DENOMINATION

**Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Copropriété Dégradée**

OPAH-CD TERRITORIALE

« 8 COPROPRIETES »

Aulnay-sous-Bois

Le Blanc-Mesnil

Tremblay-en-France

Période et n° de l'opération

Numéro de la convention

La présente convention est établie :

Entre l'EPT Paris Terres d'Envol, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par, Monsieur Bruno BESCHIZZA, président de Paris Terres d'Envol, maire d'Aulnay-sous-Bois et conseiller régional d'île de France,

La Ville d'Aulnay-sous-Bois, représentée par Monsieur Bruno BESCHIZZA, maire d'Aulnay-sous-Bois,

La Ville du Blanc-Mesnil, représentée par Monsieur Jean-Philippe RANQUET, maire du Blanc-Mesnil,

La Ville de Tremblay-en-France, représentée par Monsieur François ASENSI, maire de Tremblay-en-France,

l'État, représenté par M. le préfet du département de la Seine-Saint-Denis, Monsieur Julien CHARLES,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le Préfet du département de la Seine-Saint-Denis, Monsieur Julien CHARLES, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Département de Seine-Saint-Denis le 18 juillet 2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville d'Aulnay-sous-Bois, en date du XX/XX/2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville du Blanc-Mesnil, en date du XX/XX/2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville de Tremblay-en-France, en date du XX/XX/2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la délégation de l'Anah, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du XX/XX/2025,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de

l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation
(en OPAH uniquement)

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	13
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	13
1.1. Dénomination de l'opération	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention	13
Chapitre II – Enjeux de l'opération	15
Article 2 – Enjeux	15
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	16
Article 3 – Volets d'action	17
3.1. Volet immobilier	17
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	22
3.3. Volet copropriétés en difficulté	23
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	27
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	28
3.6 Volet social	28
3.7 Autre volet : l'étude pré-opérationnelle des Charmes IV	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah.....	35
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	39
5.3. Financements des autres partenaires	40
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	41
Article 7 – Conduite de l'opération	41
7.1. Pilotage de l'opération	41
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	41
7.1.2. Instances de pilotage.....	41
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	42
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	42
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	42
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	43
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	43
7.3.2. Bilans et évaluation finale	44
Chapitre VI – Communication	45
Article 8 - Communication	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	46
Article 9 - Durée de la convention	46
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	46
Article 11 – Transmission de la convention.....	46

Préambule

Paris Terres d'Envol

Créé au 1er janvier 2016 dans le cadre de la Métropole du Grand Paris, l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol se compose de 8 communes et compte 367 168 habitants (2018).

Situé au Nord Est du département de la Seine-Saint-Denis, entre les plateformes aéroportuaires de Paris-Le Bourget et Paris-Charles de Gaulle, le territoire s'étend sur une superficie de 78 km².

Le territoire présente une urbanisation résidentielle composée à 37% d'habitat pavillonnaire et en majorité de logements collectifs dont certains grands ensembles privés sont localisés dans des secteurs NPNRU.

Le Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol a délibéré, en date du 13 novembre 2017, sur les actions à mener au niveau territorial en matière d'amélioration du parc privé. Celles-ci comprennent :

- La prévention et l'accompagnement des copropriétés (formation des copropriétaires à la gestion de la copropriété, veille et observation des copropriétés (VOC), programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ;
- L'amélioration du parc privé dégradé et la lutte contre la précarité énergétique (OPAH, Plan de Sauvegarde, PIG) ;
- La veille et la coordination contre la dégradation de l'habitat pavillonnaire.

Le territoire a engagé un dispositif de Veille et Observation des copropriétés (VOC) entre 2019 et 2022. Au vu des éléments issus de sa base de données, le parc de copropriétés représente 28% des logements de Paris Terres d'Envol (plus de 41 500 logements) répartis dans 3 625 copropriétés. Ce sont par ailleurs 608 d'entre elles qui sont identifiées avec un niveau de fragilité potentielle comprise entre assez fort et fort.

Au 1^{er} janvier 2024, le territoire mène 13 dispositifs de redressement de copropriété : 4 OPAH-CD (Sevran, Aulnay-sous-Bois) et 9 Plans de Sauvegarde en vigueur ou en phase d'élaboration (Aulnay-sous-Bois, Sevran, Le Blanc-Mesnil, Villepinte). En outre, le parc de la Noue à Villepinte est inscrit en Opération de Requalification des Copropriétés en Difficulté – d'Intérêt National (ORCOD-IN).

La Ville d'Aulnay-sous-Bois

Quatrième ville du département de Seine-Saint-Denis, Aulnay-sous-Bois compte environ 87 000 habitants sur un territoire de 1 620 hectares. Située dans l'axe de développement économique de Le Bourget - Roissy, la ville est au cœur d'un réseau de communication autoroutière (A1, A3, A104), ferroviaire (lignes RER B et Transilien K, Tramway T4) et aériens (aéroport Paris - Charles de Gaulle ou Le Bourget).

Le territoire communal se compose de :

- 11 % de grands ensembles, essentiellement localisés dans les quartiers nord de la Ville, objet d'un projet de rénovation urbaine (PRU) sur le quartier de la Rose des Vents en voie d'achèvement, et du NPNRU sur les quartiers Gros Saule, Mitry-Ambourget et Cité de l'Europe ;
- 15 % d'espaces verts et de parcs urbains, dont notamment le parc départemental du Sausset, classé Natura 2000 ;
- 30 % de zones d'activités, pour lesquelles la fermeture du site PSA (180 ha) a affirmé la nécessité d'accompagner la redynamisation économique du site et de l'ensemble des zones d'activités nord de la Ville, y compris O'Parinor, un centre commercial de niveau régional attirant 12 millions de visiteurs par an ;

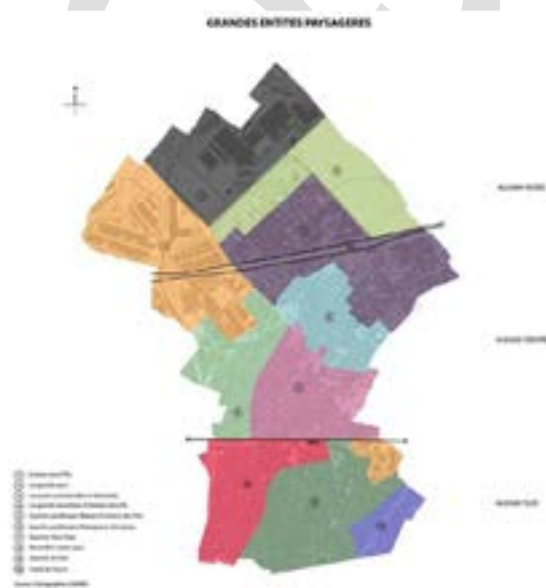
- Environ 40% de tissu pavillonnaire nécessitant de conjuguer la préservation du patrimoine architectural et paysager aux nécessités de requalification du bâti.

La Ville a connu sa première phase d'urbanisation avec l'arrivée du train et la construction de la gare au sud du Vieux-Pays en 1875 et a commencé alors à s'étendre avec la construction de lotissements et ce, jusqu'à la veille de la Seconde Guerre mondiale.

Les années 1960-1970 marquent la seconde phase d'urbanisation de la commune, correspondant à la période de délocalisation des industries parisiennes vers la banlieue. La Ville s'étend alors au nord en suivant la logique d'implantation des activités, lesquelles s'accompagnent de la construction de logements à proximité afin d'y loger la main d'œuvre. L'opération la plus emblématique de cette phase reste la construction du grand ensemble de la Rose des Vents, bâti pour y loger les ouvriers de l'usine Citroën venu s'installer en 1971. Les années 1980-1990 ont été marquées par un très vif ralentissement de la construction de logements que la Ville peine aujourd'hui à rattraper et qui ne lui permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins en logements qui s'expriment sur la commune.

De cette urbanisation discontinue et différenciée résulte une forte spécialisation du territoire, accentuée par les coupures urbaines que constituent les infrastructures de transports que ce soit la RD932 au Nord ou la voie ferrée au Sud ainsi que par la faible mixité fonctionnelle dans les différents quartiers.

La Ville se structure ainsi très nettement autour d'un pôle de centralité qui s'est déplacé du centre historique du Vieux-Pays vers la gare RER et auxquelles viennent s'adjoindre des zones dédiées à l'habitat qui différencient nettement le tissu urbain – pavillonnaire au sud, collectif au nord – des zones d'activités et de commerces au nord et nord-ouest de la ville et des zones de loisirs (en particulier les 2 parcs au nord-est et nord-ouest, le canal de l'Ourcq au sud, le Vélodrome...).



Source : PLU d'Aulnay-sous-Bois, 2015

Cette forte spécialisation du territoire se traduit par une attractivité résidentielle très différenciée :

- les quartiers Nord où se concentrent les activités (ZAC, Parinor, Garonor, PSA) et les grands ensembles de logements sociaux (Rose des Vents, Cité de l'Europe, Merisiers, Etangs) sont délaissés par une partie des ménages qui, faute de pouvoir accéder au pavillonnaire, préfèrent se loger dans le centre,

- le secteur pavillonnaire continue d'attirer inexorablement. Dans un contexte régional de tension, ce secteur connaît une accélération des mutations foncières qui produisent une offre de logement certes supplémentaire mais non structurée et souvent non déclarée.

La Ville du Blanc-Mesnil

La commune du Blanc-Mesnil se situe en limite du Val d'Oise, et à 7km au nord-est de Paris. Elle s'étend sur 806 hectares et comptait 57150 habitants en 2018.

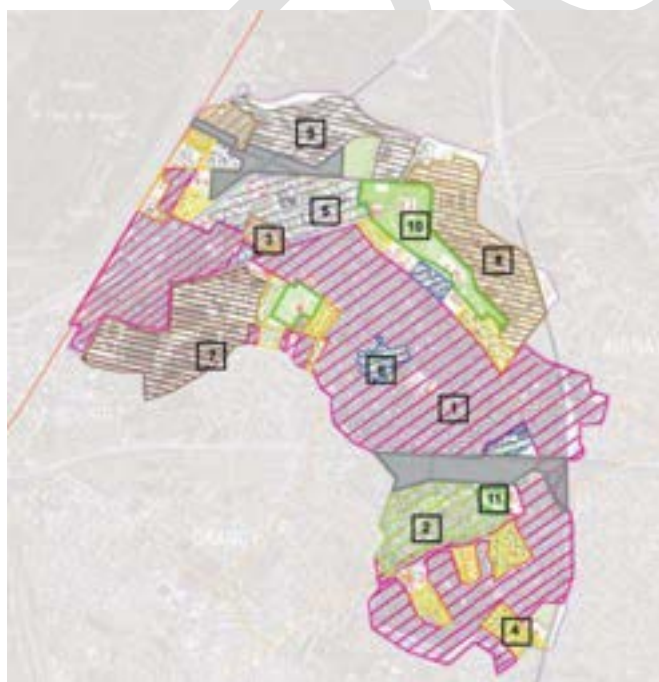
Ancien hameau seigneurial, puis village agricole jusqu'à la fin du XIXème siècle, la commune prend son essor avec l'arrivée du chemin de fer en 1858, et l'apparition des premiers lotissements pavillonnaires qui occupent encore aujourd'hui plus de la moitié du territoire.

Les activités industrielles et les premières habitations collectives apparaissent avec l'installation de l'aéroport du Bourget. La commune devient ainsi une ville avec son centre, ses quartiers d'habitat pavillonnaire ou collectif, ses équipements publics et une zone industrielle reliée à la gare de triage du Bourget.

Après la Seconde Guerre Mondiale, et jusque dans les années 1970, les ensembles collectifs et/ou les zones d'activités composent et façonnent le paysage urbain du Blanc-Mesnil contemporain. L'urbanisation s'étend au Nord. Des zones d'activités à vocation industrielle, tertiaire ou commerciale s'implantent près des échangeurs des nouvelles autoroutes A1 et A3 : centre d'affaires Paris Nord, zones industrielles du Sous-Coudray, du Pont-Yblon... Au milieu des années 1970, le territoire est presque totalement occupé et la population stabilisée.

La composition de son parc de logements se répartit comme suit :

- 42% sont des logements sociaux,
- 58% se partagent entre de grandes zones pavillonnaires (Centre et Sud de la Ville) et des zones d'habitat collectif privé qui comprennent des copropriétés plus ou moins grandes. L'habitat privé occupe donc une place importante pour la Ville qui a souhaité s'engager dans une dynamique d'amélioration de l'habitat.



1. Tissu pavillonnaire
2. Cité jardin
3. Opérations groupées
4. Habitat collectif « pièces urbaines »
5. Grands ensembles
6. ZAC centre-ville
7. La Molette, zone industrielle
8. Le Coudray, parc d'activités
9. Paris Nord, zone industrielle
10. Parc urbain
11. Friches

De ce développement urbain, il découle un tissu urbain aux entités multiples : si l'habitat pavillonnaire domine largement l'occupation du sol, il cohabite toutefois avec des grands ensembles, des résidences d'habitat collectif ou encore d'importantes zones d'activités. Le parc urbain constitue également un vaste espace arboré et récréatif.

La ville, de par sa desserte autoroutière et ferroviaire se situe dans un des axes majeurs du développement de la Région Ile-de-France. On y relève en effet dans un rayon proche la présence d'équipements à vocation économique et culturelle de rayonnement national, voire international (plates-formes aéroportuaires du Bourget et de Roissy-Charles de Gaulle, les Parcs d'Expositions de Villepinte et du Bourget, les complexes économiques de Tremblay-Villepinte (Paris-Nord II), les zones d'activités de la Molette, Garonor, Parinor, la Plaine-Saint-Denis, avec le Stade de France, etc.).

La commune du Blanc-Mesnil s'inscrit donc dans un environnement urbain dynamique et se trouve confrontée à différents enjeux :

- Requalifier ses zones d'habitat et d'activités pour une meilleure intégration urbaine, sociale et fonctionnelle,
- Préserver ses qualités et renforcer son identité (centralité, espaces publics, équipements...),
- Développer la mobilité sociale (parcours résidentiels, adéquation emploi/habitat, etc.),
- Œuvrer à une meilleure prise en compte des critères du développement durable.

