

# L'ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

2 - ANNEXES : MONOGRAPHIES DE SITES SOUTENUS PAR LA RÉGION



AVRIL 2021

2.19.025

ISBN 978 27371 2232 3



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

Région  
**îledeFrance**

L'INSTITUT  
PARIS  
REGION



# L'ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

ANNEXES : MONOGRAPHIES DE SITES  
SOUTENUS PAR LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Mars 2021

## **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Anne-Claire Davy

Avec la collaboration de Canelle Bourdon

Cartographie réalisée par Marie Pagezy

N° d'ordonnancement : 2.19.025

*Crédit photo de couverture : Quartier de la Noue, Service communication de la Ville de Villepinte*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region / année*

*Remerciements :*

Loïc GANDAIS, Chef du service Habitat privé du Conseil Régional Ile-de-France.

Nous remercions toutes les personnes interrogées au sein des sites d'enquêtes dont la liste est mentionnée en fin de rapport ainsi que les représentants des conseils syndicaux qui nous ont ouvert leurs portes.

# Sommaire

I.	Résidence Tour Neptune – Val Fourré Mantes-la-Jolie .....	4
1-	Une grande copropriété au cœur du quartier paupérisé du Val Fourré .....	4
2-	Une accumulation de dispositifs opérationnels face à l'aggravation des difficultés de la Tour Neptune .....	5
3-	Une copropriété passée par toute la palette des dispositifs, un redressement permis par la combinaison de plusieurs facteurs de réussite .....	6
4-	Apports principaux de l'action régionale.....	7
	Résidence Tour Neptune – Val Fourré.....	8
II.	Résidence Espace – Le Mée-sur-Seine.....	9
1-	La résidence Espace, copropriété stratégique pour la reconquête d'un cœur de ville .....	9
2-	De l'OPAH au plan de sauvegarde, plus de 10 ans d'intervention publique .....	10
3-	Éléments de bilan et de perspectives. Une copropriété soutenue mais financièrement très fragilisée .....	11
4-	Apports principaux de l'action régionale.....	12
	Résidence Espace.....	13
III.	Résidences des Acacias et des Bleuets, Quartier de la Cerisaie- Villiers-le-Bel .....	14
1-	Une copropriété inscrite dans un quartier issu d'une ZAC inachevée, enclavée, et faisant face à de graves dysfonctionnements socio-économiques .....	14
2-	Un important travail juridique et foncier, porté à travers une succession de plan de sauvegarde, qui a permis d'améliorer la santé de la copropriété.....	15
3-	Éléments de bilan et de perspectives. Un exemple d'intervention publique aboutie .....	16
4-	Les apports de l'action régionale .....	17
	Résidences des Acacias et des Bleuets, Quartier de la Cerisaie .....	18
IV.	Résidence La Bruyère- Bondy.....	19
1-	Une copropriété enclavée, insérée dans un territoire dynamique .....	19
2-	Deux plans de sauvegarde successifs afin d'enrayer le cumul croissant des difficultés .....	20
3-	Éléments de bilan et de perspectives. Un redressement progressif de la copropriété, soutenu par un partenariat public exceptionnel.....	21
4-	Les points forts de l'action régionale.....	22
	Résidence La Bruyère .....	23
V.	Résidence Fabien- Garges-lès-Gonesse .....	24
1-	Une copropriété centrale, desservie mais inscrite dans une commune au parc privé massivement paupérisé .....	24
2-	Un besoin d'intervention publique accentué par la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine ...	25
3-	Éléments de bilan et de perspectives. Un redressement progressif de la copropriété nécessitant une poursuite de l'accompagnement .....	26
4-	Les points forts de l'action régionale.....	27
VI.	Parc de la Noue - Villepinte .....	29
1-	Le Parc de la Noue, un grand ensemble au point de bascule.....	29
2-	Un redressement de la copropriété en lien étroit avec le projet urbain du quartier .....	30
3-	Éléments de bilan et de perspectives. Les prémises d'une intervention d'ampleur.....	31
4-	Les points forts de l'action régionale.....	32
	Avenue du Parc de la Noue, 93420 Villepinte.....	33

VII. Le clos des Sansonnets – Epinay-sur-Seine.....	34
1- Une grande copropriété au cœur d'un quartier en plein renouvellement.....	34
2- Un plan de sauvegarde à visée préventive permettant de prévenir le basculement de la copropriété dans une spirale de déqualification .....	35
3- Éléments de bilan et de perspectives. Une intervention publique réunissant de nombreuses conditions de réussite.....	36
4- Les points forts de l'action régionale.....	37
14-20 rue Henri Wallon, 2-8 allée Rude, 1-2 allée Rodin, .....	38
1 allée Carpeaux, 93800 Epinay-sur-Seine .....	38
VIII. Quétigny 1, 2 et 3 – Epinay-sur-Seine .....	39
10/12, 14/16, 18 rue Dumas, 62 rue de Paris .....	39
1- Des copropriétés insérées dans un quartier sensible, paupérisé avec de forts enjeux d'insécurité ....	39
2- Deux plans de sauvegarde consécutifs étroitement liés à la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine du quartier du centre-ville d'Epinay-sur-Seine.....	40
3- Éléments de bilan et de perspectives. Une réhabilitation du bâti aboutie mais une poursuite du suivi de la situation financière nécessaire .....	41
4- Les points forts de l'action régionale.....	43
IX. Résidence du 182, Rouget-de-Lisle – Vitry-sur-Seine.....	45
1- Une copropriété bénéficiant des dynamiques de projets de territoire et d'une politique volontariste en matière de traitement des dégradations du parc privé .....	45
2- 15 ans d'intervention publique pour un retour vers le droit commun .....	46
3- Éléments de bilan et perspectives. Une intervention globalement réussie mais une veille attentive de l'évolution de la copropriété nécessaire.....	47
4- Les points forts de l'action régionale.....	48
X. Tour Angèle K- Val d'Argent- Argenteuil .....	50
1- Le Val d'Argent, îlot sensible ciblé par les actions volontaristes et innovantes de la ville d'Argenteuil	50
2- Une intervention publique « hors du cadre » opérationnel classique par un partenariat exceptionnel entre la Ville d'Argenteuil et la Région Ile-de-France .....	51
3- Éléments de bilan et de perspectives. Une copropriété solidaire, mobilisée et réhabilitée.....	52
4- Les points forts de l'action régionale.....	53

# **L'action du Conseil Régional d'Ile-de-France en faveur des copropriétés dégradées : retour sur 10 sites labellisés**

## **Une enquête monographique, menée entre février et juillet 2020**

Missionné pour réaliser un bilan et une mise en perspective de l'action du Conseil régional d'Ile-de-France à destination des copropriétés dégradées, L'Institut a réalisé une enquête auprès d'un panel de sites soutenus par la Région.

La diversité des situations et des facteurs de dégradation des copropriétés labellisées (profils et dynamiques de peuplement, entente entre occupants, contexte urbain et sécurité, qualité de l'opérateur, aléas techniques, juridique et financiers...) et l'absence ou le manque de finesse des données de cadrage disponibles ne permettant pas de proposer un échantillonnage statistique rigoureux ou des comparaisons « toute chose égale par ailleurs », notre panel de copropriétés enquêtées a été composé de manière empirique, en cherchant à rendre compte d'une diversité de territoires, de formes urbaines, de difficultés et de modalités de traitement.

L'enquête s'étant déroulée de février à juillet 2020, pendant la période de confinement, tous les sites n'ont pas pu être visités et une grande partie des entretiens auprès des opérateurs et des villes ont dû être menés par visioconférence. Une dizaine de sites ont fourni une documentation et des bilans d'opération nous permettant de dresser un récapitulatif assez complet des interventions engagées et des dynamiques des copropriétés étudiées. Autant que possible pour chaque site, les territoires (communes ou EPCI) maîtres d'ouvrage ont été interrogés (à la fois sur la politique locale en matière d'amélioration du parc privé et l'historique des interventions sur les copropriétés rencontrées). Quand cela a été possible les représentants des conseils syndicaux ont également été rencontrés lors des visites de sites.

L'Institut a mené son enquête auprès d'une quinzaine de copropriétés soutenues de longue date par la Région avec des enjeux urbains importants (souvent inscrites en périmètre PRU et /ou en NPRU). L'objectif était d'organiser pour chacun une visite de site, de recueillir la documentation disponible (études, CR des comités de pilotages...) et de mener des entretiens qualitatifs avec les opérateurs en charge du suivi des opérations et les collectivités pour retracer l'historique des interventions et en comprendre le contexte. Sur les 15 sites étudiés 5 ont donné lieu à des interventions multiples, voire à la reconduction de labels. Pour ces copropriétés, les interventions publiques s'étalent sur une période allant de 12 à 15 ans. 2 de ces sites ont ou vont basculer dans des dispositifs d'intérêt national avec des durées d'intervention qui seront de l'ordre de 20 à 30 ans.

Il s'agissait d'évaluer, autant que possible, l'impact de l'accompagnement méthodologique et financier offert par la région sur le devenir de ces sites, tant en termes de gestion, de situation sociale que de requalification du bâti ; de voir en quoi ce dispositif a pu influencer sur les processus observés dans ces copropriétés comme sur les dynamiques d'intervention locales engagées sur ce parc. Les sites retenus devaient avoir été soutenus sur une assez longue période par la région pour avoir un peu de recul historique et représenter une assez grande diversité de contextes locaux.

Nous livrons ici les monographies de 10 copropriétés étudiées, récapitulant le contexte urbain de chaque site, l'historique des interventions publiques engagées et les perspectives de la copropriété au moment de notre enquête.

# I. Résidence Tour Neptune – Val Fourré Mantes-la-Jolie

## 1- Une grande copropriété au cœur du quartier paupérisé du Val Fourré

Construit « en bout de ville » dans les années 1960 et 1970 dans le cadre d'une ZUP, devenue ZUS, le quartier du Val Fourré, enclavé par rapport au reste de la ville est entré rapidement dans un cycle de dévalorisation et de paupérisation qui s'est accéléré dans les années 1990, en particulier dans le centre et le nord du quartier, avec des taux de pauvreté supérieurs à 60%. Accueillant 6100 logements et près de 25000 habitants, il représente près de la moitié de la population communale.

Le Val Fourré a bénéficié de nombreux investissements et d'importantes actions de rénovation menées dans le cadre du PRU depuis le début des années 2000. Des rénovations qui vont se poursuivre à l'occasion du NPNRU, accompagnés par une stratégie de reconquête et de requalification de la dalle centrale du quartier, cœur économique et géographique du Val Fourré.

Ces interventions ont mis en lumière la grande fragilité des copropriétés historiques du quartier (13 ensembles immobiliers identifiés), dont celle de la tour Neptune. L'action sur le parc privé est depuis au cœur des enjeux de rénovation du quartier, et en particulier de la stratégie de reconquête de la dalle centrale dont la tour Neptune est un marqueur important.

Après des années d'intervention et face aux difficultés structurelles de ses copropriétés, le quartier fait ainsi depuis janvier 2020 l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), piloté par l'EPF Ile-de-France<sup>1</sup>.

