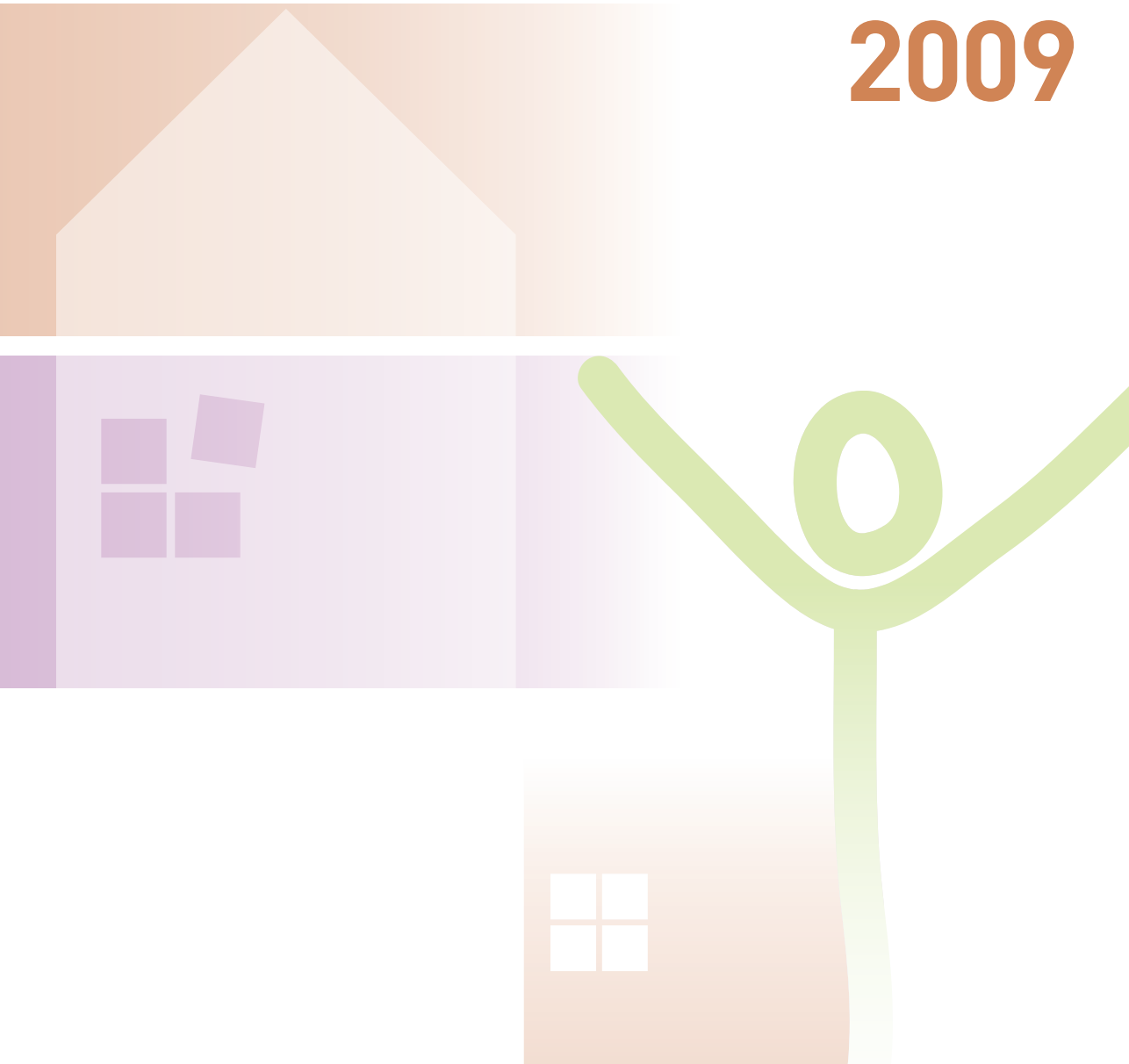


Rapport d'activité

2009



Le conseil d'association

juin 2010

Les membres actifs

- Bruno Cognat, président
- André Macé, vice-président
- Christian Darceaux, vice-président
- André Haloche, membre de la Conférence du président
- Noëlle Bellone, membre de la Conférence du président
- Jean-Claude Driant
- Pierre Gelas
- Roger Lami
- Michel Le Bec
- François Quieffin

Les partenaires et institutions

- Logirep, représentée par Eddy Bordereau, chef d'agence 93.