La Ville de Tremblay-en-France

Commune la plus vaste du territoire (2 244 hectares), la Ville de Tremblay-en-France se situe en limite des départements du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne. Elle recense 36 461 habitants (recensement 2019).

La Ville de Tremblay-en-France occupe également une situation stratégique dans le Territoire, avec notamment la présence de l'aéroport Charles de Gaulle et le nouveau quartier d'affaires Aérolians, accueillant Le Colisée, équipement phare situé à l'entrée du Grand Paris.

La Ville de Tremblay-en-France se caractérise par une configuration urbaine singulière issue de son développement :



1 La zone d'activités

Une partie de l'aéroport CDG,
La gare TGV et la ligne RER B,
Une partie de Paris Nord 2,
Le centre commercial Aéroville,
Le quartier d'affaires Aérolians en devenir,
Le Colisée Grand Paris porté par la MGP.

2 Le Vieux Pays, premier foyer de vie et aujourd'hui dernier bourg authentique du Département avec ses monuments répertoriés à l'IMH, entouré de 500 hectares de terres agricoles cultivées.
Présence du couloir écologique de la Vallée du Sausset

3 La zone d'activités logistiques Charles de Gaulle encadrée par deux axes routiers : la Francilienne A 104 et la route des Petits Ponts

4 Les quartiers pavillonnaires Les Cottages et Le Bois Saint-Denis issus des lotissements ouvriers des années 30

5 Le Centre-Ville urbanisé dans les années 1960 portant le QPV Le Grand Ensemble dans lequel est située la copropriété Les Charmes IV

6 Au delà de la couture urbaine du canal de l'Ourcq et la voie ferrée, le quartier Le Vert-Galant, premier quartier urbanisé et aménagé et dehors du Vieux-Pays.

La Ville de Tremblay-en-France compte 32% de logements sociaux principalement implantés dans le quartier du Centre-ville. Issu d'une ZUP des années 60/70, le quartier du Centre-ville s'étend sur 140 hectares dont près de 50% sont boisés. Dès l'origine 3 500 logements ont été construits dont 1/3 de logements en copropriété répartis en partie Sud et Est du quartier du Centre-ville et 2/3 de logements sociaux concentrés sur le Nord et le Centre du même quartier.

Témoin d'un urbanisme de tours et de barres, la partie du Centre-ville concentrant les indicateurs sociaux économiques les plus faibles fut dénommé le « Grand ensemble » reconnu (Quartier Prioritaire de la Ville) QPV en 2014.

Dès les années 2000, la Ville de Tremblay-en-France a engagé une politique volontariste de renouvellement urbain du Centre-ville selon 3 axes : Habitat privé ; Espaces publics et Habitat social.

Concernant le volet Habitat privé : en 2007 la Ville lance un fonds d'aide au bénéfice des copropriétés en vue de leur résidentialisation, y compris le remembrement foncier et la reprise des réseaux.

Concernant le volet Habitat social : 7 tours (R+13 – R+15) totalisant 460 logements seront démolies. La reconstitution de l'offre se fera dans le QPV mais en PLS, hors QPV en Centre-ville et dans les autres quartiers de la Ville. Les fonciers libérés permettront une offre nouvelle : locative, accession libre et sociale.

La majorité de ces opérations furent le résultat d'accords bilatéraux (ville-copropriétés) et (ville-bailleurs) financés en grande partie par des moyens de droit commun.

La Ville de Tremblay-en-France a également bénéficié de l'appui de l'ANRU :

- En 2011 avec un protocole d'OPI pour la démolition de la tour du 2 place Paix,

- En 2017 avec un protocole de préfiguration d'un PRIR pour la démolition de la tour du 24 Paix, repris dans la Convention territoriale signée en 2022.

Toutes les opérations de renouvellement urbain commises par la Ville de Tremblay-en-France ont un objectif principal : l'amélioration du cadre de vie des habitants.

L'intervention sur l'habitat privé

Le parc privé du Territoire rencontre de multiples problématiques : précarité énergétique, indignité/indécence, copropriétés fragiles, mutations/divisions, copropriétés dégradées.

Ainsi, différents dispositifs et outils sont mis en œuvre ou déployés par les Villes et l'EPT pour engager le travail sur le parc privé existant :

- concernant la précarité énergétique : mise en œuvre d'un nouveau Programme d'intérêt Général (PIG) Précarité Énergétique « Terres d'Envol Renov » (2023-2025) piloté par l'EPT pour accompagner les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique en maison individuelle ; il fait suite à 2 autres dispositifs territoriaux réalisés en 2017-2019 et en 2019-2021,
- concernant l'indignité/indécence : interventions des services auxquels sont rattachés les SCHS qui permettent de contrôler et sanctionner les éventuels contrevenants aux règles d'hygiène (« Police de l'Urbanisme » à Aulnay-sous-Bois, « Habitat Privé » au Blanc-Mesnil et le Service Communal d'Hygiène et de Salubrité à Tremblay-en-France), mise en œuvre du régime de déclarations et d'autorisation préalable de mise en location des logements depuis 2019 sur les Villes d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil,
- concernant les mutations/divisions : présence à Aulnay-sous-Bois d'un contrôleur de l'urbanisme qui dépend du service de la « Police de l'Urbanisme », convention d'intervention expérimentale avec l'EPFIF en 2017-2018 pour l'acquisition de pavillons divisés ou susceptibles de le devenir, désormais suivie par SIFAE,
- concernant les copropriétés fragiles : connaissance et repérage du parc privé collectif potentiellement fragile via un POPAC QPV Nord du Blanc-Mesnil (2017-2020), une étude à l'échelle de la ville d'Aulnay-sous-Bois (2019-2021), ainsi que via la Veille et Observation des Copropriétés (VOC 2019-2022) pilotée par l'EPT ;
- concernant les copropriétés dégradées : 8 copropriétés sont en dispositifs d'accompagnement dont 4 en OPAH-CD à Aulnay-sous-Bois et 4 en Plan de Sauvegarde en cours ou en voie de l'être (1 à Aulnay-sous-Bois et 3 au Blanc-Mesnil).

Des copropriétés repérées avec des difficultés en secteur diffus

Le POPAC du Blanc-Mesnil, l'étude de repérage d'Aulnay-sous-Bois et la VOC territoriale ont permis d'affiner la connaissance du parc de copropriétés du Territoire et d'identifier des adresses particulièrement fragiles via les indicateurs statistiques et les signalements des Villes.

Le POPAC du Blanc-Mesnil, mené entre 2017 et 2020, comprenait 2 missions :

- Mission 1 : l'étude pré-opérationnelle de la copropriété Les Caravelles, 210 avenue du 8 mai 1945,
- Mission 2 : Le diagnostic et l'accompagnement des copropriétés.

Cette deuxième mission s'est déclinée en 3 temps :

- Le recensement et la caractérisation du parc de copropriétés à travers la constitution d'une base de données ;
- La hiérarchisation de l'état des copropriétés selon un gradient de fragilité potentielle défini à partir de critères statistiques issus de la base de données ;

- L'investigation de terrain sur 25 adresses les plus fragiles.

A l'issue de cette investigation de terrain, 13 copropriétés ont fait l'objet d'un diagnostic dont 7 de type multicritère. Ces derniers ont notamment relevé des besoins d'intervention sur :

- 2 grands ensembles en secteur QPV, La Justice et Descartes, qui totalisent environ 300 logements.
- 4 copropriétés de taille moyenne en secteur diffus : 158 avenue Charles Floquet (résidence Victor Hugo de 24 logements) ; 29-31 rue Camélinat (23 logements), 66 avenue du 8 mai 1945 (résidence Flandres de 26 logements) et 1-4 rue Courbet (40 logements).

L'étude de repérage du parc privé collectif menée par la Ville d'Aulnay-sous-Bois a également permis de faire des diagnostics multicritères sur certaines copropriétés repérées avec une fragilité potentiellement forte et un bâti dégradé, et de formuler des préconisations d'intervention, concernant notamment :

- 3 grands ensembles en secteur NPNRU, Savigny Impair, Gros Saule et Cornouillers qui totalisent 704 logements ;
- 3 copropriétés de taille moyenne en secteur diffus : 62 rue de Toulouse (29 logements), 12 rue des Ecoles (36 logements), 72-76 rue Séverine (100 logements).

La commune est, en effet, extrêmement mobilisée sur la thématique de l'amélioration de l'habitat privé et a ainsi engagé, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT, plusieurs dispositifs d'amélioration sur les grands ensembles. En 2020, elle a, par délibération, défini une stratégie globale de traitement de l'habitat privé et c'est à ce titre qu'il a été décidé d'élargir l'action publique sur les copropriétés situées dans le diffus.

Dans le cadre de la VOC, la Ville de Tremblay-en-France a enfin signalé les grandes difficultés de la copropriété Charmes IV (60 logements) qu'elle connaît bien. Cette copropriété est la seule copropriété historique située dans le QPV « Grand Ensemble ». La copropriété Les Charmes IV a de plus été résidentialisée en 2009 dans le cadre du fonds d'aide à la résidentialisation.

Elle a alors bénéficié de la réalisation d'un diagnostic flash qui confirme la situation dégradée de l'immeuble et préconise la réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour définir l'accompagnement le plus adapté.

Les comités de pilotage du POPAC du 16 octobre 2020 et de l'étude de repérage du 29 mars 2021 ont respectivement validé les stratégies opérationnelles des copropriétés du Blanc-Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois.

Les grandes copropriétés repérées en secteur NPNRU des Villes d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil ont ainsi toutes été orientées respectivement en OPAH CD (Savigny Impair, Gros Saule et Cornouillers) ou en Elaboration de Plan de Sauvegarde (Justice et Descartes) conformément aux validations des comités de pilotage. Les différents dispositifs sont engagés ou en voie de l'être.

Les 7 adresses repérées en secteur diffus à Aulnay-sous-Bois et au Blanc-Mesnil présentent également des situations préoccupantes : un état général dégradé de leur bâti avec des besoins plus ou moins urgents d'intervention, des conseils syndicaux présents mais peu étoffés, des propriétaires en impayés de charges, des bailleurs qui louent des petits logements, des propriétaires occupants au profil modeste et très modeste. De plus, la Ville de Tremblay-en-France réitère ses alertes concernant la situation de la copropriété Charmes IV au regard de l'accélération de sa dégradation.

Le comité technique du 10 février 2022 a donc confirmé la mise en place d'une OPAH-CD concernant :

- **Les 7 adresses en secteur diffus d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil pour le bénéfice d'un suivi-animation,**
- **La copropriété Charmes IV située à Tremblay en France pour le bénéfice dans un premier temps d'un diagnostic multicritère valant étude pré-opérationnelle puis dans un second temps d'un suivi-animation selon validation de l'orientation.**

Cette OPAH CD territoriale « 8 copropriétés » comprend notamment les objectifs suivants :

- La mise en place d'un projet global de travaux priorisant les travaux liés à la sécurité et à la santé,
- L'amélioration de l'état de logements,
- La mobilisation des copropriétaires,
- Le renforcement des instances de gestion,
- Le redressement de la situation financière,
- L'amélioration du cadre de vie.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

L'EPT Paris Terres d'Envol, les Villes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil et de Tremblay-en-France, l'État et l'Anah décident de réaliser l'OPAH-CD territoriale « 8 copropriétés » concernant 3 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois, 4 du Blanc-Mesnil et 1 de Tremblay-en-France

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :
Sur la Ville d'Aulnay-sous-Bois, les copropriétés concernées sont :

Adresse	Nom de la copropriété	Immatriculation	Nbre de logts	Illustration
12 rue des Ecoles	—	AC3759982	36	
72-76 rue Séverine	—	AC1008911	100	
62 rue de Toulouse	—	AB4938668	29	

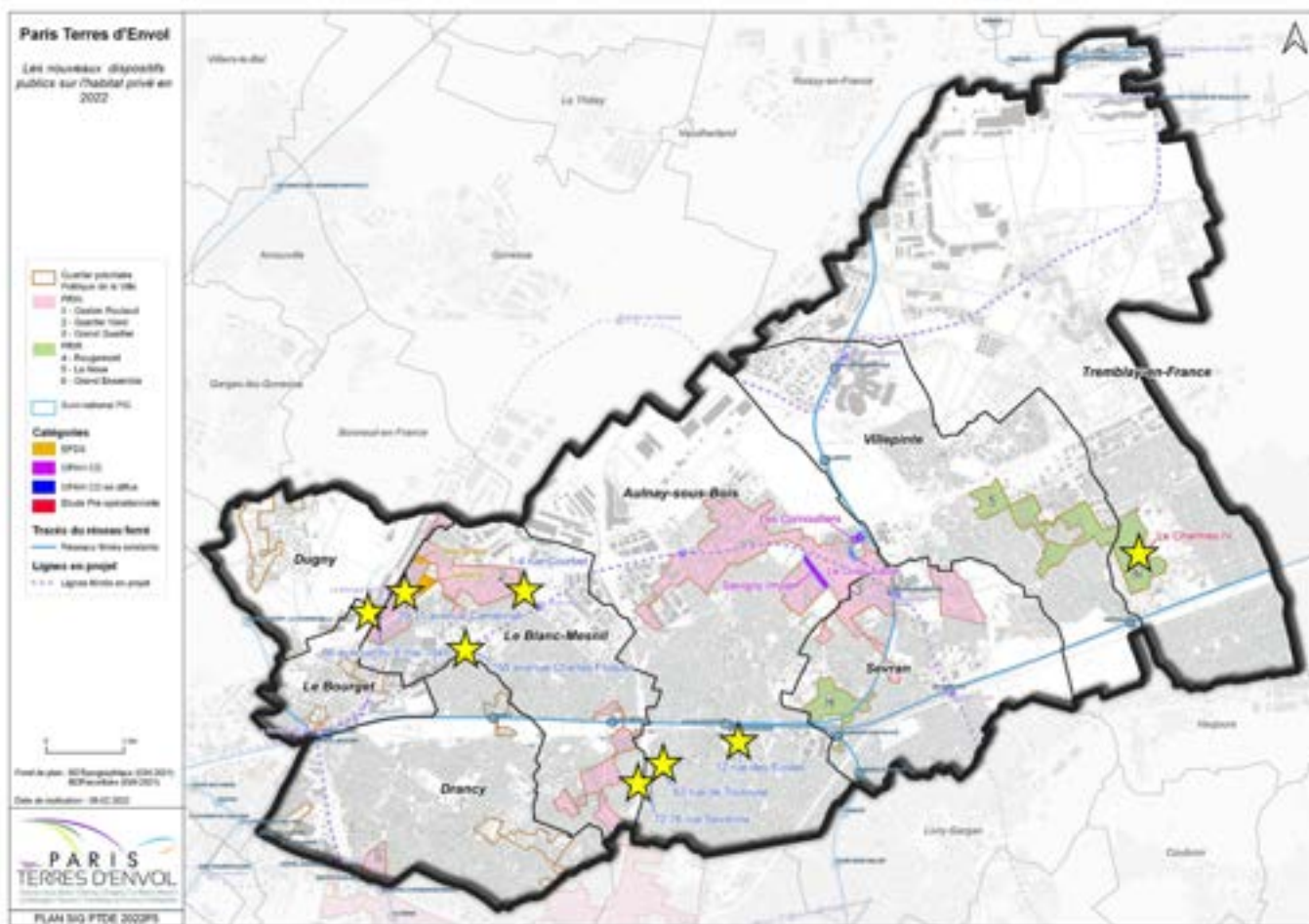
Sur la Ville du Blanc-Mesnil, les copropriétés concernées sont :