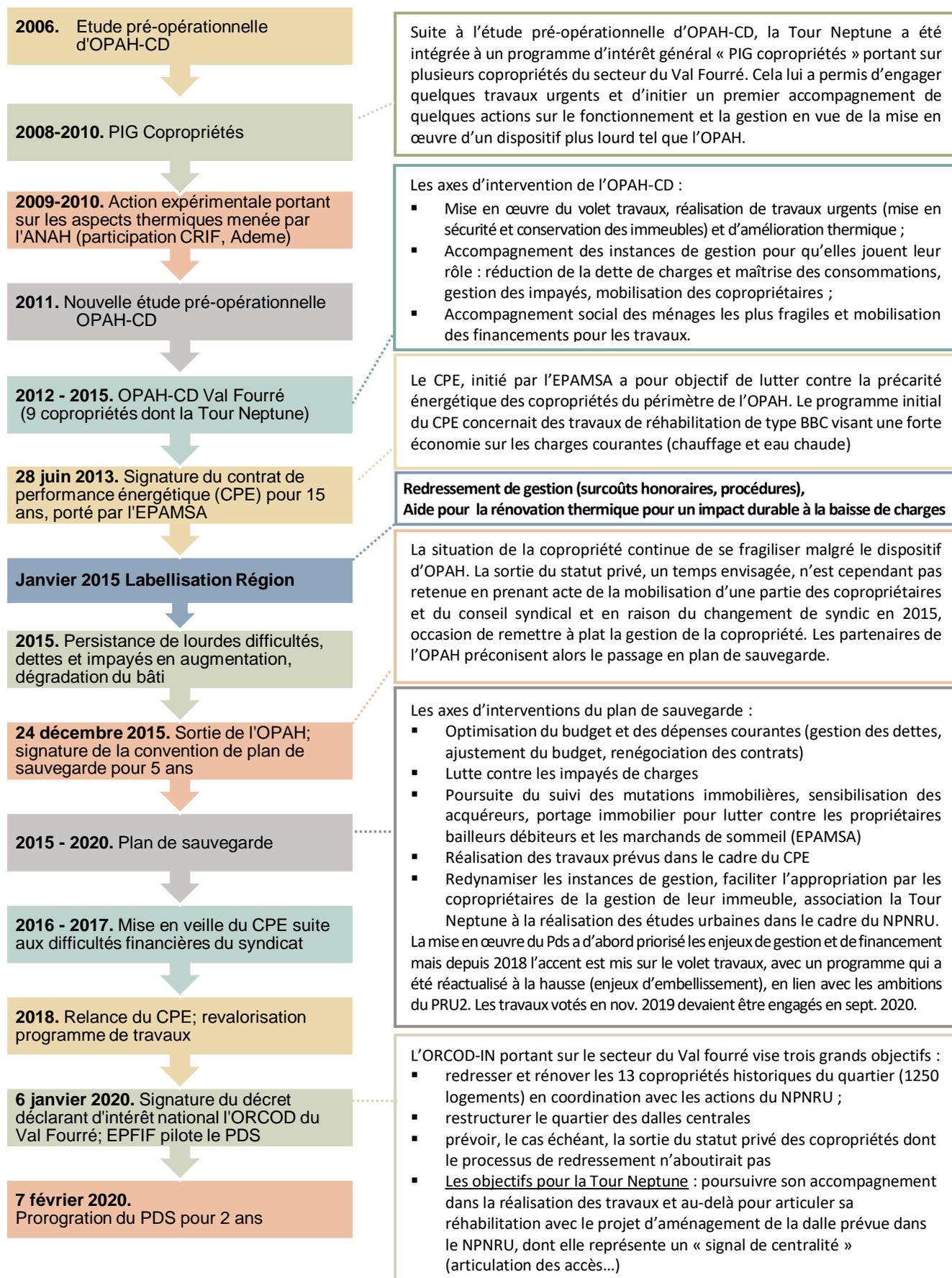
### La Tour Neptune, signal de centralité du Val Fourré

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1971
Quartier	Val Fourré, dalle centrale
Périmètre ANRU	PNRU puis NPNRU du Val Fourré
Périmètre ORCOD	ORCOD d'intérêt national depuis le 6 janvier 2020
Insertion urbaine	Cœur géographique et économique du quartier, à proximité directe des équipements et commerce. La tour est un véritable « signal » urbain partie prenante des enjeux RU de reconquête de la dalle centrale du Val Fourré.
Nombre de bâtiments	1
Forme urbaine	Tour R+17 (immeuble de 4 <sup>ème</sup> famille)
Nombre de lots	72 lots, 71 logements, 72 caves, 1 lot transformé en cabinet médical
Typologie des logements	1 studio, 18 T3, 35 T4, 18 T5
Répartition PO/PB (avant Pds 2014)	32 PO soit 45% ; 40 PB propriétaires soit 55%
Gestion	Cabinet Foncia (depuis juillet 2015) après le Cabinet Fontenoy (2008-2015) et un syndicat coopératif 2006-2008)
Difficultés principales Avant la mise en œuvre du plan de sauvegarde, Données 2014	<p><b>Bâti :</b> un type de bâti (IGH) très coûteux à la rénovation et à l'exploitation ; bâti souffrant d'un gros retard d'entretien et avec des composants en fin de cycle technique (menuiserie en état très moyen, parties de béton éclatées au niveau de la structure, aucun dispositif de sécurité incendie) et des problématiques d'habitat indigne et insalubre, d'incivilités détériorant fortement les parties communes</p> <p><b>Situation financière et de la gestion :</b> le taux d'impayés s'élevait à 84% en 2014 (près de 250 000€ d'impayés) et la dette fournisseur à 170 000€ soit 60% du budget ; Un niveau de charges élevé, décorrélé des ressources des occupants (3 480 € par lot et par an).</p> <p><b>Profil des ménages (2014) :</b> une légère minorité de propriétaires occupants (45%); plus de 90% des ménages éligibles aux aides Anah ; une présence de bailleurs indécents croissante mais un conseil syndical volontaire.</p> <p><b>Insertion dans le marché local :</b> dépréciation des valeurs immobilières : 800€/m<sup>2</sup> en moyenne, en deçà du marché local (1200€/ m<sup>2</sup>) ; forme urbaine peu attractive sur le marché</p>

<sup>1</sup> Décret n°2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie

## 2- Une accumulation de dispositifs opérationnels face à l'aggravation des difficultés de la Tour Neptune



### 3- Une copropriété passée par toute la palette des dispositifs, un redressement permis par la combinaison de plusieurs facteurs de réussite

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	PIG Copropriétés, OPAH-CD, Plan de sauvegarde, PRU/NPNRU/ ORCOD-IN
Partenaires publics	Anah, CU GPSEO, Région Ile-de-France, Département des Yvelines, Ville de Mantes-la-Jolie, EPAMSA, Caisse des dépôts, EPF Ile-de-France
Collectivité compétente	Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise
Opérateurs	Anciennement groupement Urbanis / ARC Pilotage de l'EPF Ile-de-France depuis la mise en œuvre de l'ORCOD-IN
Préfinancement	Caisse d'Épargne Ile-de-France
Montant TTC travaux	3 278 195 € TTC (46 172 €/lot)
Montant total des subventions	3 277 393 € soit un taux de couverture de 99,9% des travaux TTC
Reste-à-charge	694€/ lot après subventions (préfinancement C Epargne)

#### Action régionale

Labellisation CDSR	29 janvier 2015
Aide aux travaux	Travaux partiels de mise en sécurité à hauteur de 4 740 €, correspondant à un subventionnement de 50% des dépenses éligibles <sup>2</sup> ( <i>plan de sauvegarde, 2018</i> ) Rénovation thermique (288 000€) et travaux de réhabilitation (637 895€) soit un total de <b>925 895 € (12 900€/ lot) : 30% du montant TTC des travaux (PdS 2018)</b>
Aide à l'ingénierie	78 000 € en 2012 et 117 000 € en 2015 pour les années 2, 3 et 4 de la mission de suivi-animation, correspondant à 12,5% des dépenses éligibles <sup>3</sup> ( <i>OPAH-CD</i> )
Aide spécifique	Aide aux mesures juridiques et aux procédures contentieuses (recouvrement contentieux) à hauteur de 15 000 € <sup>4</sup> ( <i>plan de sauvegarde, 2015</i> )

#### Un redressement financier engagé mais fragile

**Meilleure maîtrise du budget et réduction des impayés structurels** : le budget de la copropriété est maîtrisé : les dépenses réalisées, stables depuis 2017, restent inférieures au budget prévisionnel. On observe une baisse tendancielle des impayés (de 99% en 2015 à 76% du BP en 2019, avec une remontée à surveiller en 2019) et de la dette fournisseur (réduite de 72 % en 2015 à 18% du budget en 2019, soit 50 000 €). Enfin le nombre de copropriétaires en situation d'impayés durables continue de baisser.

**Veille des mutations et portage immobilier pour lutter contre la présence de bailleurs débiteurs** l'EPAMSA a porté cinq lots au sein de la copropriété entre 2015 et 2018, permettant de lutter contre la présence de propriétaires bailleurs indéclicats et gros débiteurs (SCI multipropriétaires notamment) qui concentraient une grande partie de la dette. Ce portage immobilier a été possible par la mobilisation du Dispositif coordonné d'intervention foncière (DCIF), fonds créé en 1997, abondé par l'État, le département des Yvelines et la CAMY (ex- GPSEO) et géré par l'EPAMSA permettant de stabiliser les copropriétés en difficulté par le biais du portage.

#### Un programme de travaux ambitieux revalorisé grâce à la mobilisation des partenaires financiers

Les deux premières années du plan de sauvegarde ont été consacrées au volet gestion et financement afin d'évaluer la capacité de la copropriété à se lancer dans un programme de travaux. Le programme de travaux issu du CPE, contenant uniquement un volet performance

énergétique, a été réactualisé en 2018 au vu des dynamiques positives observées au sein de la copropriété. Face à la situation urbaine de la Tour Neptune et du lien à faire avec le NPNRU intervenant sur la dalle, il a été décidé de travailler un programme de travaux plus ambitieux, notamment à travers l'embellissement général de la tour (gardes corps, volet électrique, etc.). Le programme de travaux est issu des réflexions du groupe de travail partenarial réunissant GPSEO, la DDT, l'EPFIF, l'EPAMSA et Urbanis. Il conserve d'anciens postes issus du CPE (ravalement ITE, remplacement des menuiseries, isolation de la toiture-terrasse, etc.) permettant les économies d'énergie et y ajoute de nouveaux postes tels que des panneaux séparatifs des loggias, des dispositifs anti-pigeons, le remplacement de portes palières.

La revalorisation du programme de travaux a été permise par un subventionnement exceptionnel, avec un taux de couverture de près de 100% des travaux et honoraires TTC. Ainsi, la copropriété a pu bénéficier de la nouvelle disposition du Plan Initiatives Copropriétés : le complément travaux (majoration des aides aux travaux d'amélioration), dit x+x. La Région Ile-de-France a également revalorisé sa subvention initialement prévue, permettant la mise en œuvre d'un projet plus qualitatif. Le préfinancement des subventions sera effectué par la Caisse d'Épargne. Le démarrage des travaux est prévu pour le second semestre 2020.

<sup>2</sup> Source : Délibération n°CP-2018-520 du 21 novembre 2018

<sup>3</sup>Source : Délibération n°CP 15-036 du 29 janvier 2015, CRIF

<sup>4</sup> Source : Attributions de subventions dans le cadre de la politique régionale du logement – aide au parc privé, quatrième affectation pour 2015, rapport pour la commission permanente du conseil régional, octobre 2015

## Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Économies d'énergie	2 007 169 €
Réfection des parties communes et équipements communs	341 199 €
Mise aux normes des réseaux et sécurité incendie	597 979 €
Honoraires	331 850 €
<b>Total TTC</b>	<b>3 278 195 €</b>

### La forte remobilisation du conseil syndical et des copropriétaires, facteur de réussite

Le conseil syndical a joué un rôle central dans le redressement de la copropriété. Son président a suivi de manière active les actions mises en œuvre par l'opérateur et a endossé le rôle de médiateur entre les différents copropriétaires, permettant aux professionnels l'accès aux parties privatives lorsque cela était nécessaire. Il a aussi pu observer certaines dégradations des parties communes et avertir les partenaires du plan de sauvegarde de la survenue de bailleurs indécis. Cette volonté de revaloriser leur patrimoine a facilité la mise en œuvre de l'action publique.

La participation moyenne aux assemblées générales entre 2015 et 2019 est de 65% (en nombre de copropriétaires). Bien qu'elle soit inégale selon les années, cette mobilisation permet une meilleure gestion courante de la copropriété. Le nouveau programme de travaux a été voté en novembre 2019 à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, lors d'une AG extraordinaire réunissant 75% des tantièmes, démontrant un fort intérêt des copropriétaires pour l'avenir de leur copropriété.

## 4- Apports principaux de l'action régionale

**Le label, une condition de réussite et un effet stabilisateur qui a permis aux copropriétaires de se projeter.** La labellisation a eu un poids très important dans la mobilisation des copropriétaires via la visibilité apportée sur les aides travaux disponibles et son impact sur la minoration des restes-à-charge, indispensable pour obtenir le vote des travaux.

**L'aide aux procédures, un vrai effet levier :** un impact net constaté sur les impayés et la part de bailleurs indécis (en lien avec une forte mobilisation du CS)

**Un vecteur de mobilisation de la collectivité :** la participation de la région au financement de l'ingénierie a facilité la décision de la collectivité d'intervenir sur le parc privé, rassurée par la présence d'un partenaire solide.

<sup>55</sup> L'aide aux travaux pour la rénovation thermique et la rénovation du bâti s'élevait initialement à 336 814€ dans le cadre de la convention établie lors de la délivrance du label CDSR.