Les collectivités territoriales

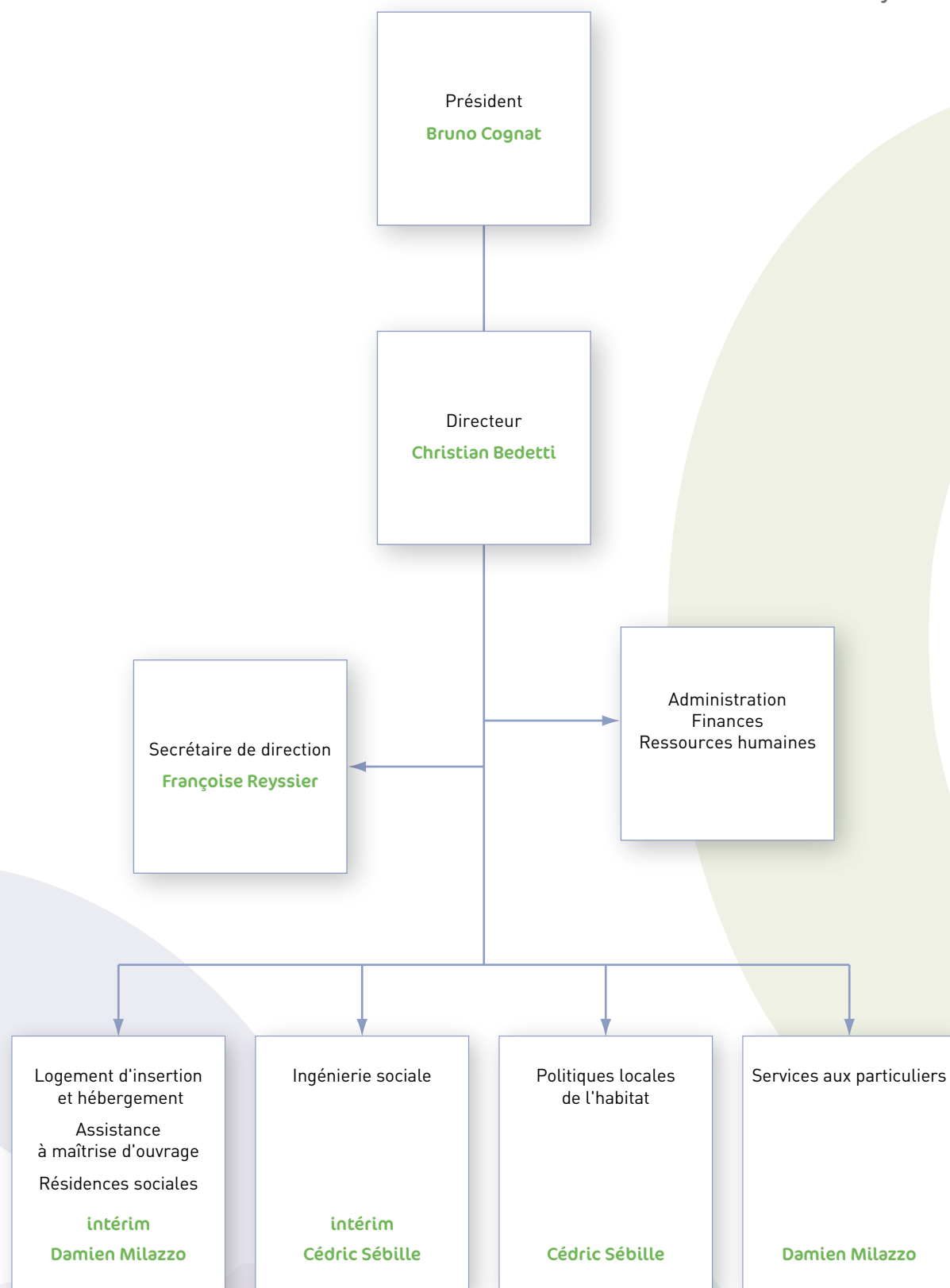
- Conseil général de Seine-Saint-Denis, représenté par Stéphane Troussel, vice-président.
Suppléant : Jean-Jacques Karman, conseiller général.
- Ville de Pantin, représentée par Gérard Savat, premier-adjoint.
- Ville des Pavillons-sous-Bois, représentée par Jacqueline Durand, maire-adjointe.
- Ville de Montfermeil, représentée par Hervé Le Pouriel, conseiller municipal.
Suppléante : Liliane Le Gall, conseiller municipal.
- Ville de Sevran, représentée par Bernard Portel, maire-adjoint.
- Ville de Bondy, représentée par Michel Deny, maire-adjoint.