Adresse	Nom de la copropriété	Immatriculation	Nbre de logts	Illustration
1-4 rue Courbet	—	AB7010291	40	
29 rue Camélinat	—	AD8002271	23	
158 avenue Charles Floquet	Victor Hugo	AB5467055	24	
66 avenue du 8 mai 1945	Flandres	AB3057551	25	

Sur la Ville de Tremblay-en-France, la copropriété concernée est :

Adresse	Nom de la copropriété	Immatriculation	Nbre de logts	Illustration
7-9 boulevard de l'Hôtel de Ville 2 rue, du 8 mai 1945 (*)	Charmes IV	AD1465970	60	

(*) Parcelle traversante donnant sur deux voies différentes



Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux identifiés pour redresser ces 8 copropriétés sont les suivants :

– **Mise en place d'un projet global de réhabilitation priorisant les travaux liés à la sécurité et à la santé et la rénovation thermique :**

L'OPAH-CD devra permettre d'établir, pour chaque copropriété, le programme global et pérenne de travaux nécessaire, de définir un montage financier adapté et d'accompagner sa mise en œuvre. L'OPAH CD portera notamment une attention sur les situations en parties communes présentant un risque pour la sécurité et la santé et sur les actions coercitives possibles.

Les réhabilitations viseront prioritairement les interventions de mises en sécurité et la rénovation thermique des bâtiments avec à la clé des économies de charges pour les copropriétaires.

– **Amélioration de l'état de logements de manière incitative et coercitive :**

L'OPAH-CD a pour objectif de porter une veille sur l'état des logements et les situations locatives et de suivre les éventuels signalements et procédures liées aux risques sur la santé et la sécurité.

L'OPAH-CD accompagnera également les propriétaires, qui souhaitent améliorer leur logement, sur les

plans techniques administratifs et financiers.

– **Accompagnement des ménages en difficulté**

Les propriétaires occupants sont majoritaires dans 5 copropriétés. Néanmoins quelle que soit l'adresse, les ménages occupants, propriétaires ou locataires, peuvent s'avérer fragiles.

L'OPAH-CD s'attachera d'abord à actualiser les données socio-économiques des ménages habitants et propriétaires. Elle devra également permettre d'assurer le repérage continu des fragilités et d'apporter un soutien aux copropriétaires et aux locataires en difficulté. L'OPAH-CD portera notamment une attention à la situation des ménages en phase d'appels de fonds travaux et accompagnera les copropriétaires les plus en difficulté. Elle assurera la coordination partenariale des acteurs sociaux.

– **Renforcement de la gouvernance**

Les 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil sont toutes gérées par des syndic professionnels. Charmes IV a été placée sous administration provisoire. Les conseils syndicaux des différentes adresses sont pour la plupart composés de quelques propriétaires historiques dont l'investissement est plus ou moins dynamique selon les situations des copropriétés.

L'OPAH-CD assistera les gestionnaires et les conseillers syndicaux dans leur rôle. Elle portera notamment une attention sur la composition et l'investissement des différents conseils syndicaux et accompagnera la montée en compétence de leurs membres. Au-delà, l'OPAH-CD cherchera à mobiliser et à fédérer les copropriétaires qu'ils soient occupants ou bailleurs, autour d'un projet commun de réhabilitation.

– **Redressement de la situation financière**

Les 8 copropriétés se caractérisent par des fragilités plus ou moins prononcées au niveau de la gestion : impayés de charges, dépenses supérieures au budget, dépenses importantes en fluide et énergie,... L'OPAH-CD doit permettre d'accompagner l'amélioration de la gestion financière et d'aider au paiement des charges de copropriété par la mise en place d'actions de sensibilisation et de résorption des impayés pour envisager, dans un contexte favorable, l'engagement des projets de travaux nécessaires.

– **La mise en place d'une gestion urbaine de proximité**

L'OPAH-CD portera une veille sur les usages dans les parties communes et les espaces extérieurs. Elle permettra ainsi d'accompagner les améliorations liées au cadre de vie qui pourraient appuyer le plan global de redressement des copropriétés.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'OPAH-CD territoriale « 8 copropriétés » a pour objectif d'accompagner chaque copropriété pour améliorer sa situation à travers les différents volets du fonctionnement, de la gestion, du suivi social, de l'état technique et thermique des bâtiments, et du cadre de vie.

Le suivi-animation de cette OPAH-CD comprend 2 missions :

- **L'accompagnement au redressement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil avec un double objectif :**
 - d'une part la mise à jour des données et du diagnostic multicritère (notamment les données sociales, la gestion, les impayés et le projet global de travaux et son financement) ;
 - d'autre part la mise en œuvre des actions, visant l'amélioration et le redressement, qui correspondent aux orientations fixées dans l'article 2 et qui se déclinent en volets d'actions.

Chaque copropriété fera l'objet d'un suivi selon une stratégie, adaptée à ses besoins et difficultés, qui sera validée en année 1 de l'OPAH-CD.

La réussite de cet accompagnement repose sur la mobilisation de tous les acteurs de la copropriété (les copropriétaires, le conseil syndical et le syndic).

L'avancement du plan de redressement de chaque copropriété sera notamment évalué en année 3. Un avancement insatisfaisant faute de coopération des acteurs privés pourra justifier de valider une sortie du dispositif en fin d'année 3.

– **Le diagnostic multicritère de la copropriété Charmes IV avec pour objectifs :**

- Effectuer un diagnostic complet pré-opérationnel de l'état de cette copropriété,
- Formuler les préconisations de potentiels dispositifs à mettre en œuvre.

Le diagnostic complet pré-opérationnel comprendra notamment :

- Une analyse de la gouvernance et du fonctionnement (syndic, conseil syndical, mobilisation des propriétaires, assemblées générales,...),
- Une analyse comptable (budget, état financier, charges, dettes fournisseurs et de copropriétaires, contrats,...)
- Une analyse socio-économique des propriétaires et des habitants (composition familiale, stratégie patrimoniale, capacité financière et besoins en portage,...),
- Une analyse de l'état technique des parties communes et des parties privatives (signalement des situations de risque pour la santé et la sécurité, gains énergétiques, requalification pérenne de la résidence,...),
- Une analyse des usages et du cadre de vie (problématiques de gestion urbaine de proximité).

La stratégie qui en découlera permettra de proposer le dispositif d'accompagnement le plus adapté et la feuille de route des actions pluriannuelles à mettre en œuvre pour son redressement à travers les différents volets du fonctionnement, de la gestion, du social, du bâti et du cadre de vie. L'orientation de la copropriété sera validée en comité de pilotage :

- La copropriété intègre l'OPAH-CD « 8 copropriétés » pour bénéficier d'un suivi-animation, son accompagnement fera l'objet d'un avenant à la convention ;
- La copropriété est orientée vers un dispositif autre (par exemple de type Plan de Sauvegarde) : elle sort de l'OPAH-CD et son accompagnement fera l'objet d'une convention propre.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet immobilier

Les 8 copropriétés de l'OPAH-CD se situent pour la plupart dans des quartiers proches du centre-ville et plutôt résidentiels. 3 d'entre elles (le 66 avenue du 8 mai 1945 et le 29 rue Camélinat au Blanc-Mesnil et Charmes IV à Tremblay-en-France) figurent dans le périmètre d'un QPV.

Elles font, pour la plupart, l'objet de prix de vente en moyenne moins élevés que ceux observés à l'échelle du quartier.

Copropriété	QPV	Marché immobilier
12 rue des Ecoles		– Prix moyens identiques à ceux observés à l'échelle du quartier – Proximité du centre-ville et de la gare RER
72-76 rue Séverine		– Prix moyens 15% inférieurs à ceux observés à l'échelle du quartier – Proximité du centre-ville et de la gare RER
62 rue de Toulouse		– Prix moyens 5% inférieurs à ceux observés à l'échelle du quartier – Quartier équipé et proche de la gare RER
66 av du 8 mai 1945	X	– Peu de ventes entre 2015 et 2020 – Quartier résidentiel – nuisances de l'avenue très passante – Proximité d'une future gare GPE

29-31 av Camélinat	X	– Peu de ventes entre 2015 et 2020 – Quartier résidentiel pavillonnaire
158 rue Charles Floquet		– Taux de rotation important entre 2015 et 2018 – Proximité du centre-ville – nuisances de la rue très passante – 10 commerces au RDC, sources de nuisances et de dégradations
1-4 rue Courbet		– Peu de ventes entre 2015 et 2020 – Prix moyens 10% inférieurs à ceux observés à l'échelle de la Ville – Proximité du parc urbain et du quartier des Tilleuls
Charmes IV 7-9 boulevard de l'hôtel de Ville / 2 rue du 8 mai 1945	X	– Départ des propriétaires d'origine – Ventes par saisie immobilière

Ces 8 copropriétés se caractérisent par ailleurs par deux principales typologies de bâti :

- Des immeubles, datant de la première moitié du 20ème siècle, implantés sur rue avec façades en briques ou en meulière et disposant d'une arrière-cour (12 rue des Ecoles, 72 rue Séverine, 62 rue de Toulouse, 29 rue Camélinat),
- Des immeubles, construits après les années 1960, équipés d'espaces extérieurs comprenant des parkings et/ou des jardins (66 avenue du 8 mai 1945, 158 rue Charles Floquet, 1 rue Courbet, Charmes IV).

Toutes se caractérisent néanmoins par un bâti dont l'état est vieillissant voire dégradé en l'absence de tout travaux d'entretien d'envergure. Elles présentent également toutes un potentiel d'amélioration énergétique notamment celles construites après 1960.

L'usage et la qualité des espaces extérieurs des 4 copropriétés qui en disposent peuvent être interrogés.

Copropriété	Date du bâti	Etat du bâti	Type de chauffage	Espaces extérieurs
12 rue des Ecoles	1925	mauvais	Collectif / Gaz	–
72-76 rue Séverine	1936	moyen	Individuel	–
62 rue de Toulouse	1939	moyen	Individuel	–
66 av du 8 mai 1945	1960	moyen	Collectif / Fioul	Parking
29-31 av Camélinat	1956	mauvais	Individuel / Gaz et électrique	–
158 rue Charles Floquet	1965	moyen	Collectif / Gaz	Parking
1-4 rue Courbet	1964	moyen	Collectif / réseau de chaleur	Parking : stationnement sauvage Jardin
Charmes IV 7-9 boulevard de l'hôtel de Ville / 2 rue du 8 mai 1945	1973	mauvais	Collectif / géothermie	Parking Jardin

7 copropriétés sont de taille moyenne (23 à 60 logements) ; le 72 rue Séverine avec 100 logements est la plus importante. Les immeubles du début du 20^{ème} siècle se caractérisent par des petits logements et 2 adresses (12 rue des Ecoles et 72 rue Séverine) semblent notamment faire l'objet d'un taux de vacance plutôt important que l'OPAH-CD permettra de mieux apprécier en termes de nombre de logements réellement concernés et de motifs.

Copropriété	Nbre de logts	Etat des logements
--------------------	----------------------	---------------------------

12 rue des Ecoles	36	De taille petite à moyenne Des logements vacants
72-76 rue Séverine	100	Majorité de petits logements Des logements vacants
62 rue de Toulouse	29	De taille petite à moyenne
66 av du 8 mai 1945	25	De taille petite à moyenne Petites locations sous comble
29-31 av Camélinat	23	Petits logements Etat moyen
158 rue Charles Floquet	24	De taille moyenne à grande Problème de chauffage
1-4 rue Courbet	40	De taille moyenne Problèmes liés à l'isolation
Charmes IV 7-9 boulevard de l'hôtel de Ville / 2 rue du 8 mai 1945	60	Grands logements Division des logements

La revalorisation de ces 8 copropriétés est donc indispensable pour qu'elles ne se retrouvent pas davantage en situation de décrochage et pour assurer à leurs habitants une amélioration de leurs conditions de vie.

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'animation opérationnelle de ce volet concerne l'accompagnement au redressement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

La réalisation de travaux pérennes de réhabilitation

L'OPAH-CD favorisera le repositionnement des 7 copropriétés dans le marché local de l'immobilier en favorisant l'engagement d'un programme de réhabilitation globale et pérenne qui répond à la fois aux enjeux énergétiques et de maîtrise des charges et aux besoins de pérennisation des ouvrages, de mises aux normes et de sécurité, et d'amélioration du cadre de vie. Les projets de rénovation thermique des copropriétés du début du 20^{ème} siècle devront notamment être étudiés au regard de la qualité architecturale de leurs façades ornementées.

Les enjeux sont différents selon les copropriétés.