## Plan de financement

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides Anah	2 049 098 €	62,5%
Primes Habiter Mieux	144 000 €	4,4%
Aides régionales	925 895 €	28,2%
GPSEO	158 400 €	4,8%
<b>Total TTC</b>	<b>3 277 393 €</b>	<b>99,9%</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	46 172 € soit 694€ par lot	-

### Les perspectives : entre poursuite des actions engagées et évolutions majeures du quartier

Le plan de sauvegarde a été prorogé pour deux années supplémentaires afin de poursuivre le traitement des impayés, le suivi de recouvrement de l'appel de fonds travaux et le vote du prêt CEIDF. Au long court, il s'agira de poursuivre une forme d'accompagnement de la copropriété, d'assurer le suivi du chantier et de mettre en œuvre la gestion urbaine de proximité (GUP).

« L'EPFIF se réinterrogera dans 3 ans avec ses partenaires sur l'état d'avancement et la nécessité de poursuivre l'accompagnement de la copropriété. Il n'y a pas que le programme de travaux qui assurera un avenir à cette copropriété. L'articulation entre ce qu'elle sera dans 18 mois et l'évolution de la dalle va nécessiter encore un accompagnement pour qu'elle y trouve bien sa place » (Responsable de projet habitat privé Val Fourré, EPF Ile-de-France).

L'inscription dans l'ORCOD-IN permettra :

- de poursuivre l'action foncière engagée par l'EPAMSA (stratégie de portage et rachats des lots institutionnels par l'EPF IdF à définir) ;
- d'articuler le projet de la tour avec le projet de requalification de la dalle et de ses commerces et services (réflexion sur le traitement des abords de la tour à engager au 2<sup>e</sup> sem. 2021).

**Une aide qui s'est adaptée à la réalité opérationnelle :** la Région a revalorisé son aide<sup>55</sup> afin de permettre un programme de travaux plus ambitieux, avec un impact durable sur les charges et plus en phase avec de plus grandes ambitions pour l'avenir de la copropriété et avec les projets urbains du quartier.

« Sans la Région, le vote du programme de travaux était impossible. On le verra dans les PdS à venir où son absence (en ORCOD-IN) nous privera d'un levier essentiel. »

Responsable de projet habitat privé ORCOD IN du Val Fourré, EPF Ile-de-France.

« Si n'on avait pas la région tout s'arrêterait. Sur le territoire de GPSEO, toutes les copropriétés labellisées, au nombre de cinq, ont réalisé leurs travaux ou vont les engager »  
Chef de projets Habitat, CU GPSEO.

Ce montant correspondait au taux d'intervention sur la base subventionnable des travaux prévus dans le cadre du premier programme de travaux.

# Résidence Tour Neptune – Val Fourré

7, rue Pierre de Ronsard, 78200 Mantes-la-Jolie



**Tour Neptune avant travaux, février 2020**  
Crédit : L'Institut Paris Région



## **Projections après réhabilitation**

Source : Commission de suivi et de pilotage,  
année 4, 7 février 2020, Urbanis



### Sources :

- Projet de convention ORCOD-IN pour la requalification des copropriétés du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, 17 janvier 2020
- Convention entre partenaires publics, opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie
- Convention relative à la mise en œuvre du plan de sauvegarde de la tour Neptune à Mantes-la-Jolie, 2016-2020, 24 décembre 2015
- Convention avec l'ANRU, Projet de rénovation urbaine du Mantois, 2005-2008
- Support de présentation pour la commission de suivi et de pilotage de l'année 4 du suivi-animation du plan de sauvegarde de la Tour Neptune, Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, Urbanis, 7 février 2020
- Entretien avec Mélanie Quien, responsable de projet habitat privé ORCOD-IN Mantes-la-Jolie à l'EPF Ile-de-France et Malvina Nogueira, cheffe de projets Habitat, direction Habitat de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, 20 février 2020

## II. Résidence Espace – Le Mée-sur-Seine

### 1- La résidence Espace, copropriété stratégique pour la reconquête d'un cœur de ville

Passant de moins de 4500 habitants en 1968 à environ 21 000 habitants en 2015, la commune de la Mée-sur-Seine a connu un développement très rapide lors de la création de la ville nouvelle de Melun Sénart. Aux côtés des villes de Melun et de Dammarie-les-Lys, elle constitue le centre de l'agglomération Melun Val de Seine et se distingue par une surreprésentation de l'habitat collectif, notamment social. Ces trois communes sont souvent une première étape des parcours résidentiels pour les décohabitants et jeunes ménages et une opportunité de se loger pour les ménages les plus modestes.

Fruits d'une urbanisation rapide, la conception des quartiers de la commune méenne a engendré de nombreux dysfonctionnements : absence de centralité, polarités commerciales enclavées, liens entre quartiers peu perméables, population jeune et très précarisée<sup>6</sup>. La commune est ainsi caractérisée par un marché immobilier peu dynamique et dévalorisé au regard des autres communes de l'agglomération.

Le quartier des Courtilleraies (ZUS) dans lequel se situe la résidence Espace, issue d'une ZAC massive construite entre 1975 et les années 90, est à l'image de ces difficultés malgré sa localisation

centrale, la diversité de ces commerces et la proximité de la gare RER.

Un PRU y est engagé depuis 2007, visant à améliorer le cadre de vie des habitants mais également à conforter le secteur comme cœur de ville de la ville (renforcement de l'offre d'équipements et de commerces). Sa réussite est indissociable de la mise en œuvre des dispositifs de traitement de l'habitat privé du quartier. Ainsi, le périmètre ANRU englobe 13 copropriétés, soit 1 522 logements (40% des logements en copropriété de la commune). Cinq copropriétés ont été retenues pour faire partie d'un dispositif d'OPAH Copropriétés en lien avec le PRU.

La résidence Espace située sur la dalle de l'allée de la Gare, est au cœur des enjeux (commerces de pied d'immeubles) et du périmètre concerné par le PRU (arcades et circulations depuis la gare). Elle a été intégrée dans l'étude préalable d'OPAH engagée. Celle-ci avait conclu à la nécessité d'engager un plan de sauvegarde dès 2010, mais pour des raisons budgétaires, c'est un dispositif d'OPAH Copropriété spécifique à la Résidence Espace qui a été mis en œuvre.

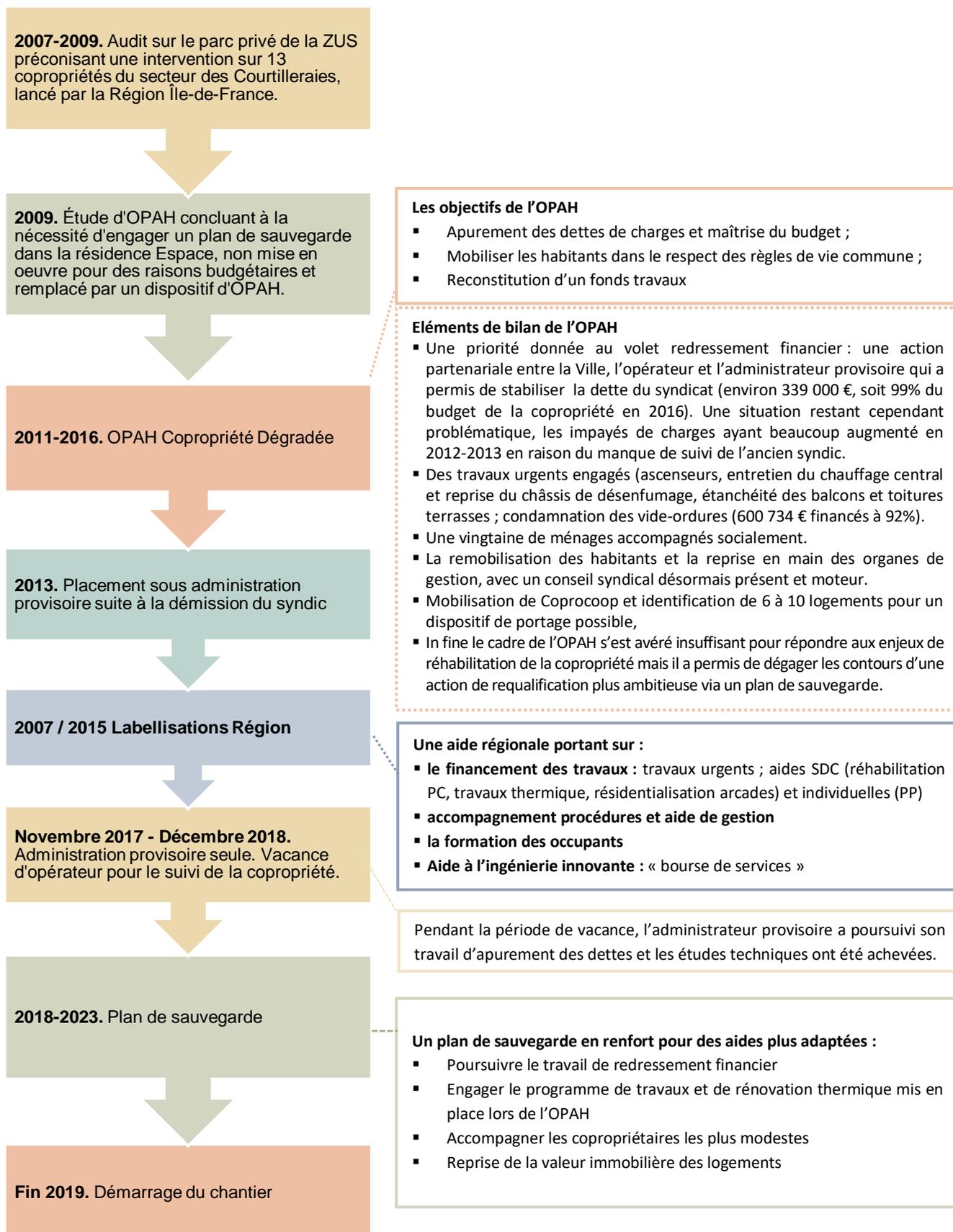
### Une copropriété hyper centrale et pourtant déqualifiée dans le marché local

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1980-1988
Quartier	Quartier des Courtilleraies
Périmètre ANRU	PRU Courtilleraies : améliorer le cadre de vie et conforter le quartier comme cœur de ville du Mée-sur-Seine. Nouvelle offre de logements mixtes et d'équipements, maintien des commerces de proximité, requalification des espaces publics, restructuration du pôle gare, mise en place d'une GUP.
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	Copropriété bien située en cœur de ville et en face de la gare du RER D, à proximité des commerces, équipements
Nombre de bâtiments	5 bâtiments mitoyens
Forme urbaine	De R+5 à R+8, architecture caractéristique des années 1980 (balcons, décrochés, toits terrasses)
Nombre de lots	108 lots principaux : 98 logements, 9 lots de commerces et services en RDC
Typologie des logements	Majorité de grands logements
Répartition PO/PB	62 PO/ 36 PB soit 63% de PO
Gestion	Administrateur judiciaire depuis juillet 2013 (Cabinet Contant Cardon)
Difficultés principales (Données issues de l'étude d'OPAH – 2009 et bilans)	<p><b>Bâti</b> : bâti dégradé, infiltrations, rénovation énergétique indispensable pour une réduction des charges courantes, reprise des réseaux nécessaire (6 colonnes d'eau par logement)</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : un syndic exerçant un suivi aléatoire de la copropriété, gestion rendue difficile par les impayés, fonds travaux utilisé par le syndic comme réserve de trésorerie face aux impayés, un CS peu formé et fragile, des impayés en constante augmentation, quelques gros débiteurs (en 2016, le taux d'impayés s'élève à 99% du budget de la copropriété, soit environ 340 000€). Des charges eau et chauffage élevées (pb de nature de contrat et d'absence de compteurs individuels)</p> <p><b>Profil des ménages</b> : plus de 80% de propriétaires modestes ou très modestes, une accession à la propriété excentrée sous couvert d'un « compromis localisation/taille des logements ». Mais un basculement en cours : en 2011, près de 50% des copropriétaires déclaraient vouloir vendre leur bien</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : image dégradée de la copropriété (trafic, incivisme, insécurité), transactions difficiles à réaliser (plusieurs mois voire plusieurs années pour une vente), le nombre de DIA a augmenté de manière importante depuis 2017 (15 DIA entre 2017 et 2019 et 20 DIA recensées depuis 2014), des prix moyens au m<sup>2</sup> environ 25% en deçà des prix moyens communaux. Des logements qui ne trouvent pas preneurs ou à des prix très inférieurs au prix d'achat des occupants.</p>

<sup>6</sup> Source : Convention d'OPAH Copropriété « Courtilleraies Centre / Circé », 2011

## 2- De l'OPAH au plan de sauvegarde, plus de 10 ans d'intervention publique



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Une copropriété soutenue mais financièrement très fragilisée

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	OPAH Copropriété, Plan de sauvegarde
Partenaires publics	Anah, FEDER, Région Ile-de-France, CAMVS, Ville du Mée-sur-Seine, Coprocoop
Collectivité compétente	Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS)
Opérateurs	APIC
Préfinancement	4 SACICAP : Procivis Eure et Loire, Procivis Bourgogne Sud Allier, Procivis Franche-Comté, Polylogis
Montant TTC travaux	3 201 808,72 €
Montant total des subventions	3 030 853 € soit un taux de couverture d'environ 95%
Reste-à-charge	235 000 € soit environ 2 397 € par lot

#### Action régionale

Labellisation CDSR	9 avril 2015
Aide aux travaux	620 843 € (PES et CDSR)
Aide à l'ingénierie	Engagements pour l'aide à l'ingénierie innovante
Aide spécifique	Aide à la gestion, aide aux procédures de recouvrement contentieux

#### Un redressement financier amorcé mais encore loin d'être acquis

##### Une situation financière encore très fragile

Le travail de l'administrateur provisoire depuis 2013 a permis d'amorcer la résorption des impayés de charges. Ainsi, depuis 2015, les impayés de charges ont baissé de 8% mais restent une préoccupation majeure des partenaires du plan de sauvegarde avec un taux d'impayés représentant encore 96,5% du budget de la copropriété en mars 2019. Le nombre de débiteurs de plus de 500 € dans la copropriété a néanmoins baissé, passant de 71 en 2015 à 40 en 2019.