Voix consultative

- Caisse d'allocations familiales de Seine-Saint-Denis, représentée par Jean-Pierre Tourbin, président.

L'organigramme

juin 2010



Les services aux particuliers

Alors que 2008, année difficile, a consisté pour le pôle à s'adapter aux évolutions réglementaires des organismes financeurs et à intégrer de nouvelles méthodes de travail, l'activité en 2009 s'est, dans un marché immobilier incertain, concentrée sur le redéploiement des métiers :

- Le conseiller habitat : intégration du nouveau système informatique de traitement et de suivi des dossiers individuels de financement permettant l'amélioration de la qualité des dossiers.
- Le technicien : élargissement de son champ de compétences pour accroître l'activité dans les domaines de l'adaptation des logements au handicap, l'accessibilité, l'assainissement. L'objectif est de renforcer notre présence auprès de bailleurs institutionnels, les sociétés d'HLM notamment.

Plus de services, une meilleure qualité

Dans la nouvelle appellation du pôle, le mot Services réaffirme la volonté du Pact Arim 93 d'apporter aux particuliers, un meilleur conseil technique, administratif ou financier.

Après des propriétaires bailleurs, le Pact Arim 93 développe une offre globale de services incluant en plus de ses conseils, la gestion adaptée du logement. L'association s'inscrit ainsi complètement dans l'ambition de la mission Régnier et du plan de relance de l'État par la mobilisation du parc privé locatif.

Développement du dispositif de préfinancement

Le préfinancement des subventions pour aider les propriétaires à réaliser leurs travaux, expérimenté avec la Caisse d'Épargne s'est développé courant 2009 avec plus de 70 dossiers préfinancés.

Un nouveau métier

La prospection et la prise en mandat de gestion de logements locatifs privés à loyer maîtrisé démarrées en 2009 devraient prendre de l'ampleur via Agipact, l'agence immobilière adaptée qui sera créée courant 2010 (voir encadré ci-contre).

Les perspectives 2010

- Renforcer le service "global" allant du conseil technique jusqu'à la prise en gestion du bien réhabilité en passant par un appui administratif et financier. Le pôle s'affirme ainsi comme un maillon crédible dans la chaîne de mobilisation du parc privé.
- Mettre en place une équipe commerciale chargée de développer un partenariat durable avec les professionnels de l'immobilier. Syndics et gestionnaires sont désormais systématiquement contactés et suivis dans leurs besoins de conseil et d'appui au financement des travaux de copropriétés dans le diffus.
- Former l'équipe technique afin d'élargir ses champs d'intervention, via une "école de formation interne" qui sera initiée, pour la première fois, en 2010.
- Développer la thématique adaptation et maintien au domicile, notamment par le biais de partenariats avec les structures médicales de "soins de suite".

Les chiffres clés

2 250 logements aidés

dont **1 250** en Opah

et **1 000** logements en diffus

53 logements adaptés au handicap ou vieillissement

En Opah :

1,7 million de subventions pour **5,6** millions de travaux générés

En diffus :

2,7 millions de subventions pour **6,8** millions de travaux générés

INTERMÉDIATION LOCATIVE : UNE NOUVELLE ACTIVITÉ

Prévue par le législateur, l'intermédiation locative permet à des associations ou des bailleurs sociaux de prospecter des logements privés pour assurer la gestion locative sociale ainsi que l'accompagnement des familles si nécessaire.