Copropriété	Amélioration thermique	Risques liés à la sécurité et aux personnes	Amélioration des espaces extérieurs	Quote part moyenne TTC HH/ logement
12 rue des Ecoles	X	X		10 945 €
72-76 rue Séverine	X			12 902 €
62 rue de Toulouse	X	X		11 511 €
66 av du 8 mai 1945	X	X	X	20 182 €
29-31 av Camélinat	X	X		11 475 €
158 rue Charles Floquet	X		X	40 072 €
1-4 rue Courbet	X		X	19 531 €

Il est indispensable de souligner que les estimatifs de quotes-parts de travaux pour les 7 copropriétés

d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil sont ceux établis dans le cadre du diagnostic multicritère ; ils restent prévisionnels et doivent être actualisés (notamment au regard de l'augmentation des coûts de la construction) et étudiés de manière approfondie par une maîtrise d'œuvre à missionner par la copropriété.

La remise sur le marché des logements vacants

L'OPAH-CD permettra également de mieux appréhender la problématique de la vacance (identification et localisation des logements vacants, motifs de la vacance, ...) et de proposer les actions à mettre en œuvre pour y remédier.

La gestion urbaine de proximité

L'OPAH-CD favorisera la mise en place d'une démarche de gestion urbaine de proximité dès lors que la copropriété fait l'objet d'un enjeu lié au cadre de vie (lien social, difficultés de stationnement, gestion des déchets, respects de parties communes et des extérieurs). Les 4 copropriétés disposant d'espaces extérieurs pourront notamment être concernées. Ces enjeux seront identifiés dans le cadre de l'actualisation du diagnostic multicritère.

Cela se traduira alors par la production d'un diagnostic GUSP et d'un plan d'actions puis, après validation des partenaires, par la mise en œuvre de ce plan d'actions coordonné par l'opérateur. La réflexion et la mise en œuvre de la GUSP devront être menés en complémentarité avec les actions GUSP soutenues et pilotées par les Villes. L'opérateur devra s'appuyer le plus possible sur le réseau local des Villes et notamment leur réseau associatif.

3.1.2 Objectifs

La réalisation de travaux pérennes de réhabilitation

Le volet immobilier de l'OPAH-CD a pour objectif de revaloriser les 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil via la réalisation de leur réhabilitation globale à travers 3 objectifs :

- **L'actualisation et l'approfondissement de l'état des lieux technique réalisé dans le cadre du diagnostic multicritère :**
 - Descriptif de l'état du bâti et des équipements communs à l'immeuble ou au groupe d'immeubles (grille de dégradation Anah, note d'insalubrité),
 - Identification des désordres et notamment des situations de risques sur la santé et la sécurité,
 - Analyse des problématiques liées aux économies de charges et d'énergies, réalisation d'un audit énergétique complet (avant et après travaux) avec calcul des gains énergétiques en fonction des propositions des scénarios de travaux (atteindre a minima 35 % de gain énergétique),
 - Prise en compte des adaptations nécessaires aux personnes à mobilité réduite,
 - Etude sur les espaces extérieurs de la copropriété, leurs usages et les besoins exprimés par les habitants,
 - Estimation du montant de travaux en parties communes, du montage financier prévisionnel et des restes à charge moyens.
- **L'accompagnement en amont de la réalisation des travaux dont :**
 - L'assistance au choix d'une maîtrise d'œuvre et de ses missions ;
 - Le suivi de la réalisation du diagnostic du Moe et des études techniques ; la définition d'un programme de travaux global et si besoin de travaux d'urgence (APS, APD, DCE) ;
 - Le montage financier du projet de travaux : demande de subventions, montage du préfinancement, définition des restes à charge ;
 - L'accompagnement au vote des travaux (information, communication, préparation de l'ordre du jour,...).

– **L'accompagnement technique, financier et administratif tout au long de la réalisation des travaux :**

La mise en œuvre du projet de travaux sera suivie jusqu'à la réception du chantier et le solde de son montage financier.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de visites de site	Montant des travaux estimé/ voté/ en cours/ réalisé
Nombre de réunions techniques	Gain énergétique après travaux
Nombre d'actions d'informations auprès des copropriétaires	Montant des subventions par financeur
Echéance d'exécution des travaux	Montant des préfinancements
Suivi financier (provisionnement, dossiers d'aides, préfinancements)	Conformité et mise en sécurité des bâtiments avec les normes et réglementations

La remise sur le marché des logements vacants

Le volet immobilier de l'OPAH-CD portera également une attention particulière au phénomène de la vacance. Il s'agira de repérer les logements vacants, de connaître leur état et la stratégie patrimoniale de leur propriétaire et d'identifier des solutions visant leur remise sur le marché.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Enquêtes logements	Montant des travaux réalisés
Nombre de logements vacants identifiés	Nombre de logements remis sur le marché
Nombre d'enquêtes propriétaires (motifs de la vacance, identification de travaux)	Nombre de conventionnements

La gestion urbaine de proximité

Pour animer les volets GUSP, il s'agira de :

- Identifier, construire et renforcer les partenariats selon les thématiques,
- Décliner les enjeux en actions annuelles de manière échelonnée et hiérarchisée,
- Définir les moyens nécessaires et un plan prévisionnel de financement,
- Suivre et évaluer la mise en œuvre des objectifs et actions.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de réunions "cadre de vie"	Présentation d'un diagnostic
Nombre d'actions GUSP à mener	Suivi des points à améliorer, repérés dans le diagnostic
Nombre de partenaires acteurs GUSP et financeurs	Nombre d'actions GUSP menées
	Evaluation de la satisfaction des copropriétaires

3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Les diagnostics multicritères ont révélé des suspicions d'habitat dégradé mais n'ont détecté aucune situation d'occupation indélicte. Les copropriétés de la 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle, essentiellement composées de petits logements locatifs, sont notamment concernées par ce questionnement.

Charmes IV, en perte d'attractivité et assistant au départ de ses propriétaires occupants d'origine, attire de plus en plus des bailleurs qui pratiquent la division des logements.

L’OPAH devra permettre de procéder, pour toutes les copropriétés, au repérage, à une veille active et le cas échéant, au traitement des situations d’habitat très dégradé et indigne.

3.2.1. Descriptif du dispositif

L’animation opérationnelle de ce volet concerne l’accompagnement au redressement des 7 copropriétés d’Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

L’OPAH CD devra porter une attention particulière aux situations d’habitat indigne, faisant remonter les cas aux services concernés.

Ce volet comporte notamment :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants au cours de l’OPAH (à l’occasion de visites de logements, de rencontres des ménages en permanences ou lors d’évènements,) ;
- Les visites des logements éventuellement signalés à la commission DALO pour motif de sécurité et de salubrité ;
- L’accompagnement et l’orientation des ménages en situation d’habitation indigne vers les services compétents, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- Les objectifs et méthodes de traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant les objectifs de traitement purement incitatifs (non décence et habitat très dégradé) des objectifs de traitement plus coercitifs (arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité, éventuellement accompagnés d’aides au titre de l’habitat indigne, travaux d’office nécessaires) ;
- Aussi bien en parties communes que dans les logements, l’estimation des situations présumées d’insalubrité, de risque pour la sécurité, et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l’estimation du volume d’intervention correspondant ;
- Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants ;

3.2.2. Objectifs

L’OPAH CD a pour objectif, à travers son volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé, de repérer les potentielles situations dès le démarrage de l’opération lors de l’actualisation des enquêtes sociales et de maintenir une veille à ce sujet tout au long du dispositif lors des permanences, des rencontres avec les habitants et à l’occasion des différents évènements d’information.

Elle doit permettre d’accompagner et de résorber de manière partenariale les potentielles situations repérées (signalement, accompagnement des occupants, mobilisation des partenaires, LHI).

On peut estimer, compte-tenu de l’état des logements, un potentiel besoin de travaux au titre de Ma Prime Logement décent pour 10 logements bailleurs et pour 6 logements propriétaires occupants.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de visites techniques	Nombre de signalement aux services compétents
Nombre de propriétaires occupants et de locataires rencontrés	Nombre de procédures coercitives (mises en demeure, arrêtés,..)
Nombre de logements indignes et très dégradés repérés	Nombre de projets de travaux accompagnés
Nombre de partenaires acteurs LHI	Description et montant des travaux
	Nombre d'hébergements ou de relogements

3.3. Volet copropriétés en difficulté

Les diagnostics multicritères des 7 adresses d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil font ressortir tous les signes permettant de classer les différentes copropriétés comme étant en difficulté.

L'étude pré-opérationnelle à réaliser sur Charmes IV permettra de qualifier son degré de fragilité et de difficulté en termes de gestion, de fonctionnement, de profil socio-économique.

Des copropriétaires plutôt occupants et aux profils économiques fragiles :

Les propriétaires occupants sont présents de manière dominante dans 5 des 7 copropriétés (4 au Blanc-Mesnil 1 à Aulnay-sous-Bois) ; notamment le 158 avenue Charles Floquet compte 92% des propriétaires qui habitent leur logement.

Charmes IV, historiquement occupée par des propriétaires, tend à assister au départ de ses habitants d'origine et à attirer des nouveaux copropriétaires au statut de bailleur.

D'après les enquêtes sociales, les 7 copropriétés diagnostiquées se caractérisent par des propriétaires au profil économique plutôt fragile : de nombreux propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah et plusieurs bailleurs ont déclaré un prêt à rembourser rendant leur stratégie patrimoniale incertaine.

Synthèse du fonctionnement et de la gouvernance de la copropriété (données 2019)

Copropriété	Nbre de logts	% PO	Syndic	Conseil syndical	Participation dernière AG
12 rue des Ecoles	36	17%	professionnel	3 membres CS stable	59 %
72-76 rue Séverine	100	10%	professionnel	4 membres CS stable	64 %
62 rue de Toulouse	29	41%	professionnel	2 membres CS actif	41 %
66 av du 8 mai 1945	25	52%	professionnel	1 membre CS influent	21 %
29-31 av Camélinat	23	30%	professionnel	2 membres impliqués	47 %
158 rue Charles Floquet	24	92%	professionnel	3 membres impliqués	43 %
1-4 rue Courbet	40	78%	professionnel	1 membre CS peu actif	56 %
Charmes IV 7-9 boulevard de l'hôtel de Ville / 2 rue du 8 mai 1945	60	88%	Administration provisoire	1 membre	NC

Des syndicats professionnels

7 sur 8 copropriétés sont gérées par des syndicats professionnels avec à la clé l'organisation régulière d'assemblées générales et la tenue de la comptabilité. La stabilité des cabinets peut cacher des changements de gestionnaire dont l'impact sur le fonctionnement reste à qualifier.

A noter que Charmes IV est sous administrateur provisoire.

Des conseils syndicaux qui reposent sur quelques personnes ressources

Chaque copropriété, qu'elle soit à dominante bailleur ou à dominante propriétaire occupant, se caractérise par la présence d'un conseil syndical dont les membres sont plutôt stables et plus ou moins impliqués. Ces conseils syndicaux reposent souvent sur les quelques personnes ressources de l'immeuble.

Des participations en assemblées générales à surveiller

Les diagnostics multicritères ont montré des participations en assemblées générales plutôt satisfaisantes

pour 6 adresses (entre 40 et 64 % de participants) mais observent une baisse globale de la mobilisation. Le taux de participation du 66 avenue du 8 mai 1945, particulièrement faible, questionne notamment quant à la santé de la gouvernance.

Des règlements de copropriété de copropriété à mettre à jour et des situations juridiques à éclaircir

De manière générale, les diagnostics multicritères précisent la nécessité de mettre à jour les règlements de copropriété selon les dernières dispositions réglementaires en vigueur.

Les diagnostics de 3 des copropriétés blanc-mesniloises ont par ailleurs permis d'identifier des problématiques d'ordre foncier et/ou juridique qui peuvent handicaper leur fonctionnement voir être à l'origine de conflits :

- 66 av du 8 mai 1945 : propriété des logements suite à la liquidation de la SCI d'attribution,
- 29 av Camélinat : statut des logements créés en sous-sol,
- 158 rue Floquet : usage des locaux commerciaux,
- 1-4 rue Courbet : existence d'une ASL et de 2 lots propriété d'ICADE.

Synthèse de la gestion et de la finance

Copropriété	Nbre de logts	Budget 2018	Dépenses 2018	Principales dépenses	Taux d'impayés 2018
12 rue des Ecoles	36	60 000 €	45 922 €	Eau froide	1%
72-76 rue Séverine	100	125 000 €	145 862 €	Eau froide	10%
62 rue de Toulouse	29	36 000 €	33 964 €	Honoraires syndic Contrat maintenance	33%
66 av du 8 mai 1945	25	55 000 €	54 534 €	Chauffage Eau froide	157%
29-31 av Camélinat	23	38 000 €	37 548 €	Assurance Honoraire syndic	87%
158 rue Charles Floquet	24	75 000 €	82 201 €	Combustible	85%
1-4 rue Courbet	40	105 000 €	109 855 €	Tiers intervenant Eau froide	59%
Charmes IV 7-9 boulevard de l'hôtel de Ville / 2 rue du 8 mai 1945	60	190 000 €	NC	NC	85%

Des états de la gestion qui montrent des fragilités et à actualiser

Les diagnostics multicritères montrent que, pour 4 des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil, les dépenses correspondent au budget annuel. Les principales dépenses, concernant l'eau, le combustible, les contrats, permettent néanmoins d'envisager des marges en termes de maîtrise des charges. Les copropriétés du Blanc-Mesnil présentent notamment des dettes fournisseurs qui fragilisent leur gestion. Toutes ces données nécessitent d'être actualisées

Des états des impayés globalement préoccupants

Sauf pour les 2 immeubles du 12 rue des Ecoles et du 72 rue Séverine, les impayés des copropriétés sont très importants voire préoccupants (représentant entre 33% et 157 % du budget prévisionnel).

3.3.1. Descriptif du dispositif

Le volet copropriété en difficulté de l'OPAH-CD a pour objectif d'accompagner les 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil pour améliorer leurs situations à travers les différents volets de fonctionnement, de gestion et de suivi social et devra pour cela notamment s'articuler autour de ces trois axes :

– **Renforcer le fonctionnement et la gouvernance via notamment la montée en compétence des conseils syndicaux et l'amélioration de l'implication des copropriétaires :**

L'OPAH-CD doit permettre d'accompagner la composition, l'organisation et la montée en compétence des conseils syndicaux. Elle doit également permettre de sensibiliser les copropriétaires aux processus décisionnels notamment en cherchant à améliorer la participation en AG, de les former aux règles de la copropriété et de les fédérer autour d'un projet commun de réhabilitation.