Une longue procédure est également en cours qui devrait contribuer à l'assainissement de la copropriété : un copropriétaire représentant plus de 28% des dettes du syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une longue procédure (premier jugement en 2009). La situation juridique est complexe puisqu'il s'agit d'une succession en indivision. Une issue favorable de cette procédure contentieuse permettrait au syndicat des copropriétaires de résorber près d'un tiers de la dette.

La copropriété bénéficie depuis 2015 de l'aide juridictionnelle permise par l'administration provisoire. Celle-ci, ainsi que les aides de gestion de l'Anah et de la Région sont ici centrales pour travailler au redressement de la gestion de la résidence.

##### Le conseil syndical : un organe de gestion à conforter

Le travail engagé lors de l'OPAH a permis d'impliquer les habitants dans la copropriété et le conseil syndical est devenu moteur. Néanmoins, depuis le début du plan de sauvegarde, certains membres piliers du conseil ont vendu leur logement. Un travail reste donc à engager sur les relations opérateurs/ conseil syndical afin de remobiliser ses membres.

#### Amélioration bâti : des enjeux financiers et techniques très imbriqués, poussant à une rénovation thermique ambitieuse

Un programme de travaux avait été défini lors de l'OPAH mais n'avait pu être mis en œuvre suite aux difficultés financières du syndicat de copropriété. Priorité avait donc été donnée au redressement financier de la copropriété afin de permettre la mise en œuvre d'un programme de travaux dans le cadre d'un futur dispositif d'intervention publique.

Les études réalisées lors de l'OPAH ont dû être complétées pour mettre à jour le programme de travaux du Plan de Sauvegarde. Celui-ci fait le pari d'une rénovation thermique ambitieuse pour permettre à la copropriété de réaliser des économies d'énergie et ainsi de réduire ses charges courantes et son niveau d'endettement. Outre les travaux en parties privatives dans une vingtaine de logements (mise aux normes électriques, plomberie), seront engagés l'isolation du plancher des combles, des toitures terrasses et des façades, l'installation d'une VMC, le changement de menuiseries, pour un gain énergétique attendu de 40% (passage d'une étiquette énergie D à C).

#### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Postes de dépenses	Montant
Travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique	2 703 269,41 €
Diagnostic amiante	6 300 €
Honoraires	492 239,31 €
<b>Total TTC</b>	<b>3 201 808,72 €</b>

#### Plan de financement

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides Anah / Primes Habiter Mieux	906 976 €	28.3%
FEDER	1 000 000 €	31.2 %
Aides régionales	620 843 €	19.3 %
CAMVS	200 100 €	6.2 %
Ville Le Mée-sur-Seine	302 934 €	9.5 %
<b>Total TTC</b>	<b>3 030 853 €</b>	<b>94.6 %</b>
Reste-à-charges moyen	235 200 € soit 2 397 €	-
1: avec aléas	par lot	

## Un paysage de partenaires favorable

### La mobilisation du fonds FEDER

L'aide du FEDER, à hauteur d'un million d'euros, porte sur l'ensemble des travaux thermiques (ITE, isolation planchers combles, ventilation, flocage des porches, remplacement des fenêtres...).

### Coprocoop et un portage provisoire

Coprocoop intervient auprès de la copropriété depuis 2019 afin d'aider au redressement financier de la copropriété, de garantir les situations d'occupation, notamment en maîtrisant la future occupation et en participant à la vie de la copropriété (vote des travaux notamment). Coprocoop a ainsi acquis 2 lots depuis la signature de la convention en 2019 : le premier lors d'une vente par adjudication au TGI de Melun et le second à l'amiable. Le lot acquis par adjudication au prix de 59 000 € a permis de recouvrer la dette de 40 000 € de l'ancien copropriétaire (deuxième plus gros débiteur de la copropriété). 10 lots d'habitation pourraient faire l'objet d'un portage au cours du plan de sauvegarde.

## Les perspectives du plan de sauvegarde : *Poursuivre le redressement de la gestion et des finances de la copropriété, réceptionner les travaux et tendre vers un retour au droit commun...*

A court terme, il s'agira de :

- Poursuivre les actions de redressement financier et de gestion et de mobilisation des habitants ;
- Suivre le chantier et réceptionner les travaux début 2021 ;
- Préparer la sortie de l'administration provisoire après la réception des travaux de réhabilitation

A long terme,

- Préparer le retour à un fonctionnement normal de la copropriété
- Permettre à la copropriété de retrouver sa place dans le marché local car la copropriété reste peu attractive, dans un quartier pourtant en pleine mutation. La réalisation des travaux de réhabilitation devrait être un premier pas vers la déstigmatisation de la copropriété.

Malgré ses difficultés, la copropriété semble s'insérer dans une bonne dynamique de revalorisation. La mise en œuvre du programme de travaux, malgré les difficultés financières du syndicat des copropriétaires, en est l'illustration.

## 4- Apports principaux de l'action régionale

### Une action inscrite dans la durée : de la mise en évidence des enjeux de la copropriété au soutien dans le temps de l'intervention publique

L'intervention de la Région a eu un double effet pour cette copropriété : c'est à son initiative que la première étude a été menée au Mée-sur-Seine et a permis le repérage initial des difficultés de la Résidence Espace. Dans ce cadre, la copropriété a bénéficié d'une aide expérimentale, avant que le dispositif de labellisation ne soit mis en place. La Région a ensuite soutenu financièrement l'intervention publique dans cette copropriété.

**Un levier financier essentiel pour les cas les plus complexes :** les financements de la Région permettent de s'engager dans un dispositif lourd pour des copropriétés pourtant en grandes difficultés sociales et financières, souvent laissées en stand-by, tant l'issue du dispositif, sans soutien financier fort, est incertaine.

*« La Région a lancé la dynamique d'intervention. Sans elle, on n'aurait sûrement pas lancé le plan de sauvegarde »*

Chargé de mission habitat privé, CAMVS.

### L'expertise de la Région, un vecteur de légitimation de l'intervention publique :

Les acteurs locaux ont souligné que le soutien de la région dans les dispositifs et son engagement dans les instances de pilotage a parfois été décisif pour que soit prise la décision d'intervenir sur les copropriétés privées et légitimer certaines stratégies (notamment lorsque certaines communes sont isolées face à ces problématiques).

*« Le fait que la Région intervienne et soutienne cette copropriété, c'est un signe positif pour nous, territoire qui ne se situe pas toujours au cœur de tous les dispositifs »*

Chargé de mission habitat privé, CAMVS.

*« La Région a une vision plus globale, plus macro des interventions. Avoir son soutien a un effet de conviction, de légitimation de l'intervention publique et du projet »*

Opérateur du plan de sauvegarde, APIC

### Un soutien précieux à l'innovation opérationnelle et au portage provisoire

Le travail partenarial avec la Région a permis la mobilisation de Coprocoop pour la mise en œuvre du portage provisoire, un appui qui s'est avéré fructueux pour le bon redressement financier de la copropriété, fragilisée par quelques gros débiteurs.

# Résidence Espace

Square Sully Prud'homme, 77350 Le Mée-sur-Seine



## Résidence Espace, Le Mée-sur-Seine

Crédit : APIC, Bilan Année 1 du Plan de Sauvegarde, 2019

### Sources :

APIC, Bilan final de l'OPAH, Résidence Espace, 2016

APIC, Bilan Année 1 du Plan de Sauvegarde, 2019

ANRU, Convention PNRU Le Mée sur Seine, Les Courtilleires, 2008

Entretien avec le chargé de mission habitat privé de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, 24 mars 2020

Entretien avec l'APIC, 19 mai 2020

### III. Résidences des Acacias et des Bleuets, Quartier de la Cerisaie- Villiers-le-Bel

#### 1- Une copropriété inscrite dans un quartier issu d'une ZAC inachevée, enclavée, et faisant face à de graves dysfonctionnements socio-économiques

La copropriété de la Cerisaie se situe dans le quartier « Derrière-les-Murs de Monseigneur » dit *DLM-Cerisaie*, dans la partie ouest du territoire beauvillésois, à proximité du centre ancien. Un quartier issu d'une ZAC réalisée entre 1958 et 1967 sur un territoire alors encore essentiellement agricole.

C'est dans ce contexte de construction de masse que la copropriété de la Cerisaie ainsi qu'un grand ensemble de 1500 logements sociaux sont édifiés, sans connexion avec le centre ancien et une implantation irrégulière, en retrait de voie, participant à l'enclavement du secteur.

L'aménagement du quartier, reflet de son époque, est marqué par des espaces extérieurs très minéralisés pensés pour l'usage de la voiture et rendant difficiles les cheminements et les autres modes de déplacement.

Dans les années 1970, la politique des grands ensembles est abandonnée et la ZAC inachevée : plusieurs projets d'équipements collectifs n'aboutissent pas et plusieurs friches, à proximité directe de la copropriété, participent à déqualifier son environnement. Dans les années 1980, de nouveaux ensembles pavillonnaires (R+1) sont construits entre la copropriété La Cerisaie et l'ensemble HLM, sans corriger le manque de cohérence du quartier.

La Ville de Villiers-le-Bel fait face à des difficultés socio-économiques massives et concentre de plus en plus de ménages modestes. Associée à l'insécurité depuis les émeutes de 2007, la ville pâtit d'une image négative qui

ne contribue pas au positionnement de son offre de logements dans le marché. Elle est ainsi victime d'une forte activité de marchands de sommeil.

La concentration de ménages très modestes est particulièrement importante dans le quartier DLM. La précarité des propriétaires ainsi que la mauvaise conception des logements y entraînent une dégradation du patrimoine qui concerne aussi bien le parc social que privé, très similaires et imbriqués dans la ville. Avec la mise en œuvre du PRU en 2009 puis du NPRU depuis 2017, le parc social de la ville a connu une forte réhabilitation qui a par ricochet mis en évidence le décrochage du parc privé.