Fort du succès recueilli lorsque de la prospection engagée dans le cadre de Solibail (dispositif expérimental initié par l'État), le Pact Arim 93 entend pour-

suivre les trois activités : prospection et gestion des logements pour le compte des propriétaires (mandat de gestion) ; accompagnement des familles quand cela s'avère nécessaire.

Traduction concrète : création d'une agence immobilière adaptée Agipact. En un an, près de 80 logements ont déjà été captés dans le cadre du dispositif Solibail ■

Les politiques locales de l'habitat

Centrée sur les études pré-opérationnelles et les élaborations de plans de sauvegarde, l'année 2009 a subi un effet "crise économique". La temporisation de la part des villes a imposé une attente quant au lancement d'importants marchés de suivi-animation qui devaient garantir une rémunération pour cinq années.

Par ailleurs, le pôle s'est adapté à de fortes évolutions réglementaires qui ont modifié le travail opérationnel : fin de la bonification et désengagement de la Caisse des dépôts et consignations dans le dispositif de préfinancement des subventions ; suppression des prêts Pass Travaux. Ces deux dispositifs représentant un levier important pour la sortie des travaux en copropriété, le Pact Arim 93 a innové pour trouver d'autres modes opératoires de solvabilisation individuelle et de préfinancement des travaux par les copropriétés.

Les Opah et PDS

Le suivi-animation de sept Opah a permis en 2009, des travaux en partie commune dans 71 immeubles, et des travaux privatifs dans 40 logements.

Le Pact Arim 93 a élaboré plusieurs plans de sauvegarde (PDS) : Savigny Gros-Saule à Aulnay-sous-Bois (556 lots), Étoile du chêne pointu à Clichy-sous-Bois (647 lots), La Bruyère à Bondy (176 logements) et Sadi Carnot à Aubervilliers (42 lots).

Les copropriétés dégradées

L'année a débouché sur des avancées opérationnelles conséquentes sur :

- La Noue à Bagnolet : attribution par l'Anah d'une subvention de 4,3 millions d'euros pour la réhabilitation d'un immeuble de grande hauteur et mise en œuvre de la scission en volume.
- La Morée à Aulnay-sous-Bois : finalisation des travaux d'urgence, pour plus de deux millions d'euros, pour cette copropriété de 18 bâtiments.
- Savigny Gros-Saule : 1,15 million d'euros de subventions notifiées.
- Quétigny 3 à Épinay-sur-Seine : réalisation de 400 000 euros de travaux de première phase.
- Saint-Ouen : 1,26 million d'euros de subventions notifiées pour quatre plans de sauvegarde.

Le pôle a contribué à l'élaboration de trois dossiers de programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) dans le cadre d'un partenariat avec une société d'économie mixte.

Les perspectives 2010

- Capter les marchés attendus en 2009. De nouveaux territoires d'intervention seront recherchés. Plusieurs Opah RU devraient voir le jour en lien, notamment, avec les PNRQAD.
- Être un acteur des politiques locales de l'habitat : le Pact Arim 93 dispose des savoirs et du niveau d'expertise pour élaborer et enrichir les programmes locaux de l'habitat (PLH). Vingt communes doivent, selon la loi Boutin, réaliser leur PLH d'ici à mars 2011.
- Affiner l'ingénierie financière : au-delà des subventions "classiques", les aides relatives à l'amélioration de l'habitat se sont multipliées, notamment en lien avec la lutte contre la précarité énergétique. Le métier du chargé d'opérations implique une véritable ingénierie financière que le Pact Arim 93 optimise au maximum, en relation avec les besoins croissants de travaux et une réduction des capacités financières des ménages. Le schéma optimum d'amortissement de l'investissement pour les familles continuera à être recherché.