Elle permettra également d'accompagner les copropriétés pour mettre à jour leur règlement de copropriété et pour vérifier puis traiter les situations juridiques problématiques notamment identifiées sur des copropriétés du Blanc-Mesnil.

– **Améliorer la situation financière en agissant sur la maîtrise des charges et des impayés :**

L'OPAH-CD s'attachera à travailler à l'amélioration de la gestion des 7 copropriétés et accompagnera les instances dans ce sens pour notamment :

- L'aide à la résorption des impayés de charges de copropriété : il s'agira de surveiller l'évolution des impayés et de mettre en place, avec les instances de la copropriété, les actions adaptées tant préventives que coercitives,
- L'aide à l'élaboration d'un plan de redressement de la gestion permettant d'engager les travaux dans un contexte favorable : il s'agira notamment d'apporter les conseils nécessaires pour améliorer le budget et maîtriser les charges (via notamment l'analyse des dépenses et des contrats), d'accompagner la préparation et de participer aux assemblées générales.

– **Accompagner les ménages ne pouvant se maintenir et les actions de portage ciblé de lots :**

L'étude multicritère n'a pas mis en évidence de besoin en portage ciblé de lots sur les adresses du Blanc-Mesnil mais en a relevé sur les adresses d'Aulnay-sous-Bois. Ces adresses étant par ailleurs essentiellement constituées de petits logements, le portage pourrait également être étudié dans la perspective de regroupement de lots et la constitution d'une offre de logements de taille plus grande.

L'OPAH-CD permettra de porter une vigilance quant à l'apparition de situations de ménages dont le statut est compromis.

3.3.2. Objectifs

Pour le suivi de l'ensemble des actions décrites ci-dessous, il s'agira de mettre en place, pour chacune des 7 copropriétés, des groupes de travail avec les différentes instances de la copropriété (syndic, conseil syndical,...) autant de fois que de besoin et a minima 4 par an (dont un consacré à la préparation de l'assemblée générale).

– **Renforcer le fonctionnement et la gouvernance via notamment la montée en compétence des conseils syndicaux et l'amélioration de l'implication des copropriétaires :**

Il s'agira de renforcer les différents conseils syndicaux dans leur rôle pour leur permettre d'être mieux représentatif des copropriétaires, d'agir de manière structurée et active, d'assister et de contrôler le syndic. Il s'agira également d'accompagner le travail du syndic pour assurer la bonne réalisation des différents volets de l'OPAH-CD. Les aides complémentaires relatives aux surcoûts de gestion liés aux actions de redressement pourront être mobilisées dans ce cadre

L'OPAH-CD permettra par ailleurs de développer les différentes actions d'information et de communication (ateliers, permanences, réunions, formations, lettre d'information,...) pour mobiliser les propriétaires autour d'un projet de réhabilitation et améliorer la participation en assemblée générale. L'OPAH-CD proposera un

accueil et une sensibilisation aux nouveaux acquéreurs.

L'OPAH-CD permettra enfin d'accompagner les copropriétés sur les questions juridiques qu'elles relèvent de la mise à jour du règlement de copropriété ou de l'existence de statuts de propriété peu clairs.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de groupes de travail	Implication du conseil syndical
Nombre d'actions d'informations (courriers, ateliers,...)	Composition du conseil syndical (PO/PB, représentativité,...)
Nombre de séances de formations	Participation en assemblée générale
Mobilisation de l'aide à la gestion	Vote des résolutions à l'ordre du jour
	Nombre de PO/PB
	Nombre de rencontres de nouveaux copropriétaires
	Règlement conforme aux lois et décrets en vigueur

– **Améliorer la situation financière en agissant sur la maîtrise des charges et des impayés:**

Il s'agira d'accompagner les instances des 7 copropriétés dans la définition d'actions de sensibilisation et de redressement visant la maîtrise des charges, la recherche d'économie et le traitement des impayés de charges.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de groupes de travail	Evolution du budget prévisionnel et des dépenses
Nombre de procédures réalisées pour diminuer les impayés	Ecart entre budget prévisionnel et dépenses
	Evolution du montant des charges courantes par lot
	Evolution de la répartition par poste de dépenses
	Evolution dettes fournisseurs et trésorerie
	Nombre de débiteurs rencontrés
	Nombre de propriétaires ayant repris le paiement des charges après médiations ou protocoles de recouvrement
	Evolution des impayés et % sur les dépenses
	Evolution du nombre de propriétaires débiteurs par tranche d'impayés, par statut
	Nombre de procédures de recouvrement engagées et achevées par type d'actions
	Nombre d'actions judiciaires
	Nombre de saisies soldées par la vente du lot
	Nombre de dossiers FSL impayés de charges

– **Accompagner les ménages ne pouvant se maintenir et les actions de portage ciblé de lots (sous réserve du possible déploiement du dispositif) :**

Un besoin en portage ciblé est évalué à une quinzaine de logements pour les 7 copropriétés.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de réunions partenariales	Nombre de lots acquis (amiable/ saisie) par statut (PO/PB)
Nombre de lots identifiés	Impact sur le montant des impayés
	Nombre de ménages relogés
	Montants d'acquisition et montants de vente

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'animation opérationnelle de ce volet concerne l'accompagnement au redressement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

L'OPAH CD territoriale doit permettre de répondre à l'enjeu d'amélioration énergétique des logements. Les programmes complets de réhabilitation identifiés dans le cadre des 7 diagnostics multicritères intègrent des bouquets de travaux d'amélioration thermique, comprenant notamment l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, le changement des menuiseries et l'isolation des toitures. Ces bouquets, et les gains énergétiques possibles, devront être précisés d'abord dans le cadre de la mise à jour du diagnostic technique par l'opérateur en année 1 du dispositif, puis dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre propres à chaque copropriété.

Afin d'inciter à la réalisation de tels travaux et résorber les situations de précarité énergétique, l'État dispose du dispositif Ma Prime Renov' d'aide à la rénovation thermique de logements en apportant des subventions aux propriétaires pour les travaux en parties privatives et aux Syndicats de copropriété pour les travaux en parties communes.

Le volet « rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique » a pour objectif d'accompagner la réalisation d'une rénovation énergétique qualitative et ambitieuse pour pouvoir engager des crédits de l'Anah dans le cadre des aides Ma Prime Renov' selon le projet de travaux (en parties communes et en parties privatives), en complément d'autres aides publiques ou privées.

3.4.2 Objectifs

À l'issue des travaux d'amélioration énergétique l'ensemble des bâtiments devra gagner en performance énergétique. Les bâtiments devront retrouver un fonctionnement plus sain et économe en charge. Une valorisation des logements sur le marché immobilier est attendue en conséquence.

Par ailleurs, pourront être proposées des campagnes de sensibilisation aux éco-gestes afin de diffuser les bonnes pratiques quant à l'utilisation des nouveaux équipements.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Réalisation de travaux d'économie d'énergie	Gain énergétique après réalisation
Nombre de réunions techniques	Participation des habitants aux actions
Nombre d'actions de sensibilisation/ formation post-travaux	Evolution de la consommation des fluides
	Evolution du nombre de ménages en précarité énergétique

3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'animation opérationnelle de ce volet concerne l'accompagnement au redressement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

L'OPAH doit permettre l'accompagnement des copropriétaires qui souhaitent effectuer des travaux d'adaptation au handicap et à la vieillesse dans leur logement.

Un recensement des besoins devra être effectué pour évaluer le nombre de logements concernés.

Les copropriétaires volontaires pourront bénéficier dans le cadre de l'OPAH-CD d'un accompagnement dans la définition de leur projet travaux et dans le montage financier (sollicitation des partenaires financiers, dépôts des demandes), notamment au titre des aides de MaPrimeAdapt'.

3.5.2 Objectifs

Les diagnostics multicritères n'ont pas identifié de demandes de travaux pour l'autonomie de la personne. Ils montrent néanmoins la présence de personnes âgées dans quelques immeubles notamment les 29 rue Camélinat et le 158 avenue Charles Floquet. On peut donc estimer un potentiel besoin de travaux d'adaptation pour environ 6 propriétaires occupants.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre d'actions de communication	Nombre de projets privatifs accompagnés
Nombre de visites	Description et montant des travaux
Nombre d'échanges financeurs, entreprises	Montant des subventions mobilisées
Nombre de propriétaires éligibles aux aides individuelles	

3.6 Volet social

Les données socio-économiques récoltées dans le cadre des diagnostics multicritères, même si elles sont parfois incomplètes, permettent d'identifier des signes de fragilité concernant tant les propriétaires que les locataires au regard notamment de suspicions d'occupation indélicat.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'animation opérationnelle de ce volet concerne l'accompagnement au redressement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

Le volet social de l'OPAH-CD a pour objectif d'accompagner les résidents fragiles pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale et d'identifier les éventuels ménages en grande difficulté et dont le maintien serait compromis pour évaluer les parcours résidentiels envisageables (ce dernier point a été développé dans le volet « copropriété en difficulté »).

Au-delà du suivi spécifique des ménages fragiles, il s'agira dans le cadre de la mise en œuvre du programme de travaux de s'assurer de la solvabilisation des ménages.

Ce volet concerne à la fois les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs ainsi que les locataires. Les diagnostics multicritères ont mis en évidence des suspicions d'habitat locatif dégradé dans les copropriétés de petits logements. L'OPAH-CD devra donc porter une veille auprès des locataires pour identifier d'éventuelles situations locatives indélicates et proposer un accompagnement en médiation locative.

Pour pouvoir toucher et accompagner de manière la plus adaptée les ménages fragiles, il s'agira de mener un travail de repérage, en début de mission, à travers une campagne d'enquêtes socio-économiques, puis tout au long du dispositif, à travers les groupes de travail avec les instances, les outils d'informations, ...

3.6.2 Objectifs

L'objectif de ce volet est de proposer un accompagnement social pour les ménages en difficulté et de solvabiliser les propriétaires occupants face aux appels de fonds travaux. Cela comprend :

- **La mise à jour du profil socio-économique des habitants et des copropriétaires**

Une enquête socio-économique auprès des ménages occupants et des bailleurs en début d'opération doit permettre de déterminer les besoins en accompagnement social de l'OPAH, d'évaluer la capacité financière des propriétaires face à des appels de fonds travaux et d'identifier les éventuels ménages ne pouvant pas se maintenir dans leur logement.

Indicateur de moyen	Indicateur de résultat
Type et nombre d'actions d'information	Nombre de ménages enquêtés par statut
Nombre visites d'enquêtes	Nombre de refus
Nombre de permanences	

- **L'accompagnement social des ménages en difficulté**

Il s'agira de poursuivre le travail de repérage des copropriétaires en difficulté à travers notamment l'analyse des impayés et les informations relayées par les instances de la copropriété, et de réaliser des évaluations sociales des ménages identifiés.

Cet accompagnement doit notamment permettre de mettre en œuvre les actions d'accompagnement social, par exemple :

- Médiation entre le syndic et les ménages, en particulier pour l'échelonnement du règlement des charges courantes et des restes à charge des quotes-parts travaux ;
- Mobilisation des aides financières pour les ménages ayant une dette de charges courantes et pouvant se maintenir à moyen terme à travers la mise en place d'un protocole d'accord avec le syndic ;
- Aménagement des charges d'emprunt immobilier (refinancement, rééchelonnement) avec l'aide de la CAF, du 1% logement. Une médiation de l'équipe pourra également permettre de renégocier avec les Banques ;
- Accompagnement social pour une meilleure maîtrise du budget logement, orientation vers les institutions compétentes le cas échéant, accompagnement social lié au logement ;
- Accompagnement social pour faciliter un projet de relogement dans le parc social ;
- Vérification et ouverture des droits aux allocations familiales, allocations logement, aides légales et facultatives ;
- Accompagnement des ménages surendettés : accès à la commission Banque de France ;
- Accompagnement social pour la prise en charge des problèmes liés à l'emploi, à la santé, à des problèmes conjugaux ou familiaux en relation avec les services des assistants et travailleurs sociaux et les administrations concernées.

Indicateurs de moyen	Indicateurs de résultat
Nombre de ménages en impayés	Nombre de ménages repérés par statut d'occupation (PO/PB)
Nombre de permanences	Nombre de ménages rencontrés et ayant fait l'objet d'une évaluation sociale
Nombre de mises à disposition (courrier, appels téléphonique)	Nombre d'actions sociales liées au logements engagées par typologie (FSL, échéancier, ouverture de droit,...)

- **L'animation du partenariat de l'accompagnement social de secteur**

L'OPAH-CD devra permettre de coordonner les partenaires de l'accompagnement social des ménages. Elle aura pour objectif d'informer sur l'avancement du redressement des différents immeubles, de présenter les situations sociales des familles et de rechercher des solutions partenariales et coordonnées.

L'équipe sociale du suivi-animation assurera cette coordination des partenaires sociaux

Indicateurs de moyen	Indicateurs de résultat
Nombre de réunions partenariales	Nombre de dossiers traités par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé
Nombre de dossiers partagés et évolution	Nombre de relogement
	Nombre de propriétaires devenus locataires

- **La solvabilisation des propriétaires face aux appels de fonds travaux**

Il s'agira d'intervenir en appui des ménages fragiles pour leur permettre de monter des plans de financement individuels pour le financement des travaux (CAF, caisses de retraites, Fondation Abbé Pierre, mutuelles, Action Logement,...). La mobilisation de ces aides sociales complémentaires permettra aux propriétaires modestes de financer leur quote-part de travaux et de se maintenir dans leur logement.

Indicateurs de moyen	Indicateurs de résultat
Tableau de suivi financier de mobilisation des aides publiques	Nombre de dossiers montés (Fondation Abbé Pierre, FSL, PAH CAF,..)
Respect des dates de dépôt des dossiers de subventions	Montants de financement demandés, octroyés, versés
Mobilisation des subventions individuelles	
Protocole de préfinancement des subventions publiques	

3.7 Autre volet : l'étude pré-opérationnelle des Charmes IV

Ce volet ne concerne que la copropriété Les Charmes IV située à Tremblay-en-France et vise 2 objectifs :

- Effectuer un diagnostic complet pré-opérationnel de l'état de la copropriété,
- Formuler les préconisations de potentiels dispositifs à mettre en œuvre.