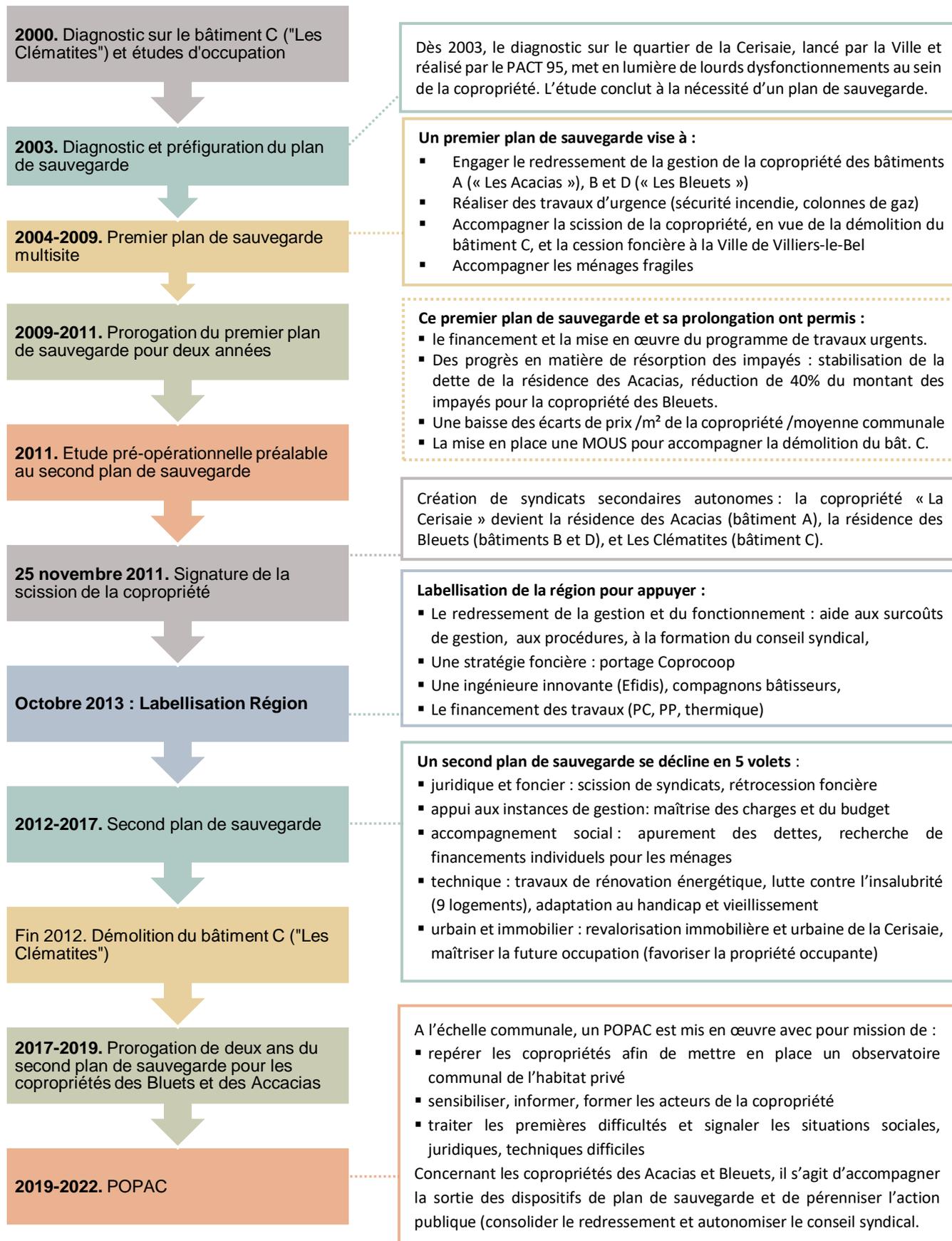
C'est dans ce contexte, que la commune a mis en œuvre une grande diversité d'outil sur le parc privé : OPAH CD, OPAH-RU de centre-ville, mobilisation des outils coercitifs, un POPAC... La copropriété de la Cerisaie fait l'objet des attentions de la ville depuis 2004, avec la mise en œuvre de deux plans de sauvegarde et d'un POPAC et s'inscrit au cœur des périmètres de RU. Ces dispositifs permettent à la fois de traiter les problèmes de dégradation du bâti mais également de restructurer l'espace public afin de désenclaver le quartier. Le projet urbain a permis de mettre l'accent sur les performances énergétiques et le développement durable : le quartier est labellisé Eco quartier depuis 2017.

#### La Cerisaie, un grand ensemble mixte typique des ZAC inachevées des années 1960 révélé par le PRU

##### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1958
Quartier	Derrière-les-Murs de Monseigneur, dit DLM - Cerisaie
Périmètre ANRU	PRU du quartier de la Cerisaie 2009-2016, NPNRU Roissy Pays de France (protocole de préfiguration du 26/012017) s'inscrivant dans la poursuite du premier PRU
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	A proximité du centre ancien mais enclavé, les deux PRU consécutifs permettront d'améliorer l'accès aux transports en commun et d'améliorer les perméabilités entre quartiers de la ville
Nombre de bâtiments	4 (A « Les Acacias » ; B et D « Les Bleuets » ; C « Les Clématites »)
Forme urbaine	Barre R+10 (Bleuets) ; R+4 (Acacias) ; R+4 (Clématites)
Nombre de lots	200 logements et 50 boxes (Bleuets) ; 16 logements (Acacias) ; 32 logements (Clématites)
Typologie des logements	Du F2 au F6. Quartier DLM caractérisé par la surreprésentation de très grands logements.
Répartition PO/PB <i>Données 2003</i>	58% de PB, dont 1 propriétaire bailleur institutionnel (Efidis, 39 lots soit 20% de la copropriété) Présence de marchands de sommeil au sein du bâtiment C
Gestion	Cabinet Sabimo depuis 2000
Difficultés principales <i>Données 2004</i>	<b>Bâti</b> : nécessité de mise aux normes techniques et d'amélioration du confort thermique (étiquette D, déperditions thermiques/ ponts thermiques), bâti dégradé voire très dégradé <b>Situation financière et de la gestion</b> : situation financière très fragile avec notamment un taux d'impayés s'élevant à 100% du budget prévisionnel, un budget non maîtrisé avec des dépenses supérieures au budget prévisionnel, il s'agit d'un manque d'anticipation de dépenses non programmées. Un conseil syndical fortement mobilisé. <b>Profil des ménages</b> : des propriétaires occupants minoritaires, présence de bailleurs indécents voire de marchands de sommeil, notamment au sein du bâtiment C, des ménages aux revenus modestes à très modestes <b>Insertion dans le marché local</b> : ( <i>données 2010</i> ) le prix immobilier au m <sup>2</sup> des logements au sein des Bleuets connaît un écart de 32% en rapport à la moyenne communale, et celui des Acacias un écart de 12% en 2010.

## 2- Un important travail juridique et foncier, porté à travers une succession de plan de sauvegarde, qui a permis d'améliorer la santé de la copropriété



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Un exemple d'intervention publique aboutie

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Deux plans de sauvegarde consécutifs, POPAC
Partenaires publics	Anah, Anru, Région Ile-de-France, Préfecture, CD95, Ville de Villiers-le-Bel, ARS, Aéroport de Paris, Efidis (CDC Habitat),
Collectivité compétente	Ville de Villiers-le-Bel
Opérateurs	Soliha 95 (PACT 95) pour les PDS, POPAC, MOUS Relogement et Soliha 93 (PACT 93) pour l'évaluation du PDS 1 et l'étude pré-opérationnelle du PDS 2
Préfinancement	NC.
Montant TTC travaux	8 901 717 €
Montant total des subventions	7 811 847 € soit 87.7% du montant TTC des travaux des deux PDS
Reste-à-charge	1 089 870 € soit environ 5 050 €/lot <sup>7</sup>

#### Action régionale

Labellisation CDSR	17 octobre 2013 – 17 octobre 2018
Aide aux travaux	2 251 732 € soit 25% du montant TTC des travaux (travaux d'urgence gaz, réseaux et ascenseurs, mise en sécurité des terrasses), réhabilitation des parties communes et rénovation thermique)
Aide à l'ingénierie	Engagements du CRIF : toilette du règlement de copropriété, lutte contre les marchands de sommeil, aide à l'ingénierie innovante (appartement pédagogique) : 50% des dépenses subventionnables
Aide spécifique	Engagements du CRIF : aide aux procédures (50% des dépenses subventionnables), aide à la gestion (30% des dépenses subventionnables)

#### Un réel redressement financier grâce à une stratégie foncière forte, mais à conforter

##### Evolution des impayés de charges

La copropriété des Bleuets connaît une importante réduction de ses impayés de charges, passant de 293 635 € d'impayés en 2014, équivalent à 105% des dépenses réelles effectuées la même année, à 44 136 € d'impayés en 2018, soit 19.6% des dépenses réelles effectuées. Ainsi, le taux d'impayés de charges a diminué d'environ 85% sur la durée des deux plans de sauvegarde.

La résidence des Acacias a vu ses impayés de charges baisser d'environ 43.5% sur la durée du second plan de sauvegarde : le taux d'impayés est passé de 92% des dépenses réelles en 2012 à 49.5% en 2017. Si le redressement financier engagé lors des plans de sauvegarde consécutifs a eu un vrai impact sur la résorption des impayés, la gestion des deux résidences reste l'objet d'un suivi attentif dans le cadre du POPAC afin de poursuivre les actions engagées.

##### Le portage immobilier provisoire par Coprocoop

Une convention de portage de 5 ans a été signée avec Coprocoop en juin 2013, visant à traiter la problématique des propriétaires bailleurs défaillants et marchand de sommeil présents au sein des copropriétés, ainsi que le rachat des logements des propriétaires occupants ne pouvant plus se maintenir copropriétaires.

10 logements ont été portés, permettant leur rénovation et la revente à de futurs propriétaires occupants (sur une vingtaine de logements identifiés par le diagnostic social à l'issue du premier plan de sauvegarde : 2 dans la résidence des Acacias et 19 dans celles des Bleuets). Cette action a contribué à la résorption de la dette du syndicat des copropriétaires et à rééquilibrer la répartition entre propriétaires occupants et bailleurs.

#### Amélioration du bâti : un programme travaux ambitieux, permis par un partenariat étendu

La priorité du second plan de sauvegarde concernait la réalisation des travaux de rénovation globale de la copropriété. Suite à la réalisation des travaux d'urgence dans le cadre du premier plan de sauvegarde, le second dispositif, porté par un tour de table financier partenarial étendu, a permis de définir un programme de travaux ambitieux notamment en matière énergétique, inscrit dans un projet global d'éco-quartier sur le secteur DLM- La Cerisaie.

La rénovation thermique prévue pour les deux résidences ambitionne la réduction des consommations énergétiques de 57% pour les Acacias (passage d'une étiquette E à C) et de 54% pour les Bleuets (passage d'une étiquette D à C). La totalité des travaux est achevée. L'enveloppe du bâti est aujourd'hui satisfaisante. Néanmoins, un manque de rénovation se fait ressentir dans les parties privatives.

#### Programme de travaux des deux plans de sauvegarde

Postes de dépenses

Plan de sauvegarde 1 Travaux d'urgence	Individualisation des compteurs (Acacias), Isolation toiture, sécurité ascenseurs, mise aux normes électriques, installations gaz, sécurité incendie (Bleuets)
Plan de sauvegarde 2 Réhabilitation et résidentialisation	ITE, réfection des parties communes, remplacement menuiseries, ventilation mécanique, résidentialisation et travaux supplémentaires (amiante, urgence ascenseurs...)
<b>Total</b>	<b>8 901 717 €</b>

#### Plan de financement pour les deux plans de sauvegarde

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides Anah	3 373 134 €	38%
Aides régionales	2 251 732 €	25%
CD95	204 599 €	2%
Aéroports de Paris	1 675 320 €	19%
Aides Anru	307 061 €	3%
<b>Total TTC</b>	<b>7 811 847 €</b>	<b>87,7%</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	1 089 870 € (environ 340 000 € pour les travaux du PDS 1, soit environ 1 575€/lot) et 750 500 € pour le PDS 2, soit environ 750 €/lot en moyenne)	

<sup>7</sup> Ce montant se base sur le reste-à-charges divisé par le nombre total de lots, distinction entre les deux copropriétés

### **Une ingénierie innovante mobilisée en faveur de l'implication et de l'autonomie des habitants : l'intervention des Compagnons Bâisseurs**

Les Compagnons Bâisseurs d'Ile-de-France, soutenus et financés par la Région Ile-de-France de 2014 à 2017, sont intervenus dans le site de la Cerisaie par la mise en place d'un atelier de quartier au sein d'un local mis à disposition par Efidis (CDC Habitat). Cet atelier visait à renforcer l'entraide entre les habitants du quartier, à mettre en place des séances de conseils sur l'entretien et le bricolage mais aussi à accompagner les ménages en difficulté par la réalisation de travaux en partie privative.

Ces actions ont été bien accueillies par les habitants et les différents partenaires du plan de sauvegarde. Faute de financement, ces interventions n'ont néanmoins pas pu être menées jusqu'à la fin du PdS. Ainsi, la Région apparaît-elle comme un acteur indispensable de la mobilisation de partenaires innovants sur des volets d'actions essentiels au bon déroulement de l'intervention publique : les Compagnons Bâisseurs permettent aux habitants de s'impliquer davantage dans leur copropriété et de s'émanciper peu à peu de l'encadrement des acteurs publics.