Les chiffres clés

- 5 Opah renouvellement urbain
- 2 Opah copropriétés dégradées
- 12 plans de sauvegarde en suivi-animation
- 4 plans de sauvegarde en élaboration
- 5 études pré-opérationnelles
- 1 Pig "lutte contre la précarité énergétique"

AGIR CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

2009 est la première année de suivi-animation du Programme d'intérêt général de Seine-Saint-Denis confié par l'Anah au Pact Arim 93. Ce programme de "lutte contre la précarité énergétique" est l'occasion de mutualiser et de renforcer des savoir-faire dont bénéficient toutes les opérations suivies par le pôle. Trois copropriétés ont fait l'objet d'un audit thermique et d'une analyse des contrats de chauffe avec un double

objectif : renégociation avec les fournisseurs d'énergie et remplacement des équipements. Côté ménages, 119 ont été sensibilisés et 37, parmi eux, ont bénéficié d'une étude de faisabilité qui devrait aboutir à des travaux d'économie d'énergie. L'amélioration de la performance énergétique est ainsi l'occasion de réduire les charges pour les familles modestes ■

L'ingénierie sociale

En 2009, cinq nouveaux marchés ont été gagnés sur dix réponses à appels d'offre ; les missions liées aux populations Roms se sont développées.

Les Mous Roms

Menées à la demande de l'État et des villes à Aubervilliers, Saint-Ouen, Bagnolet ; d'Adoma à Saint-Denis, ces missions ont été axées sur :

- La poursuite du travail d'insertion mené à Saint-Ouen (18 familles, 72 personnes) et Bagnolet (53 adultes et 14 enfants) : accès à l'emploi et à la régularisation administrative pour quelques personnes.
- À Aubervilliers, 15 familles vivent toujours sur le site, trois ont été relogées. Toutes ces familles, installées depuis plus de trois ans, disposent aujourd'hui de ressources stables. La mission Mous arrivée à terme en décembre, fait l'objet d'un nouvel appel d'offres.
- À Saint-Denis : 25 familles (51 adultes et 51 enfants) ont quitté les caravanes pour intégrer des chalets préfabriqués, ce qui a considérablement amélioré leurs conditions de vie. Une quinzaine de personnes a accédé à l'emploi.
- Des cours de sociolinguistique à visée professionnelle à Saint-Denis (financement de la maison de l'Emploi de Plaine Commune) et Saint-Ouen ont permis aux personnes d'améliorer leur maîtrise du français, pré-requis des employeurs.

- Un partenariat s'est développé avec le plan local d'insertion par l'économique (Plie) de Plaine Commune afin d'assurer un suivi individualisé des personnes à la recherche d'un emploi : mise en relation avec les entreprises et chantiers d'insertion.

Le PRU de Clichy-Montfermeil

Pour l'AFTRP, les missions de relogement et d'accompagnement social se poursuivent : 83 ménages relogés et 314 accompagnés à La Forestière à Clichy-sous-Bois ; 27 ménages relogés et 174 accompagnés aux Bosquets à Montfermeil. Plusieurs actions collectives liées aux économies d'énergie ont été menées, en collaboration avec la maison de l'Habitat d'Immobilier 3F. Par ailleurs, l'année a été marquée par un renforcement de la coordination des équipes pour répondre plus efficacement aux besoins opérationnels.

Les résidences sociales

La mission d'accompagnement social dans les cinq résidences sociales (Aubervilliers, les Pavillons-sous-Bois, Drancy, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance) est menée avec le pôle Logement d'insertion et hébergement. En 2009, 69 nouveaux ménages ont été accueillis et 59 ont quitté les résidences pour entrer dans un logement social.

Le travail social dans les autres opérations

Le pôle assure les relogements et l'accompagnement social au sein des Opah (Pantin, Montfermeil, Saint-Ouen, Sevran), plans de sauvegarde (Épinay, Bagnolet, Aulnay), Mous relogements (Pantin, Cergy...). Au total, 83 ménages ont été relogés et 524 ont été accompagnés. Le pôle contribue aux études pré-opérationnelles, le plus souvent dans le cadre d'une collaboration avec le pôle PLH.

Les chiffres clés

- 193** ménages relogés dans les Mous et les opérations
- 1 110** ménages accompagnés dans l'accès ou le maintien dans le logement sur l'ensemble des missions du pôle (hors résidence sociale)
- 69** nouvelles familles accueillies dans les résidences sociales

Les perspectives 2010

Améliorer la qualité du service grâce à un renforcement de l'expertise du pôle et à une harmonisation des rendus de mission.