Le socle des données recueillies doit permettre de calibrer un futur dispositif de redressement et ainsi de répondre à minima aux objectifs des différents volets opérationnels décrits dans cette convention dans le cadre de l'accompagnement des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.

La copropriété Les Charmes IV est constituée de trois bâtiments R+4 construits en 1973 sur une parcelle traversante de 1 825m² adressée 7 et 9 boulevard de l'Hôtel de Ville et 2, rue du 8 mai 1945. Les parties du terrain non construites sont en espaces verts et les places de stationnement en aérien ne sont pas loties. Chaque bâtiment, construit sur un vide sanitaire, comporte 20 logements (4 par étage) desservis par une cage d'escaliers et un ascenseur. Les 60 logements se divisent en :

Studio	F3 (75m ²)	F4 (87m ²)	F5 (100m ²)
3	17	22	18

Seule copropriété issue de la ZUP du Grand Ensemble et positionnée dans le QPV à proximité immédiate de 2 tours d'habitation démolies dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la copropriété Les Charmes IV a depuis 15 ans peu à peu glissé dans la spirale de la déqualification et la dégradation avec notamment pour constat :

- Un décrochage immobilier de 20% ;
- Difficultés de gestion avec un changement fréquent du syndic (professionnel) ;
- Un taux d'impayés persistant de 85% ;
- Un déséquilibre des PO/PB avec le départ des propriétaires occupants historiques et tentatives de bailleurs indécents ;
- Des difficultés sociales : paupérisation et incivilités ;
- Des désordres structurels du bâti.

En 2022, la dette des copropriétaires s'élève à 174.680€ pour un budget de 190.000 €. La copropriété n'a plus les moyens d'engager des procédures contre les débiteurs ; elle est en incapacité d'engager des travaux et les prestataires ne peuvent plus être réglés. Face à cette situation, les copropriétaires demeurent néanmoins inertes.

Le syndic en place lance alors de droit la procédure d'alerte et, depuis le l'Ordonnance du 13 octobre 2022 rendue par le Tribunal judiciaire de Bobigny, la copropriété est placée sous administration judiciaire. Le Cabinet AJASSOCIES a été désigné. A l'automne un plan d'apurement devrait pouvoir être présenté aux copropriétaires. De même l'administrateur a déjà relevé la nécessité d'importants investissements d'entretien et de réhabilitation (désordres structurels, passoire thermique, sécurisation, chute d'éléments de façade....). C'est la raison pour laquelle l'engagement d'un DGT (Diagnostic Global Technique) devrait également être soumis à l'approbation des copropriétaires.

En amont de cette procédure, la Ville a tenté de freiner l'arrivée de bailleurs indécents. La Ville a ainsi d'abord demandé à la Semipfa d'acquérir 5 logements lors d'une vente en bloc (hors conventionnement). Puis, pour faire face aux ventes par saisies immobilières, elle a par deux fois préempté sur adjudication et est devenue propriétaire de 2 logements.

3.7.1 Descriptif du dispositif

La réalisation d'un diagnostic approfondi valant étude pré-opérationnelle :

- Une synthèse descriptive de la copropriété ;
- Une analyse du fonctionnement de la copropriété (taux de propriétaires occupants, conseil syndical, AG, syndic) ;
- Une analyse de la gestion et finances (charges, budget prévisionnel, impayés, endettement) ;
- Une analyse juridique du règlement de copropriété et du foncier ;
- Une enquête de l'occupation sociale et peuplement : les éléments attendus sont similaires à ceux demandés dans le cadre de la mise à jour du profil socio-économique des habitants et des

copropriétaires (volet social de la convention) ; identification des ménages dont le maintien du statut pourrait être compromis ;

- Un diagnostic technique et énergétique des bâtiments (parties communes – bâti et espaces extérieurs - et parties privatives) ;

Copropriété	Amélioration thermique	Risques liés à la sécurité et aux personnes	Amélioration des espaces extérieurs	Quote-part moyenne TTC HH/ logement
Charmes IV	X	X	X	–

- Une analyse du cadre de vie et des usages des parties communes et extérieures (problématiques GUP) ;
- Une analyse du positionnement dans le marché immobilier (taux de rotation, montants et évolution des prix de ventes et de location,...) et de l'environnement urbain (projets de quartiers,...);

Ce diagnostic devra aboutir à une vision claire et précise de l'état général et des fragilités de la copropriété et devra donner une vision prospective sur l'évolution de sa santé et sa capacité de redressement sur les différents volets.

Les préconisations d'accompagnement et la définition d'une stratégie d'intervention :

À la suite de ce diagnostic, la faisabilité du redressement de la copropriété sera étudiée. Elle devra détailler la stratégie à mettre en œuvre et définir par volet, et pour chaque dysfonctionnement repéré, un projet de traitement hiérarchisé comprenant les actions à mener, les moyens humains, techniques et les enveloppes financières à mobiliser ainsi qu'un échéancier.

A l'issue du diagnostic et à partir du choix de la stratégie d'intervention et des actions retenues, il s'agira de proposer au comité de pilotage un projet de dispositif d'accompagnement comprenant :

- Des éléments de diagnostic pour chacun des volets
- La formalisation des actions à mettre en place : définition de la stratégie d'action concertée entre la copropriété et les partenaires institutionnels (redressement financier de la copropriété, réalisation du programme de travaux, évaluation des impacts sur la gestion, accompagnement social...),
- Les objectifs quantitatifs correspondant à chacune des actions envisagées pour permettre le redressement de la copropriété ainsi que les objectifs qualitatifs,
- La formalisation des engagements souscrits et validés par les partenaires,
- En lien avec la maîtrise d'œuvre, un plan de financement estimatif prévisionnel du programme de travaux,
- L'estimation des financements à mobiliser (Subventions, FSL...) validés par les partenaires,
- Les modalités et le calendrier de mise en œuvre,
- La définition des missions de l'opérateur et des compétences nécessaires au suivi-animation,
- Les indicateurs,
- Les instances de pilotage, leur composition et leur fréquence.

Le projet de dispositif doit hiérarchiser, coordonner et programmer sur une durée de 5 ans, les actions ou mesures établies à partir des engagements de tous les partenaires.

Il permettra d'identifier l'orientation la plus adaptée pour le redressement de la copropriété Charmes IV :

- Une intégration dans l'OPAH-CD territoriale « 8 copropriétés » pour le bénéfice d'un suivi-animation ; la présente convention fera alors l'objet d'un avenant ;
- Une orientation vers un dispositif autre (type élaboration de plan de sauvegarde).

3.7.2 Objectifs

Le volet « diagnostic » de l'OPAH-CD vise différents objectifs :

- Connaître finement la situation de la copropriété et de ses occupants sur les différents volets du fonctionnement, de la gestion, du suivi social, de l'état technique et thermique des bâtiments, et du cadre de vie ;
- Définir un plan de redressement adapté aux besoins de la copropriété, identifier les conditions et outils nécessaires (moyens humains, techniques, financements, portage, ...) ;
- Proposer et valider son orientation en dispositif opérationnel lors du comité de pilotage.

Indicateurs de moyen	Indicateurs de résultat
Communication Visites, entretiens, analyse documentaire Enquêtes socio-économiques Nombre de groupes de travail (impayés, gestion, bâti-financement)	Préconisations avec objectifs quantitatifs et qualitatifs Orientation proposée et validée

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Nombre de logements PO*	0	0	3	7	2	12
Dont LHI et TD*	0	0	1	4	1	6
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*						
Dont autonomie*	0	0	2	3	1	6
Nombre de logements PB*						
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)				6	4	10
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*			277			277
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles			277			277
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)			277			277
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1				6	4	10
Dont loyer conventionné social Loc'2						
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération seraient :

- 3 936 056 € maximum au titre des travaux en parties communes,
- 284 000 € au titre des parties privatives,
- 1 604 650 € au titre de l'ingénierie, dont :
 - 732 250 € au titre du suivi animation (soit 155 250 € pour l'année 1 puis 144 250€ par an de suivi-animation) ;
 - 315 000 € au titre de l'ingénierie du portage de lot
 - 432 750 € au titre de l'aide à la gestion (soit 86 550 € par année de suivi-animation) ;
 - 124 650 € au titre de la GUSP (soit 41 550 réparties sur les années 3, 4 et 5) ;

L'aide aux travaux en parties communes est calculée comme suit :

- Aide de 35% du montant des travaux subventionnables HT, soit 2 001 127 €,
- Prime supplémentaire pour les copropriétés en difficulté : bonification de 20 points du taux de financement, soit 1 143 501 €. Cette bonification peut être complétée par les primes individuelles pour les copropriétaires.
- Majoration de l'aide des collectivités d'un montant équivalent à leur participation, soit 791 429€.

L'aide aux travaux en parties privatives est calculée comme suit :

- Aide au titre de Ma prime Logement Décent pour les propriétaires occupants (60 % pour 4 logements POM et 80% pour 2 logements POTM), soit 100 000 €.
- Aide au titre de Ma Prime Adapt' pour les propriétaires occupants (50 % pour 4 logements POM et 70% pour 2 logements POTM), soit 34 000€.

- Aide au titre de Ma Prime Logement Décent pour les propriétaires bailleurs (35% pour 2 logements très dégradés et 25% pour 6 logements moyennement dégradés), soit 75 000 €.
- Aide au titre de Ma Prime Logement Décent pour les 15 logements portés (25 % dans un plafond de travaux de 750€HT/m² dans la limite de 80m² par logement) soit une subvention de 75 000 €.

L'aide à l'ingénierie est calculée comme suit :

- Pour le suivi-animation : 50% maximum du montant HT de la mission de suivi-animation par an (avec un plafond de 150 000 €/an + 500€/logement/an),
- Pour l'aide à la gestion : 5000€ maximum/bâtiment/an + 150 €/lot principal/an
- Pour l'aide GUP : 50% maximum du montant HT de la dépense subventionnable HT par an (avec un plafond de 900€/lot principal/an). La définition des besoins et des actions sera affinée par l'opérateur à l'issue d'une phase de diagnostic et d'élaboration du plan d'action,
- Pour l'aide au portage : 21 000€/logement sur la base de 15 logements acquis soit 3% des logements et en-dessous de la limite de 15% (2 logements en année 2, 5 en année 3, 5 en année 4, 3 en année 5).

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €
Aide aux travaux en parties communes	Financement de l'OPAH-CD			2 001 127 €			2 001 127 €
	Bonification			791 429 €			791 429 €
	Prime MaPrimeRenov Copropriété			1 143 501 €			1 143 501 €
Aide aux travaux en parties privatives		0 €	10 000 €	60 000 € €	149 500 €	64 500 €	284 000 €
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation (plafond)	155 250 €	144 250 €	144 250 €	144 250 €	144 250 €	732 250 €
	Portage de lots	0 €	42 000€	105 000€	105 000€	63 000€	315 000 €
	Aide à la gestion (plafond)	86 550 €	86 550 €	86 550 €	86 550 €	86 550 €	432 750€
	Aide à la GUP (50% de 900€/lot/an*3 ans)			41 550 €	41 550 €	41 550 €	124 650 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

L'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol s'engage à :

- Mettre en place et financer une équipe de suivi-animation pendant toute la durée de l'OPAH-CD et a minima pour une durée de 3 ans,
- Accorder une subvention travaux aux syndicats des copropriétaires dans le cadre de la mise en œuvre du fonds d'aide aux copropriétés (délibération n°26 du 8 avril 2019), à hauteur de 2 000 € maximum par logement, soit un engagement maximal de 330 000 € pour les copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et 224 000 € pour les copropriétés du Blanc-Mesnil sous réserve de l'avis de la commission d'attribution et d'un vote favorable en Conseil territorial.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois s'engage à :

- Accorder une subvention travaux au syndicat des copropriétaires des copropriétés de la ville d'Aulnay-sous-Bois dans le cadre de la mise en œuvre du fonds d'aide aux copropriétés (délibération n°26 du 8 avril 2019), à hauteur de 857 € maximum par logement, soit un engagement maximal de 141 428 € sous condition de l'avis de la commission d'attribution et d'un vote favorable en Conseil municipal.

La Ville du Blanc-Mesnil s'engage à :

- Accorder une subvention travaux au syndicat des copropriétaires des copropriétés de la ville du Blanc-Mesnil dans le cadre de la mise en œuvre du fonds d'aide aux copropriétés (délibération n°26 du 8 avril 2019), à hauteur de 857 € maximum par logement, soit un engagement maximal de 96 000 € sous condition de l'avis de la commission d'attribution et d'un vote favorable en Conseil municipal.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 753 660 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL/ligne
Suivi- animation (part HT max + TVA)	217 350 €	201 950 €	201 950 €	201 950 €	201 950 €	1 025 150 €
Fonds d'aide aux copro.			554 000 €			554 000 €
Volet GUSP (part HT max + TVA)			58 170 €	58 170 €	58 170 €	174 510 €
TOTAL	217 350 €	201 950 €	814 120 €	260 120 €	260 120 €	1 753 660 €

En fonction de l'évolution des participations financières des partenaires à l'ingénierie, un avenant pourra être édité afin de modifier le taux de participation de la collectivité à l'ingénierie et donc les montants présentés ci-dessous.

Les missions d'ingénierie et de GUSP seront à la charge de la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération, déduction faite des participations des cofinanceurs calculées sur le montant HT et à hauteur de la TVA.

Le fonds d'aide aux copropriétés plafonné à 791 429 € se répartit à hauteur de 70 % pour l'EPT (soit 554 000€) et à hauteur de 30% pour les Villes (soit 237 429€).

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Le Conseil Régional Ile-de-France

Le Conseil Régional d'Ile-de-France sera sollicité pour une demande de labellisation au titre des Copropriétés Dégradées Soutenues par la Région (CDSR).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage du dispositif est assurée par l'EPT Paris Terres d'envol sous la responsabilité du chef(fe) de projet Habitat privé et en partenariat avec les Villes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil et de Tremblay-en-France.

L'EPT est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage réunit les élus de l'EPT, des Villes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil et de Tremblay-en-France, la DRIHL, les financeurs, les services de l'EPT et des Villes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil et de Tremblay-en-France et le (ou les) opérateur(s).

Le comité de pilotage a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Il est chargé de définir les orientations de l'opération et permet la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunit au moins une fois par an.