#### **4- Les apports de l'action régionale**

**Un dispositif d'aide croisée sur la rénovation du bâti et sur les enjeux de fonctionnement et de gestion rendant possible une réhabilitation complète et durable** : par son poids essentiel à la fois sur la réduction des restes à charges des copropriétaires du fait de l'aide aux travaux (25%) et sur le redressement de la copropriété et la solvabilisation des ménages (**aides aux surcoût de gestion**, mobilisation de Coprocoop) la région, en lien avec les autres partenaires financiers (ADP...) a rendu possible une réhabilitation complète de la copropriété, infaisable autrement.

**Un soutien jugé particulièrement incontournable dans des communes mobilisées, mais modestes, avec des moyens limités** : L'engagement de la région à soutenir une copropriété à l'issue d'étude préalable est décisif pour décider les élus du territoire, comptant des communes très modestes, à lancer un dispositif de traitement des copropriétés. Sa présence rassure sur la faisabilité même des opérations.

### **Suite et perspectives : le POPAC communal**

#### *Maintenir la mobilisation des copropriétaires*

La copropriété a basculé vers un dispositif de POPAC suite au constat, lors de la dernière assemblée générale, d'une tendance à la démobilisation des habitants des deux résidences. Il a, en effet, été difficile d'atteindre le quorum afin de voter les résolutions classiques de la copropriété. Il s'agira donc, lors du POPAC, de conforter le rôle du conseil syndical et de travailler sur la mobilisation des habitants.

#### *Poursuivre la maîtrise des charges*

En outre, l'objectif du plan de sauvegarde d'individualiser les compteurs d'eau pour réduire les charges du syndicat des copropriétaires reste inachevé et il demeure de forts impayés individuels. Cette individualisation reste complexe en matière de procédures et d'assignation, puisque l'on peut faire face à de multiples entités débitrices. Un suivi des impayés et des éventuels nouveaux débiteurs reste donc nécessaire.

#### *Une normalisation de la copropriété dans le marché local, mais une image qui reste dégradée*

Si la copropriété s'est réalignée sur les prix moyens communaux au m<sup>2</sup>, elle n'a pas connu l'augmentation de prix espérée par les partenaires du plan de sauvegarde à la suite de la réhabilitation globale des copropriétés, à la rénovation et au désenclavement du quartier.

Le quartier souffre en effet encore d'une image dégradée. Bien que le PRU soit une réelle réussite, à travers de belles appropriations des espaces publics, l'occupation de la résidence des Bleuets reste problématique : entre trafic et persistance de marchands de sommeil. Le Maire de Villiers-le-Bel réunit une fois par trimestre le Commissaire de Police, le Délégué au Préfet et le service Habitat privé afin de trouver une réponse commune à ces enjeux.

Outre ces points à suivre, le plan de sauvegarde est une réussite en termes de réalisation des objectifs fixés.

**Un rôle de diffuseur de bonnes pratiques et un apport méthodologique décisif** : L'expertise de la région, sa connaissance des pratiques mises en œuvre dans les différents sites opérationnels franciliens, sa capacité à diffuser auprès des partenaires locaux des modes d'ingénierie innovantes, notamment via la mobilisation des Compagnons Bâisseurs proposées par la Région, ont été autant d'atouts associés à l'intervention de la Région dans ce site.

*« La Région est le second financeur, son intervention d'ensemble est très importante. Elle intervient à la fois au niveau technique, avec des aides aux travaux, mais aussi au niveau des aides à la gestion et au redressement financier. Ce sont des aides qui ont d'ailleurs permis d'inspirer l'Anah pour leurs nouvelles aides »*

Chargé d'opérations, Soliha 95

*« Sans la Région, il est très difficile d'aboutir à une réhabilitation complète des copropriétés en difficulté. La Région est un acteur essentiel, un maillon fondamental de la réhabilitation des copropriétés en difficulté dans nos territoires »*

Ville de Villiers-le-Bel,  
Directeur Renouvellement Urbain, Habitat et Logement

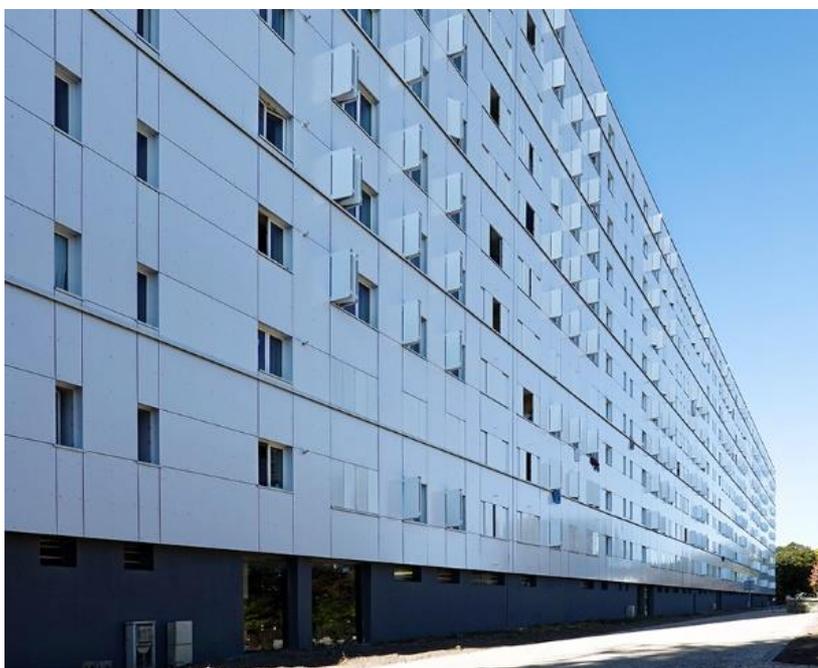
# Résidences des Acacias et des Bleuets, Quartier de la Cerisaie

1 et 3 boulevard Salvador Allende

1, 3, 5, 7, 9 allée des Bleuets 95400 Villiers-le-Bel



Quartier de la Cerisaie avant intervention Crédit : Soliha, AMO Flash



Résidence des Bleuets après réhabilitation Crédit : Archétude

## Sources :

- Avenants 1 et 2 au plan de sauvegarde des copropriétés La Cerisaie « Les Bleuets et les Acacias » à Villiers le Bel, 26 juin 2017 et 1<sup>er</sup> février 2019
- Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés de Villiers-le-Bel, 2019-2021
- Soliha, AMO Flash, « Exemple des copropriétés des Bleuets et Acacias – Quartier de la Cerisaie à Villiers-le-Bel (95) », 7 mars 2019
- Extrait du NPRU de Villiers-le-Bel
- Entretien avec Fosta Lalanne, cheffe de projet et Matthieu Le Duc, chargé d'opérations, Soliha 95, opérateur du plan de sauvegarde, 31 mars 2020
- Entretien avec Victor Pescheux, directeur renouvellement urbain, habitat et logement et Mino Ghaly, responsable du service habitat à la ville de Villiers-le-Bel, 16 avril 2020

## IV. Résidence La Bruyère- Bondy

### 1- Une copropriété enclavée, insérée dans un territoire dynamique

La copropriété La Bruyère, a été construite dans les années 1960 à Bondy. Composée de 4 barres prises en étau entre le canal de l'Ourcq et l'avenue Gallieni (ex-RN3, axe majeur traversant la Seine-Saint-Denis vers l'Est depuis Paris). Elle souffre de fortes nuisances, en lien avec le fait d'être devenue un axe automobile traversant, très circulant, propice au trafic dans les parties communes. Située aux limites des frontières communales avec Pavillon-sous-Bois, son redressement et la fin de sa relégation représentent d'importants enjeux de traitement urbain.

Elle bénéficie pour engager un processus de requalification, des dynamiques d'un quartier en pleine mutation : la requalification de l'avenue Gallieni (arrivée d'un bus à haut niveau de service, le T Zen3, dont la mise en service est estimée en 2021), la ZAC des Rives de l'Ourcq intégrant la

requalification des berges du canal (environ 1300 logements, dont les premières livraisons sont prévues en 2022) qui amélioreront, à terme, l'attractivité du secteur. Autant d'atouts pour un changement d'image du secteur et de la copropriété.

Située en géographie prioritaire, elle devrait aussi tirer parti de son inscription dans le périmètre d'un projet du NPNRU pour l'amélioration de ses abords.

Très visible et au cœur de la requalification de son secteur, la résidence est particulièrement soutenue par la Ville de Bondy : elle est un enjeu urbain en soi que la Ville entend revaloriser.

### La résidence La Bruyère, une spirale de dégradation depuis les années 1990, soulignée par un fort taux de rotation au début des années 2000

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1961
Quartier	Les Merisiers puis futur quartier « Les rives de l'Ourcq »
Périmètre ANRU	NPNRU Bondy, PRIR Bondy-Blanqui & PRIR Bondy-Villemomble. La Bruyère est inscrite en secteur copropriété dégradée du NPNRU et bénéficiera des actions de requalification de l'avenue Gallieni et de rénovation du parc social à proximité directe.
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	Enclavée entre le canal et l'axe de l'avenue Gallieni, de faibles liens avec le reste de la Ville et les équipements publics et commerciaux à proximité directe. La copropriété bénéficiera d'une bonne desserte suite aux divers projets urbains projetés
Nombre de bâtiments	4
Forme urbaine	Barres R+10
Nombre de lots	176 lots principaux dont 1 loge gardien, 176 caves, 178 places de parking
Typologie des logements	44 T3 ; 88 T4 ; 44 T5
Répartition PO/PB ( <i>avant plan de sauvegarde, 2008</i> )	119 PO, 56 PB, 1 propriétaire institutionnel (OSICA) qui possède 14 logements
Gestion	Administration provisoire
Difficultés principales	<p><b>Bâti</b> : dégradation du bâti et des équipements</p> <p><b>Taux de rotation/ profil des ménages</b> : un renouvellement de plus de 2/3 des propriétaires à la fin des années 1990 – début 2000, des primo-accédants plus modestes, avec un endettement élevé et un manque de connaissance du poids des charges</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : importants montants d'impayés de charges (en 2009, le taux d'impayés s'élève environ à 73% du budget de la copropriété, soit 453 809€), dysfonctionnement des instances de décision, moindre implication des copropriétaires dans la gestion de la copropriété</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : suite à un fort mouvement de ventes au début des années 2000, la copropriété connaît de nombreuses années sans acquéreurs</p>

## 2- Deux plans de sauvegarde successifs afin d'enrayer le cumul croissant des difficultés



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Un redressement progressif de la copropriété, soutenu par un partenariat public exceptionnel<sup>8</sup>

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Deux plans de sauvegarde consécutifs
Partenaires publics	Anah, Région Ile-de-France, EPT Est Ensemble, Ville de Bondy, CDC Habitat (ex-OSICA), CD93, FEDER, Ademe
Collectivité compétente	EPT Est Ensemble
Opérateurs	Soliha 93 (anciennement Pact Arim 93)
Formation	ARC, Compagnie NAJE, Sauvegarde 93, Fondation Abbé Pierre, Sylvaine Le Garrec
Préfinancement	Procivis (convention de préfinancement signée en septembre 2019, SCCI Arcade, Procivis, Société Coopérative Immobilière, EPT Est Ensemble, Région Ile-de-France, Soliha 93-94)
Montant TTC travaux (second plan de sauvegarde)	10 255 504 €
Montant total des subventions du second plan de sauvegarde	8 785 637 € soit 86% du montant des travaux
Reste-à-charge (second plan de sauvegarde)	1 469 867 € soit environ 8 352 €/ lot <sup>9</sup>

#### Action régionale

Labellisation CDSR	16 novembre 2016	
Aide aux travaux	Travaux d'urgence	-
	Travaux d'amélioration	2 450 000 €, soit environ 24% du total des travaux du second plan de sauvegarde, permettant de diviser par deux le reste-à-charge
Aide à l'ingénierie	195 000 € sur les 5 années du second plan de sauvegarde soit 24% du coût de la mission de suivi-animation TTC	
Aide spécifique	Autres aides sollicitées dans le cadre de la demande de labellisation : aide à la formation, aide à la gestion, aide aux procédures contentieuses	

#### Le redressement de la copropriété : des dynamiques positives mais une situation toujours fragile

##### *Une baisse significative des impayés de charge mais une dette toujours préoccupante*

La dette de charges courantes s'élevait à 718 305 euros fin 2013. Tombée fin 2019 à 313 605 euros, elle a été réduite d'environ 55%. Si la baisse des impayés est conséquente, elle reste néanmoins encore élevée, correspondant à 50% du budget de la copropriété. Il est important de noter que les montants d'impayés de charges courantes sont en baisse malgré deux appels de fonds travaux, pesant sur les capacités financières des copropriétaires. Sans appel de fonds travaux, il est désormais considéré que la majorité des copropriétaires est en capacité de payer les charges courantes.