DE NOUVEAUX PARTENAIRES

Pour la première fois, Plaine Commune Développement a confié au Pact Arim 93 une Mous relogement et l'accompagnement social de 32 ménages sur trois immeubles à Aubervilliers et Saint-Denis, soit un marché représentant 43 000 euros. Adoma a confié au Pact Arim 93 une Mous Roms à Saint-Denis (500 000 euros) tandis que l'AFTRP a commandé une nouvelle Mous relogement à Ivry-sur-Seine ■

Logement d'insertion et hébergement

L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre d'un avenant à la convention signée avec Vilogia, le Pact Arim 93 a mené à bien les études de faisabilité et l'assistance à maîtrise d'ouvrage de plusieurs immeubles et des résidences sociales.

Aux termes d'un contrat-cadre avec l'OPH montereillois, le pôle assure plusieurs missions et notamment le recensement et l'analyse du foncier libre de l'office en vue de projets de densification raisonnée afin de répondre à ses nombreux besoins en logements.

Pour une société d'économie mixte, le Pact Arim 93 a réalisé une analyse architecturale et environnementale des réponses au concours d'architecture lancé pour l'aménagement de l'îlot du canal (4000 m²) dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Pavillons-sous-Bois. Le projet prévoit des logements, des espaces verts et un groupe scolaire de seize classes.

À Bagnolet, sur le site de La Noue, le pôle assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour :

- l'étanchéité inversée en pente nulle de la dalle de La Noue en lieu et place d'un bâtiment démoli en 2008 : 500 000 euros de travaux sur 2 000 m².
- la réhabilitation d'un IGH (230 logements) avec un coût global d'opération de 12 millions d'euros : objectif de labellisation bâtiment basse consommation (BBC) grâce, entre autres, à une nouvelle façade double peau sur le bâtiment construit dans les années soixante-dix.
- la scission technique de la copropriété : dépose et repose de 3,5 km d'électricité, rénovation en fonte de 1,3 km de réseau d'assainissement.
- la phase d'étude complète avant travaux.
- le suivi des travaux réseaux jusqu'en avril 2011 intégrant un schéma d'organisation et de suivi d'évacuation des déchets (Sosed) et la rénovation des locaux techniques : deux millions d'euros d'investissement.

La gestion des logements d'insertion et de l'hébergement

Les cinq résidences sociales gérées par le Pact Arim 93 ont accueilli 261 adultes et 309 enfants pendant l'année 2009. 59 relogements ont été effectués, sept sorties sans relogement dont une expulsion.

Un diagnostic général des résidences a été lancé afin de définir une stratégie assurant la pérennité de la gestion et de l'accompagnement social des cinq structures.

Les chiffres clés

- 60 logements livrés
- 68 logements en cours d'exécution
- 69 logements en phase conception
- 22 opérations suivies

Les perspectives 2010

- Assurer une gestion technique et locative sécurisée et conforme aux pratiques habituelles de la profession.
- Créer un réseau de partenaires susceptibles de porter les projets de logements.
- Augmenter la masse critique du nombre de logements gérés.

UN GUIDE POUR L'ANAH

Dans le cadre de sa nouvelle compétence liée au financement de l'humanisation des structures d'hébergement (inscrite dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), l'Anah a confié au Pact Arim 93, la réalisation d'un guide méthodologique d'analyse qualitative des projets d'humanisation à l'usage des maîtres

d'ouvrage et des financeurs. Ce travail a été réalisé sur la base de l'étude de quatre projets à Lyon, Paris et Melun. Parallèlement, l'Anah a associé le Pact Arim 93 à la construction d'un guide d'assistance à maîtrise d'ouvrage destiné aux acteurs intervenant dans le champ de missions sociales spécifiques. Il est en ligne sur www.anah.fr



Pact Arim 93

54-56, avenue du président Wilson

93104 Montreuil cedex

Tél. : 01 49 88 46 80

Fax : 01 49 88 46 90

Web : www.pactarim.com