La fin de la mission de diagnostic de la copropriété Les Charmes IV et de l'actualisation des diagnostic des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil pourra notamment faire l'objet d'un comité de pilotage spécifique.

En année 3, le comité de pilotage se réunira pour déterminer les conditions de poursuite de suivi-animation dans l'OPAH-CD des 7 copropriétés d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil. A cette occasion, l'avancement du plan de redressement de chaque copropriété sera notamment évalué et réinterrogé (sorties possibles de certaines copropriétés qui ne seraient pas rentrées dans la dynamique de l'OPAH-CD ; précisions/modifications de certains engagements). Un avancement insatisfaisant faute de coopération des acteurs privés pourra justifier de valider une sortie du dispositif.

Le comité technique qui se tient au minimum 1 fois par an, en amont du comité de pilotage, réunit les financeurs, les services de l'EPT et des Villes d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil et de Tremblay-en-France, la DRIHL ainsi que le (ou les) opérateur(s). Il a en charge la conduite opérationnelle et a pour rôle de proposer des axes d'intervention au comité plénier et de résoudre les éventuelles difficultés relatives à la mission. Selon les problématiques, il pourra s'avérer nécessaire d'organiser un comité technique restreint à 1 ou 2 villes.

Les réunions de suivi se tiennent pour chaque ville tous les 2 mois entre l'opérateur, les services de l'EPT et de la Ville. Elles viseront à suivre l'évolution au quotidien de l'opération, à préparer les comités techniques et de pilotage.

Des réunions avec les acteurs de la copropriété seront mises en place de manière régulière dans le cadre du suivi-animation.

7.2. Suivi-animation de l'opération

La mission de suivi-animation de l'OPAH-CD fera l'objet d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage composé de 3 lots :

- 1 lot de « suivi-animation » pour les copropriétés d'Aulnay-sous-Bois ;
- 1 lot de « suivi-animation » pour les copropriétés du Blanc-Mesnil ;
- 1 lot de « Diagnostic Multicritère (DMC) » (tranche ferme) et, selon l'orientation validée, de « suivi-animation » (tranche conditionnelle) pour la copropriété Charmes IV à Tremblay-en-France.

L'exécution de la tranche conditionnelle de suivi-animation concernant Charmes IV est conditionnée à la validation d'une orientation de la copropriété en OPAH-CD à l'issue du diagnostic multicritère. Les enjeux et les objectifs quantitatifs de ce suivi-animation devront permettre l'amélioration de Charmes IV de manière pérenne et globale et feront l'objet d'un avenant à la convention territoriale « 8 copropriétés ».

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Chacun des lots de la mission de suivi-animation de l'OPAH-CD est confiée par l'EPT à un prestataire conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'opérateur devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences requises pour mener à bien l'ensemble des objectifs décrits dans les volets d'actions de la présente convention et notamment :

- En droit de la copropriété, comptabilité, maîtrise des financements, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété,
- En montage financier, constitution des dossiers de subvention, information aux propriétaires et occupants, accueil du public,
- En suivi technique du projet de la copropriété, lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété, cohérence du projet compte tenu du contexte des partenaires financiers et institutionnels, veille et suivi des situations avec risque pour la sécurité et/ou la santé,
- En travail social : l'approfondissement du diagnostic social, partenariat social, travail social auprès des propriétaires et locataires,
- En animation d'événements fédérateurs auprès des habitants,
- En diagnostic de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- En graphisme/communication/media pour la réalisation de supports d'information.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La mise en œuvre de l'OPAH-CD nécessite d'assurer une série de missions opérationnelles permanentes et de veiller à une bonne cohérence des différentes actions. Ces missions assurées par l'opérateur de l'OPAH-CD sont les suivantes :

- Réalisation de l'actualisation du diagnostic multicritère (notamment les données sociales, la gestion, les impayés et le projet global de travaux et son financement),
- Actions de conseil et d'accompagnement du syndicat des copropriétaires, des résidents et copropriétaires en vue de favoriser l'assainissement et le redressement financier de la copropriété, la maîtrise des charges de copropriété, la résolution des difficultés sociales et de logement des occupants ;
- Accompagnement technique à la mise en œuvre du programme complet de travaux, relations maître d'œuvre, entreprises et copropriétaires, relation aux partenaires financiers et institutionnels ;
- Montage financier des travaux, transmission et suivi des demandes de subventions et de prêts ; conseils personnalisés aux copropriétaires ;

- Actions de communication et conseil en direction des instances de gestion et de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- Actions d'information et de formation en direction des résidents et du conseil syndical ;
- Pilotage de la mise en œuvre partenariale, suivi permanent de l'avancement du plan sous l'autorité du coordonnateur.
- Collecte et analyse d'indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération. Le coordinateur de l'OPAH-CD s'assurera de leur suivi par l'opérateur. Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.
- Rédaction d'un bilan annuel et d'un bilan final de l'opération qui seront adressés aux différents membres de la commission de suivi de l'OPAH-CD et à la délégation de l'Anah en région (DRIHL).
- Réalisation d'un diagnostic multicritère valant étude pré-opérationnelle (état des lieux précis de l'état de la gestion et du fonctionnement, données sociales, diagnostic technique, projet global de travaux et son financement, diagnostic cadre de vie, analyse de l'environnement urbain et du marché immobilier, préconisations en termes de redressement...).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi animation, en lien avec l'EPT Paris Terres d'Envol, sera l'interlocuteur privilégié :

- Des conseils syndicaux,
- Des syndicats,
- Des services compétents de la collectivité,
- Des services instructeurs des financeurs,
- Des services en charge des procédures coercitives,
- Des acteurs du secteur social,
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ALEPTE, ...).

Elle aura pour rôle d'animer ce partenariat lors des réunions et instances de pilotage. Elle s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à travers les orientations majeures de l'OPAH. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs d'alerte et de suivi de l'amélioration de la situation des copropriétés et aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet par l'opérateur en charge de l'OPAH, sous la responsabilité de l'équipe opérationnelle de l'EPT en charge du pilotage du dispositif.

A minima, les indicateurs suivants doivent être fournis à une périodicité annuelle pour chaque copropriété :

- Sur la gestion de la copropriété : évolution des impayés (montant, structuration, PO/PB, irrécouvrables...), des créances et des procédures ; évolution des charges (énergie...) ; évolution de la consommation des fluides ; évolution de la trésorerie ;
- Sur la situation sociale de la copropriété : nombre de copropriétaires endettés ; nombre de ménages suivis et types d'accompagnement mis en place ; nombre de lots éventuellement ciblés pour le portage ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ;

- Sur le fonctionnement de la copropriété : évolution des tantièmes détenus par les copropriétaires occupants (PO) et les copropriétaires bailleurs (PB) ; taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; évolution du prix moyen de vente (DIA) ; statut des nouveaux acquéreurs ;
- Sur le programme de travaux de réhabilitation : montants, typologie et état d'avancement des travaux envisagés ou réalisés en parties communes et privatives ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; reste-à-charge et récupération des fonds ;
- Sur les actions d'information, de formation et de mobilisation de copropriétaires : nombre de réunions ou ateliers, thématiques, participation ;
- Sur l'opération de portage de redressement (sous réserve du possible déploiement du dispositif) : nombre de lots portés ; impayés réglés ; situations sociales des propriétaires/locataires.

D'autres indicateurs financiers, sociologiques, immobiliers et urbains pourront être proposés par l'opérateur de l'OPAH, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, pour suivre l'opération et en évaluer l'impact global. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les bilans annuels et le bilan final.

Une fiche de suivi par immeuble reprendra l'ensemble des indicateurs qui auront été fixés préalablement avec la maîtrise d'ouvrage, cette fiche de suivi sera mise à jour pour chaque réunion de suivi avec l'EPT Paris Terres d'Envol.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Afin de suivre l'avancement de l'OPAH et de mesurer l'atteinte des objectifs, le (ou les) opérateur(s) de l'OPAH établira(ont) :

Un bilan annuel

Le bilan annuel sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Ce rapport devra faire l'état des éléments suivants :

- Les objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action seront détaillés : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.
Les objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété.
Le niveau d'atteinte des objectifs sera décliné de manière globale et par Ville.
- Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.

Le bilan annuel fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage qui validera les avancées. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Un bilan final

Le bilan final du dispositif sera réalisé sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Ce rapport final devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou

innovants ;

- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale, le projet urbain.

Le bilan final fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage qui validera les conclusions. En fonction du redressement effectué, des perspectives post-OPAH-CD pourront à cette occasion être identifiées et validées.

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de

droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maitre d'ouvrage,
l'habitat,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de

PROJET

PROJET

Volet	DESCRIPTION DES ACTIONS	INDICATEUR DE MOYENS	INDICATEUR DE RESULTATS
1 Immobilier	La réalisation de travaux pérennes de réhabilitation : - L'actualisation et l'approfondissement de l'état des lieux technique réalisé dans le cadre du diagnostic multicritère, - L'accompagnement en amont de la réalisation des travaux, - L'accompagnement technique, financier et administratif tout au long de la réalisation des travaux	Nombre de visite de site Nombre de réunions techniques Nombre d'actions d'informations auprès des copropriétaires Echéance d'exécution des travaux Suivi financier (provisionnement, dossiers d'aides, préfinancements)	Montant des travaux estimé/ voté/ en cours/ réalisé Gain énergétique après travaux Montant des subventions par financeur Montant des préfinancements Conformité et mise en sécurité des bâtiments avec les normes et réglementations
	La remise sur le marché des logements vacants	Enquêtes logements Nombre de logements identifiés Nombre d'enquêtes propriétaires (motifs de la vacance, identification de travaux)	Montant des travaux réalisés Nombre de logements remis sur le marché Nombre de conventionnements
	La gestion urbaine de proximité	Nombre de réunions "cadre de vie" Nombre d'actions GUSP à mener Nombre de partenaires acteurs GUSP et financeurs	Présentation d'un diagnostic Suivi des points à améliorer repérer dans le diagnostic Nombre d'actions GUSP menées Evaluation de la satisfaction des copropriétaires
2 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Veille et repérage des situations d'habitat indigne et très dégradé Mise en place d'actions d'accompagnement incitatives et coercitives	Nombre de visites techniques Nombre de propriétaires occupants et de locataires rencontrés Nombre de logements indignes et très dégradés repérés Nombre de partenaires acteurs RHI	Nombre de signalement aux services compétents Nombre de procédures coercitives (mises en demeure, arrêtés,...) Nombre de projets de travaux accompagnés Description et montant des travaux Nombre d'hébergements ou de relogements
3 Copropriété en difficulté	Renforcer le fonctionnement et la gouvernance via notamment la montée en compétence des conseils syndicaux et l'amélioration de l'implication des copropriétaires	Nombre de groupes de travail Nombre d'actions d'informations (courriers, ateliers,...) Nombre de séances de formations Mobilisation de l'aide à la gestion	Implication du conseil syndical Composition du conseil syndical (PO/PB, représentativité,...) Participation en assemblée générale Vote des résolutions à l'ordre du jour Nombre de PO/PB Nombre de rencontres de nouveaux copropriétaires
	Améliorer la situation financière en agissant sur la maîtrise des charges et des impayés	Nombre de groupes de travail Nombre de procédures réalisées pour diminuer les impayés	Evolution du budget prévisionnel et des dépenses Ecart entre budget prévisionnel et dépenses Evolution du montant des charges courantes par lot Evolution de la répartition par poste de dépenses Evolution dettes fournisseurs et trésorerie Nombre de débiteurs rencontrés Nombre de propriétaires ayant repris le paiement des charges après médiations ou protocoles de recouvrement Evolution des impayés et % sur les dépenses Evolution du nombre de propriétaires débiteurs par tranche d'impayés, par statut Nombre de procédures de recouvrement engagées et achevées par type d'actions Nombre d'actions judiciaires Nombre de saisies soldées par la vente du lot Nombre de dossiers FSL impayés de charges
	Orienter les ménages en grande difficulté vers une solution de vente par portage ciblé	Nombre de réunions partenariales Nombre de lots identifiés	Nombre de lots acquis (amiable/ saisie) par statut (PO/PB) Impact sur le montant des impayés Nombre de ménages relogés Montants d'acquisition et montants de vente

Volet	DESCRIPTION DES ACTIONS	INDICATEUR DE MOYENS	INDICATEUR DE RESULTATS
4 Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Réalisation de travaux d'économie d'énergie Nombre de réunions techniques Nombre d'actions de sensibilisation/ formation post-travaux	Gain énergétique après réalisation Participation des habitants aux actions Evolution de la consommation des fluides Evolution du nombre de ménages en précarité énergétique
5 Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Accompagner les travaux d'adaptation au handicap et à la vieillesse dans leur logement : . Recensement . Conseils techniques et administratifs	Nombre d'actions de communication Nombre de visites Nombre d'échanges financeurs, entreprises Nombre de propriétaires éligibles aux aides individuelles	Nombre de projets privés accompagnés Description et montant des travaux Montant des subventions mobilisées
6 Social	Mise à jour du profil socio-économique des habitants et des copropriétaires	Type et nombre d'actions d'information Nombre visites d'enquêtes Nombre de permanences	Nombre de ménages enquêtés par statut Nombre de refus
	Accompagnement social des ménages en difficulté	Nombre de ménages en impayés Nombre de permanences Nombre de mises à disposition (courrier, appels téléphoniques)	Nombre de ménages repérés par statut d'occupation (PO/PB) Nombre de ménages rencontrés et ayant fait l'objet d'une évaluation sociale Nombre d'actions sociales liées aux logements engagées par typologie (FSL, échéancier, ouverture de droit,...)
	Animation du partenariat de l'accompagnement social de secteur	Nombre de réunions partenariales Nombre de dossiers partagés et évolution	Nombre de dossiers traités par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé Nombre de relogement Nombre de propriétaires devenus locataires
	Assistance à la solvabilité des propriétaires pour les travaux	Tableau de suivi financier de mobilisation des aides publiques Respect des dates de dépôt des dossiers de subventions Mobilisation des subventions individuelles Protocole de préfinancement des subventions publiques	Nombre de dossiers montés (Fondation Abbé Pierre, FSL, PAH CAF,...) Montants de financement demandés, octroyés, versés
7 Autre volet : l'étude pré-opérationnelle de Charmes IV	– Connaître finement la situation de la copropriété sur les différents volets du fonctionnement, de la gestion, du suivi social, de l'état technique et thermique des bâtiments, et du cadre de vie – Définir un plan de redressement adapté aux besoins de la copropriété, identifier les conditions et outils nécessaires – Proposer et valider son orientation en dispositif opérationnel lors du comité de pilotage	Communication Visites, entretiens, analyse documentaire Enquêtes socio-économiques	Préconisations avec objectifs quantitatifs et qualitatifs Orientation proposée et validée