##### *Une dette historique élevée qui devrait se résorber à travers les procédures judiciaires*

Suite à la panne des nouvelles chaudières installées (passage du fuel au gaz) la copropriété est actuellement en procédure contre la société responsable, espérant environ 640 000 euros de dédommagement. Les dettes irrécouvrables s'élevant à 200 000 euros, cette somme pourrait ainsi permettre de les effacer.

##### *Une convention de portage provisoire expérimentale*

À travers une convention tripartite OSICA, Ville de Bondy, CDC, le propriétaire bailleur institutionnel OSICA (14 lots), s'est engagé à racheter des lots au sein de la copropriété (7 acquisitions au cours du premier plan de

sauvegarde). La convention étant arrivée à son terme, l'EPT Est Ensemble a proposé une convention de portage provisoire allant au-delà des objectifs initiaux : la convention, signée en novembre 2017, prévoit jusqu'à 22 logements portés. Actuellement, 17 lots ont été acquis sur la période des deux plans de sauvegarde permettant la récupération de 240 000 euros d'arriérés de charges courantes et travaux, reversées à la copropriété. La durée de portage a été allongée jusqu'en 2028, permettant d'équilibrer au mieux les bilans d'opération.

#### Amélioration du bâti : lente finalisation du premier programme de travaux et mise en œuvre d'un second programme très ambitieux

Lors du premier plan de sauvegarde, la défaillance de matériels avait conduit à la réalisation d'un second programme de travaux, établi par l'urgence technique, ne permettant pas l'engagement des travaux de réhabilitation et de résidentialisation et la finalisation du premier programme initialement prévus dans le cadre du premier plan de sauvegarde. Le second plan de rééchelonne donc les travaux en trois tranches :

- Travaux urgents (balcons), de sécurité (portes palières coupe-feu), et d'amélioration du cadre de vie (halls, caves)
- Réhabilitation thermique et phonique : remplacement des menuiseries (côté ex-RN3) ;
- Travaux de résidentialisation et de requalification des espaces extérieurs.

<sup>8</sup> Source : Rapport d'évaluation du second Plan de Sauvegarde sur la copropriété La Bruyère à Bondy, janvier 2020

<sup>9</sup> Ce montant se base sur le reste-à-charges divisé par le nombre de lots, sans prendre en compte les éventuelles subventions individuelles

### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Postes de dépenses	Montant
Travaux urgents	
Réhabilitation thermique	9 142 056 €
Résidentialisation et requalification des espaces extérieurs	
Honoraires et aléas	1 083 448 €
<b>Total TTC</b>	<b>10 255 504 €</b>

### Plan de financement\*

Subventions	Montant	Taux de financement
Anah Residentialisation	524 938 €	5%
Anah Habiter Mieux	4 323 667 €	42%
Aides régionales	2 450 000 €	24%
EPT Est Ensemble	245 000 €	3%
FEDER	1 019 247 €	10%
CD93 anti-bruit	222 785 €	2%
<b>Total TTC</b>	<b>8 785 637 €</b>	<b>86%</b>
Reste-à-charges moyen	1 469 867 €	14%
	soit 8 352 € par lot	

\* La résidence bénéficie d'aides exceptionnelles qui en font un cas à part, (aides du FEDER, aides départementales et régionales à travers le label CDSR), permettant un programme de travaux de plus de 10 millions d'euros, peu envisageable lors du 1er plan de sauvegarde.

### Mobilisation d'outil innovant pour la sensibilisation des copropriétaires : le théâtre-forum

L'évaluation du premier plan de sauvegarde ayant souligné l'insuffisante implication des copropriétaires, le second plan a mis l'accent sur les démarches de sensibilisation des ménages à la vie en copropriété et au mieux vivre-ensemble. Des événements et ateliers ont été organisés (ateliers de cuisine, de jardinage, de construction de mobilier urbain, ateliers linguistiques). En parallèle, une action de théâtre-forum a été mise en place en partenariat avec l'ARC, la fondation Abbé Pierre, la compagnie NAJE et la sociologue Sylvaine Le Garrec, avec pour vocation de sensibiliser les copropriétaires au vivre-ensemble mais aussi d'identifier les besoins des ménages.

Cette action a permis de proposer la constitution d'un conseil syndical consultatif, suite au constat de la nécessité de clarifier le rôle des référents. Les démarches entreprises lors du second plan de sauvegarde permettent de conclure, au terme du dispositif, à un impact positif sur la copropriété : l'état des parties communes et la participation financière se sont améliorés, constat que les ménages sont plus investis dans le redressement de la copropriété.

### 4- Les points forts de l'action régionale

**Un soutien à la légitimité et à la faisabilité des stratégies d'intervention locales:** l'obtention de l'accord de principe de la Région pour une labellisation en amont du second dispositif a permis de légitimer et de consolider certains choix stratégiques d'intervention. Elle a offert une sérénité décisive pour la ville et ses opérateurs et soutenu la forte mobilisation de la ville sur cette résidence caractéristique du paysage de la ville de Bondy, visible et reconnaissable.

**Un facilitateur financier permettant la mise en œuvre d'un programme de travaux complet :** la Région, deuxième financeur après l'Anah, a permis de consolider le programme travaux, notamment sur le volet rénovation énergétique.

**Une aide ayant atténué les disparités régionales et les effets de la réforme de la gouvernance locale :** l'aide de la Région est intervenue ici à un moment où les collectivités se restructuraient autour de leurs nouvelles compétences et où les ressources pour subventionner les interventions en faveur du parc de copropriétés en difficulté s'amenuisaient. La Région a permis d'atténuer les disparités de moyens entre département dans une logique de solidarité territoriale.

### Les perspectives : préparer la copropriété à un retour au droit commun

- Suivi des travaux (engagés, avec une livraison prévue en mars 2022)
- Poursuivre les actions entreprises depuis le début de l'intervention en termes d'apurement des dettes, de gestion, de portage provisoire, de sensibilisation des ménages et d'accompagnement social, à travers la prolongation du plan de sauvegarde pour deux années
- Mettre l'accent sur l'autonomisation des copropriétaires afin de préparer la copropriété à la sortie de l'administration provisoire
- Dans une vision plus globale, l'EPT Est Ensemble a lancé une étude urbaine qui viendra réinterroger les abords de la résidence La Bruyère, notamment via des réflexions sur l'ex-RN3.

**Des « stops and go » qui ont mis en évidence l'importance de l'aide régionale:** la suspension de la labellisation au milieu des années 2010 a révélé, par les difficultés à engager de nouveaux dispositifs tout l'importance de l'action de la Région, tant dans son rôle de partenaire financier que par son poids dans le jeu institutionnel.

*« S'il n'y avait pas eu l'aide de la Région, il n'y aurait jamais eu la possibilité de présenter un programme si ambitieux aux copropriétaires »*

*« Elle apporte une forme de péréquation des aides publiques. C'est un apport essentiel car elle atténue les disparités régionales »*

*« Avec sa vision régionale, elle nous apporte son retour d'expérience et une vision globale, y compris parfois pour nous dire qu'il ne faut pas aller sur certaines copropriétés parce qu'elles n'ont pas d'avenir »*

(Chargé de mission habitat privé, direction de l'Habitat et du Renouvellement urbain, EPT Est Ensemble)

# Résidence La Bruyère

211 avenue Gallieni, 93140 Bondy



**Résidence La Bruyère**

Crédit : Vincent Wartner, 20 Minutes



**Projections de la résidence La Bruyère après travaux**

Crédit : EPT Est Ensemble, [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr)

## Sources :

- Convention de plan de sauvegarde de la copropriété La Bruyère à Bondy, juin 2009
- Convention de plan de sauvegarde de la copropriété La Bruyère à Bondy, 2015 – 2020
- Rapport d'évaluation du plan de sauvegarde portant sur la copropriété La Bruyère à Bondy, décembre 2014
- ARC, Fondation Abbé Pierre, « Le théâtre-forum, un outil de mobilisation pour les copropriétaires », vidéo de présentation, avril 2018
- Entretien avec Parvine Touillon, chargée de mission habitat privé, Jean-Baptiste Moisan, responsable du secteur Nord, direction de l'Habitat et du renouvellement urbain, Mathieu Leprêtre, responsable secteur Montreuil-Bagnolet, EPT Est Ensemble, 9 mars 2020

## V. Résidence Fabien- Garges-lès-Gonesse

### 1- Une copropriété centrale, desservie mais inscrite dans une commune au parc privé massivement paupérisé

La commune de Garges-lès-Gonesse a connu un fort développement dans les années 1960-1970 sous l'impulsion de la politique de construction de masse et de la création massive de quartiers de logements collectifs ex-nihilo. Sa population a ainsi été multipliée par 10 entre l'après-guerre et le début des années 1970 par la construction des grands ensembles. La commune de Garges-lès-Gonesse est ainsi constituée d'une mosaïque de quartiers disjoints, fortement enclavés, avec un statut du foncier parfois déconnecté des usages réels.

La Ville, qui se caractérise par des dynamiques de paupérisation marquées de son parc privé, avec l'arrivée de familles souvent en difficulté et sans perspectives de trajectoires résidentielles ascendantes, est depuis la fin des années 90 engagée dans un ambitieux dispositif d'intervention en direction du parc privé, décliné en actions préventives (veille, conseil, audits) et curatives (OPAH et plan de sauvegarde). Près de 1000 logements sont ainsi engagés dans un processus de réhabilitation<sup>10</sup>.

Une action renforcée par la mise en œuvre des projets PRU, en particulier dans le quartier de la Dame-Blanche Ouest où se situe la résidence Fabien.

Un projet de requalification urbaine que la copropriété peine à accompagner, tendant à devenir un îlot stigmatisé du quartier à mesure qu'il s'améliore. Suivie depuis plus de 15 ans par des aides publiques elle est victime de son histoire chaotique : émanation d'une coopérative, elle mêle copropriétaires et locataires-attributaires (Emmaüs habitat) et souffre de forts problèmes d'impayés et de complexité administrative et juridique (cf. devenir d'un ex local communautaire aux charges non appelées, non entretenu...) et d'importantes dégradations physiques; Cependant, sa situation à proximité du centre-ville et de la gare RER et la dynamique de normalisation du quartier sont autant d'atouts pour parier sur le redressement de la copropriété.