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoints au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT SOLLICITEE PAR SEQENS BAILLEUR SOCIAL POUR L'ACQUISITION EN VEFA DE 101 LOGEMENTS SOCIAUX SITUES AU 43 AVENUE DESCARTES

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le Code civil, et notamment son article 2305 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R. 441-5 ;

Vu le Contrat de Prêt n° 174793 entre SEQENS et la caisse des dépôts et consignations, annexé ;

Vu la note de présentation du projet annexée ;

Vu la convention de réservation annexée ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le bailleur social SEQENS réalise une opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 101 logements sociaux situés au 43 avenue Descartes ;

Considérant que cette opération s'inscrit dans une stratégie de développement et de reconstitution de l'offre locative sociale dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Considérant que SEQENS sollicite de la part de la Ville l'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour un montant total de 19 346 092,00 euros correspondant aux prêts souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignation, à savoir :

- CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de 4 576 229,00 euros ;
- PLAI, d'un montant de 1 490 884,00 euros ;
- PLAI foncier, d'un montant de 1 249 931,00 euros ;
- PLS PLSDD en 2025, d'un montant de 8 396 138,00 euros ;
- PLUS, d'un montant de 2 092 563,00 euros ;
- PLUS Foncier, d'un montant de 1 540 347,00 euros ;

Considérant que les logements sont situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la ville (QPV) et qu'ils contribuent à l'offre de logements sociaux de la commune, avec des financements diversifiés (PLS, PLUS, PLAI) ;

Considérant que, en contrepartie de sa garantie, la Ville bénéficiera d'un droit de réservation portant sur 20 logements, soit 20% des logements garantis, pendant toute la durée du prêt et que cette réservation se traduit par la convention de réservation annexée ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : L'assemblée délibérante de commune de Blanc-Mesnil accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 19 346 092,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 174793 constitué de 6 Lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 19 346 092,00 euros euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Article 4 : Le Maire est autorisé à signer tous les actes afférents à l'exécution de la présente délibération et notamment la convention de réservation avec SEQENS, annexée.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

CONTRE : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300076-20250918-DEL2025-171-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE ET L'AGENCE REGIONALE DE SANTE ILE-DE-FRANCE POUR LA PERMANENCE D'ACCES AUX SOINS DE SANTE

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu la délibération n°2023-248 du 21 décembre 2023 qui approuve les termes du Contrat Local de Santé 2023-2028 et qui autorise le Maire à le signer ;

Vu le Contrat Local de Santé 2023-2028 de la ville du Blanc-Mesnil, signé le 11 janvier 2024 notamment l'axe ayant pour objectif de faciliter l'accès à une offre de santé de proximité ;

Vu la Convention relative à la participation financière de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France au financement des actions et des expérimentations de santé en faveur de la performance, la qualité, la coordination, la permanence, la prévention, la promotion ainsi que la sécurité sanitaire, annexée à la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que la Ville du Blanc-Mesnil et l'ARS IDF sont engagées depuis plusieurs années dans le dispositif Permanences d'Accès aux Soins de Santé (PASS) qui permet aux personnes vulnérables un accès aux soins et un accompagnement dans la perspective d'intégrer le parcours de soins ;

Considérant que la Ville souhaite renouveler ce dispositif pour l'année 2025 ;

Considérant par conséquent la nécessité pour la Ville de signer une convention avec l'ARS IDF ;

Considérant que dans le cadre de cette convention, l'ARS allouerait à la Ville une subvention d'un montant de 51 764,00 € pour la réalisation du projet PASS de Ville sur l'année 2025 ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE les termes de la convention annexée à la présente délibération.

Article 2 : AUTORISE le Maire à signer ladite convention.

Article 3 : INDIQUE que les recettes nécessaires sont inscrits aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le



25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : MODIFICATION DU REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DES
ETABLISSEMENTS D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu les Décret n°2000-762 du 1er août 2000 et n°2007-230 du 20 février 2007 relatifs aux établissements et services d'accueil des enfants de moins de 6 ans ;

Vu le Décret n°2021-1771 du 30 août 2021, relatif aux assistants maternels et aux établissements d'accueil du jeune enfant, complétant les décrets précités ;

Vu la délibération n°2024-122 du 27 juin 2024 portant réactualisation du règlement de fonctionnement des Etablissements d'accueil Du Jeune Enfant ;

Vu le calendrier vaccinal 2025 publié par le ministère de la santé ;

Vu le projet de règlement de fonctionnement des Établissements d'Accueil du Jeune enfant annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant qu'il convient d'intégrer au nouveau règlement l'organisation de la crèche Fa MI SOL à compter du 1^{er} septembre 2025 ;

Considérant les modifications intervenues dans la composition des équipes des établissements et notamment la présence d'une psychomotricienne et d'un coordinateur handicap ;

Considérant les incitations de la CAF à améliorer la corrélation entre le besoin des familles et la contractualisation de l'accueil des enfants ;

Considérant dès lors qu'il convient d'actualiser le règlement de fonctionnement des Établissements d'Accueil du Jeune enfant ;

Considérant que les nouveaux éléments apportés concernent notamment :

- La possibilité d'accueillir un enfant jusqu'à l'âge de 5 ans en cas de besoins spécifiques
- Les nouveaux professionnels intervenant en crèche à savoir l'agent d'accueil inclusif, le psychomotricien et le coordinateur handicap petite enfance
- Les nouvelles offres en termes de parentalité (café des parents, ateliers parents-enfants)
- Les précisions relatives au contrat d'accueil pour une meilleure optimisation de la fréquentation de la structure ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE les modifications apportées au règlement de fonctionnement des EAJE (Etablissement d'accueil du Jeune enfant) de la Ville annexé à la présente délibération.

Article 2 : AUTORISE le Maire à signer le règlement de fonctionnement des établissements d'accueil du jeune enfant modifié.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Michel COLLIGNON
Le secrétaire



Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

Accusé de réception en préfecture
093-219300076-20250918-DEL2025-173-DE
Date de télétransmission : 25/09/2025
Date de réception préfecture : 25/09/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**OBJET : MODIFICATION DU REGLEMENT D'INSCRIPTION ET DE FACTURATION
DES ACTIVITES PERISCOLAIRES ET EXTRASCOLAIRES A DESTINATION DES
ENFANTS ET DES JEUNES**

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu l'article 147 de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la circulaire du 25 août 1989 (INTB8900268C) relative à la mise en œuvre du transfert de compétences en matière d'enseignement ;

Vu la délibération n°2007-152 du 28 juin 2007 portant réforme du système de tarification des prestations municipales ;

Vu la délibération n°2021-06-01 du 3 juin 2021 portant création de l'Espace Citoyen ;

Vu la délibération n°2024-60 du 4 avril 2024 portant approbation du règlement d'inscription et de facturation des activités périscolaires et extrascolaires à destination des enfants et des jeunes ;

Vu la délibération du n°2024-61 4 avril 2024 approuvant la demande d'habilitation à l'API impôts particuliers ;

Vu le projet de règlement d'inscription et de facturation des activités périscolaires et extrascolaires à destination des enfants et des jeunes, annexé ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant le développement de la dématérialisation des démarches et du changement des procédures en résultant ;

Considérant la mise en œuvre de l'API impôts particuliers depuis 2024 et les ajustements calendaires demandés par le Trésor Public ;

Considérant que l'accessibilité au service public passe par des modalités d'inscription simplifiées en faveur des usagers ;

Considérant qu'il convient par de modifier le règlement d'inscription et de facturation des activités périscolaires et extrascolaires à destination des enfants et des jeunes ;

Considérant que sont ainsi apportées à ce dernier les modifications suivantes :

- Possibilité de faire les démarches de création de compte personnel entièrement en ligne ;
- Dématérialisation des inscriptions aux séjours : révision de la procédure ainsi que du calendrier ;
- Simplification du dossier administratif et des pièces à fournir pour les inscriptions aux activités ;
- Révision du calendrier des inscriptions en classe de découverte et assouplissement des conditions d'annulation pour les familles ;
- Intégration du calendrier de l'administration fiscale pour le calcul du quotient familial ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE la modification du règlement d'inscription et de facturation des activités périscolaires et extrascolaires à destination des enfants et des jeunes, tel qu'annexé à la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 33 Majorité Municipale

ABSTENTION : 8 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : ADHESION AU DISPOSITIF "BOURSE AU PERMIS DE CONDUIRE" MIS EN PLACE PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS TERRES D'ENVOL

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2121-29 ;

Vu la convention type « Bourse au permis de conduire » proposée par l'EPT Paris Terres d'Envol ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le dispositif « Bourse au permis de conduire » vise à favoriser l'accès à 20 jeunes blanc-mesnilois au permis de conduire en contrepartie d'un engagement citoyen, contribuant ainsi à renforcer leur autonomie et leur insertion sociale et professionnelle ;

Considérant que le montant maximal de l'aide s'élève à 1100 euros par bénéficiaire en contrepartie d'un engagement citoyen de 70 heures de bénévolat au sein d'une association du territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol ;

Considérant que la Ville participe à hauteur d'un montant maximum de 550 euros par bénéficiaire, soit au total une somme maximale de 11 000 euros, correspondant à 50% du coût total de l'aide que l'EPT Paris Terres d'Envol octroie au bénéficiaire, dans le cadre du dispositif précité ;

Considérant que cette participation de la Ville sera versée à l'EPT Paris Terres d'Envol, que cette somme pourra être revue à la baisse et que l'EPT Paris Terres d'Envol prend en charge les 50% du solde restant ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : APPROUVE le versement d'un montant total et maximal de 11 000 euros au bénéfice de l'EPT Paris Terres d'Envol, correspondant à une participation de la Ville à hauteur de 50% du montant de l'aide que celui-ci octroie, dans le cadre du dispositif « Bourse au permis de conduire », à un maximum de 20 jeunes, soit 550 euros par dossier. Cela est sous réserve que ce dispositif soit approuvé par l'EPT Paris Terres d'Envol.

Article 2 : AUTORISE le Maire à signer les documents y afférents.

Article 3 : INDIQUE que les crédits nécessaires seront inscrits aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025

25 SEP. 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le douze septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS : M. RANQUET, Maire.

Mme CERRIGONE, M. GALIOTTO, M. BOUMEDJANE, M. VAZ, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, M. HAN, Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE, M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET, M. MOIS, Mme MEYER, M. KINGSTAN, Mme SEGURA, M. SERRANO, M. MIGNOT, Mme GOMEZ, Mme MAGNEN, Mme TESSON, Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme HAMA (procuration à M. GALIOTTO), Mme LEMARCHAND (procuration à Mme KHALI), Mme BOUR (procuration à Mme MEIGNEN), Adjoints au Maire.

M. THEVENOT (procuration à M. THEVENOT), Mme BERTRAND (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme PANTIC (procuration à Mme MEYER), Mme MILOT (procuration à Mme GOMEZ), M. GAY (procuration à M. MIGNOT), M. TALL (Procuration à Mme MAGNEN), M. BAURE (procuration à M. SERRANO), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

M. MUSQUET, Adjoint au Maire.

M. KAMATE, Mme BENKABA, Mme KHATIM, Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. COLLIGNON ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES AUX ASSOCIATIONS SPORTIVES

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2311-7 ;

Vu l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu l'article 1 du décret n°2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;

Vu la délibération n° 2023-254 du 21 décembre 2023 autorisant la signature d'une convention sportive triennale entre la Ville et l'association Blanc-Mesnil Sport Gymnastique (B.M.S Gymnastique) pour les années 2024, 2025 et 2026 et attribuant une avance subvention de fonctionnement à l'association Blanc-Mesnil Sport Gymnastique (B.M.S. Gymnastique) ;

Vu l'avenant numéro 4 à la convention triennale entre la Ville du Blanc-Mesnil et l'association Blanc-Mesnil Sport Gymnastique (BMS), annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission Unique du 15 septembre 2025 ;

Considérant que l'association Blanc-Mesnil Sport Randonnée Amitié Nature, l'association BMS Gymnastique et l'association BMS Escrime ont engagé ou doivent engager des dépenses importantes pour assurer leurs actions de développement ;

Considérant que ces actions, organisées dans le cadre des politiques sportives municipales, contribuent à favoriser le lien social ;

Considérant que le subventionnement de l'association BMS Escrime intervient dans le cadre de sa création ;

Considérant que ces associations sollicitent une subvention exceptionnelle auprès de la Ville en vue de couvrir les frais supplémentaires générés à ces occasions ;

Considérant que l'obligation pour la Ville de conclure une convention avec l'organisme de droit privé qui bénéficie d'une subvention, s'applique aux subventions dont le montant annuel dépasse la somme de 23000 euros ;

Considérant la convention sportive triennale déjà existante entre la Ville et l'association Blanc-Mesnil Sport Gymnastique (B.M.S Gymnastique) pour les années 2024, 2025 et 2026 ;

Considérant qu'aucune convention n'a à intervenir pour prévoir le subventionnement de l'association BMS Randonnée Amitié Nature ainsi que celui de BMS Escrime car les deux demeurent inférieurs au seuil de 23 000 euros annuel ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : ATTRIBUE une subvention exceptionnelle à chacune des associations mentionnées comme suit :

Associations sportives	Montant
Blanc-Mesnil Sport Randonnée Amitié Nature	1500 €
BMS Gymmnastique	3000 €
BMS Escrime	10 000 €

Article 2 : APPROUVE l'avenant à la convention triennale avec l'association BMS gymnastique, annexé à la présente délibération.

Article 3 : AUTORISE le Maire à signer ledit avenant.

Article 4 : INDIQUE que les crédits nécessaires sont inscrits aux chapitre et article budgétaires correspondants.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

UNANIMITE

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire



Michel COLLIGNON
Le secrétaire

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

25 SEP. 2025
25 SEP. 2025