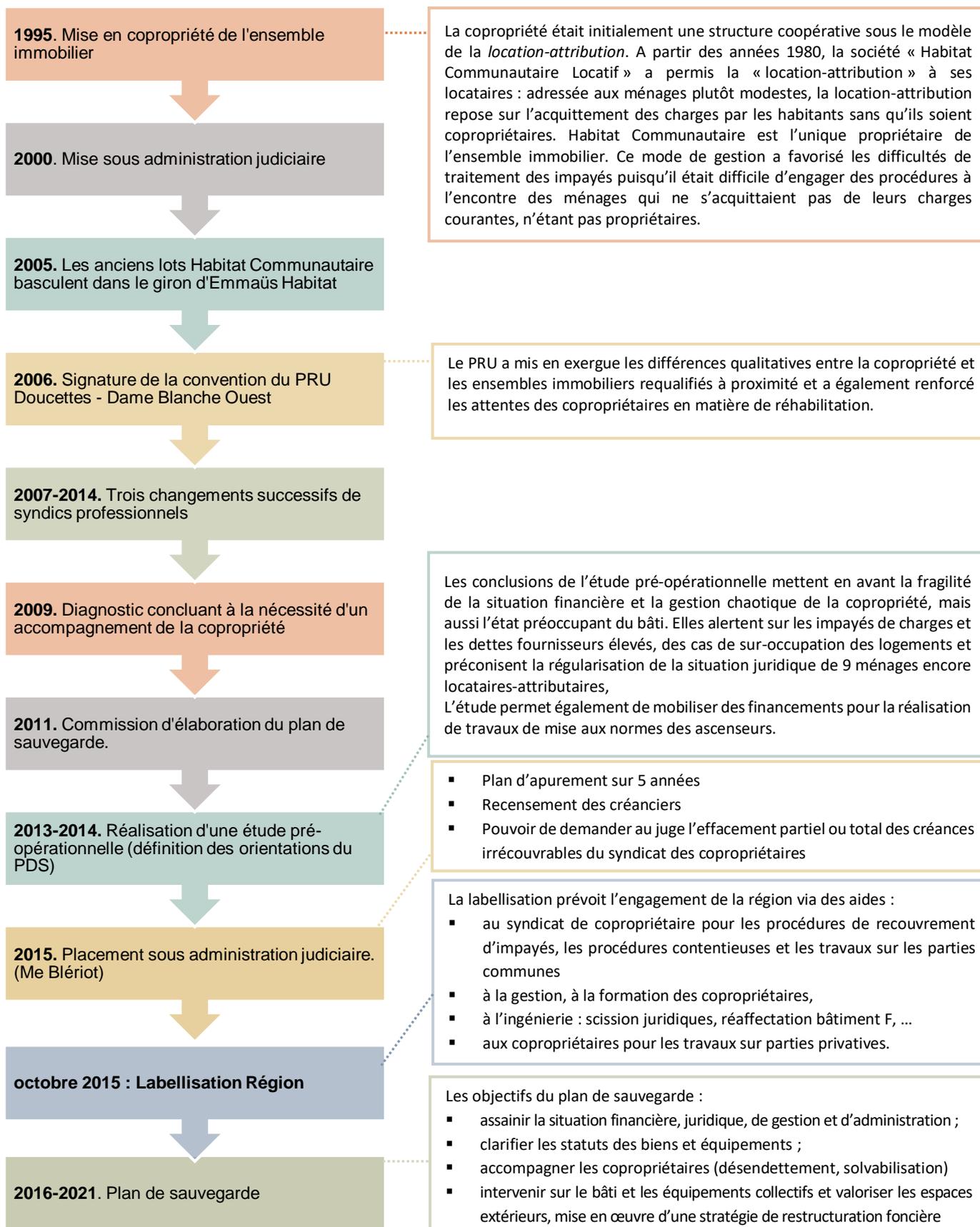
### La Résidence Fabien, une ancienne coopérative en grande difficulté

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1962 sous le modèle de structure coopérative (Habitat Communautaire), mise en copropriété en 1985
Quartier	Dame Blanche Ouest
Périmètre ANRU	PRU, restructuration foncière et urbaine du quartier Dame Blanche Ouest initié en 2006 (aménagement de l'avenue du Plein midi, création d'un parking, démolition partielle d'un bâtiment, résidentialisation, réhabilitation des copropriétés via la mise en œuvre de plan de sauvegarde en lien avec le PRU)
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	Idéale, à proximité du centre-ville et à proximité de la gare RER D Garges-Sarcelles
Nombre de bâtiments	6 bâtiments s'articulant autour d'espaces extérieurs
Forme urbaine	Deux tours R+9 et R+13 (D et E) ; trois bâtiments horizontaux sur vide sanitaire R+3 (A, B et C) ; un bâtiment désaffecté RDC (F)
Nombre de lots	194 lots d'habitation
Typologie des logements	Bâtiments A, B, C du T4 au T6 (82 logements) ; bâtiment D du T4 au T5 (54 logements) ; bâtiment E, 58 logements T3 + 1 loge
Répartition PO/PB (2013/2014)	130 PO (67%), 30 PB (15%), bailleurs institutionnels (18%) Emmaüs Habitat (31 lots) et I3F (3 lots)
Gestion	Administration provisoire depuis le 18/03/2015 (Me Blériot), entre 2007 et 2014 la résidence a connu 3 syndicats professionnels différents
Difficultés principales	<p><b>Bâti</b> : vastes espaces extérieurs qui constituent une charge d'entretien, état du bâti préoccupant, pas de travaux importants depuis la mise en copropriété, absence d'isolation par l'extérieur, travaux indispensables pour la mise aux normes réglementaires de la copropriété et pour réduire la consommation d'énergie</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : une gestion complexe après une mise sous administration en 2000, l'abandon du syndicat coopératif et passage au syndicat professionnel, puis trois changements de syndic avant la mise sous administration provisoire en 2015, des impayés de charges conséquents (442 201 € en 2014, soit 118% du budget prévisionnel), une dette en augmentation constante due au non-suivi des procédures des copropriétaires débiteurs</p> <p><b>Profil des ménages</b> : des ménages modestes à très modestes (47% éligibles aux aides Anah)</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : le PRU a essentiellement permis la mise en œuvre de dispositif de plan de sauvegarde dans le quartier Dame Blanche Ouest (3 plans de sauvegarde sur 25 immeubles) et a transformé en profondeur le quartier. Néanmoins, la résidence Fabien, dernière à sortir du dispositif, fait face à un effet pervers de la livraison du projet ANRU : la résidence est stigmatisée et souffre d'une image dégradée face aux copropriétés voisines réhabilitées qui s'insèrent à nouveau dans le marché immobilier local</p>

<sup>10</sup> Données 2016 issues de la convention de plan de sauvegarde de la résidence Fabien, 29 février 2016

## 2- Un besoin d'intervention publique accentué par la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Un redressement progressif de la copropriété nécessitant une poursuite de l'accompagnement

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Plan de sauvegarde
Partenaires publics	Anah, Région, CD95, Ville de Garges-lès-Gonesse, CAF du Val d'Oise, Emmaüs Habitat, Immobilière 3F, Aéroport de Paris (ADP), ANRU Aides d'urgences individuelles : Fondation Abbé Pierre, FSL (CD95)
Collectivité compétente	Ville de Garges-lès-Gonesse
Opérateurs	Soliha
Préfinancement	En cours de définition (éventuellement Arcade et Caisse d'Epargne)
Montant TTC travaux	8 781 028 €
Montant total des subventions	6 663 973 € soit 75.8 % du montant des travaux
Reste-à-charge moyen	10 912 € par lot <sup>11</sup>

#### Action régionale

Labellisation CDSR	8 octobre 2015
Aide aux travaux	2 427 598 € (soit 26.7% du montant TTC des travaux)
Aide à l'ingénierie	20 000 € (aide à l'ingénierie pour la refonte du règlement, la réaffectation du bâtiment F, la faisabilité scission/acquisition de la tour) <sup>12</sup>
Aide spécifique	53 420 € (aide aux procédures, aide à la gestion, aide à la formation) <sup>13</sup>

#### Le redressement financier de la copropriété : la résorption des impayés de charges, une priorité de l'administration judiciaire

##### La résorption progressive des impayés de charges courantes

Alors que les impayés de charges courantes s'élevaient à 442.201 € en 2014, soit 118% du budget prévisionnel, le montant des impayés est en constante diminution sur la durée du plan de sauvegarde, reculant en 2019 à 68% du budget prévisionnel. Le syndicat des copropriétaires enregistre donc une baisse des impayés d'environ 37% sur 5 ans. Leur taux reste cependant très élevé et une des principales préoccupations des acteurs intervenant auprès de la copropriété. L'administrateur judiciaire est particulièrement vigilant sur le suivi des procédures (avec un nombre d'assignations et d'aide juridictionnelle accordées en forte hausse au cours de l'année 2019).

##### Le portage ciblé par Coprocoop

Coprocoop s'est engagé en 2019 auprès de la copropriété afin d'assurer le portage provisoire de lots. Environ 12 à 15 lots sont ciblés pour le portage provisoire. Le portage ciblé s'engage très tardivement face au calendrier du dispositif d'intervention après l'abandon d'un premier partenariat. Par le portage ciblé, les partenaires du plan de sauvegarde espèrent, à terme, réduire les impayés et empêcher l'augmentation des irrécouvrables.

##### La fin du statut de locataire-attributaire

Suite à la fusion avec l'Habitat Communautaire, Emmaüs Habitat a pris en charge la régularisation des 9 derniers lots encore locataires-attributaires. La totalité des ménages sont devenus copropriétaires.

#### Amélioration du bâti : un programme ambitieux retardé par la crise sanitaire

Initialement prévu en une seule phase, l'échéancier du programme de travaux a dû être repensé face à l'urgence de certains travaux, notamment dû à l'état inquiétant des logements causé par les problèmes d'étanchéité de la toiture-terrasse. Des travaux sur les ascenseurs ont été réalisés en dehors du cadre du programme de travaux d'urgence.

Les travaux de phase 1 (désamiantage, réfection de l'étanchéité des toitures) ont été lancés en janvier 2019 et réceptionnés en grande partie en décembre 2019.

Les travaux de phase 2 comportent les travaux de la première phase non réalisés (bâtiments D et E), de réhabilitation et de rénovation énergétique (menuiseries intérieures et extérieures, traitement et isolation des façades, revêtement, électricité, plomberie et ventilation). En partie commune, il s'agira également de traiter : la sécurité incendie, la sécurisation des entrées et l'individualisation des compteurs d'eau. Le chantier devait débuter au mois de mai 2020, mais a pris du retard au vu du contexte sanitaire.

#### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Phases	Montant
Phase 1	701 740 €
Phase 2	8 079 288 €
Surcoûts liés au contexte sanitaire	A définir
<b>Total TTC</b>	<b>8 781 028 €</b>

<sup>11</sup> Ce montant se base sur le reste-à-charge divisé par le nombre de lots, sans prendre en compte les éventuelles subventions individuelles

<sup>12</sup> Estimation de la participation de la Région par la Ville de Garges-lès-Gonesse lors de l'établissement de la convention dans le cadre de la labellisation CDSR

<sup>13</sup> *Ibid.*

## Plan de financement

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides SDC Anah	2 719 652 €	31 %
Aides individuelles Anah	666 723 €	7.6 %
Aides régionales	2 427 598 €	27.6 %
ADP	850 000 €	9.6 %
<b>Total TTC</b>	<b>6 663 973 €</b>	<b>75.8 %</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	2 117 055 € soit env 10 912 €/ lot	24.2%

### Le paysage des partenaires

La Ville de Garges-lès-Gonesse finance la mission de suivi-animation. Les travaux sont financés par l'Anah, ADP (remplacement des menuiseries), Emmaüs Habitat, I3F, le CD95 (FSL et aides à l'ingénierie) et la Région Ile-de-France.

L'Anru s'est engagée dans le financement des études pré-opérationnelles et dans l'aide au financement de la mission de suivi-animation.

### Le statut du bâtiment F : un point sensible soulignant l'incohérence du règlement de copropriété

Le bâtiment F, actuellement désaffecté, était initialement pensé pour accueillir un commerce. Propriété d'Habitat Communautaire, Emmaüs Habitat en a récupéré la propriété après la fusion. Cette propriété a grandement aidé à couvrir les 80% des fonds travaux récupérés en janvier 2020, tant la quote-part du bailleur est élevée (la quote-part travaux d'Emmaüs Habitat s'élève à plus d'un million d'euros). Néanmoins, Emmaüs Habitat cherche à revendre ce lot à la copropriété, face à l'incohérence de cette répartition puisque ce bâtiment correspond de fait à une partie commune. Pour ce faire, il faudrait modifier le règlement de copropriété. Pour autant, remettre ce lot

## 4- Les points forts de l'action régionale

- Une aide financière indispensable à la mise en œuvre du dispositif de plan de sauvegarde : sans l'aide de la Région, les partenaires du plan de sauvegarde n'aurait pas pu intervenir sur les trois volets du dispositif (financier et gestion, social, technique).  
« Avant tout, il faut souligner que l'aide financière va au-delà du cadre financier. Sans l'aide de la Région, il nous aurait été impossible de réellement accompagner la copropriété » (Chargé de mission Habitat Privé, Ville de Garges-lès-Gonesse).
- Un dispositif mis en œuvre en dehors du cadre du Plan Initiatives Copropriétés : l'aide de la Région a garanti des aides conséquentes alors que les subventions des interventions publiques n'étaient pas aussi conséquentes qu'aujourd'hui (dispositif x+x) : les aides régionales permettent ici la diminution par 2 des restes-à-charges pour les copropriétaires.

dans la copropriété augmenterait les charges courantes des copropriétaires qui refusent de voter la modification du règlement de copropriété. Cette situation complexe pourrait aboutir à une procédure contentieuse visant à faire basculer ce lot dans la copropriété. La Ville ne souhaite pas se porter acquéreur faisant face au manque de porteurs de projets sur le territoire.

### Les perspectives : vers une poursuite de l'accompagnement public

A court terme, il s'agira de renforcer le suivi des procédures afin de traiter les difficultés d'apurement de dettes des ménages très débiteurs et de poursuivre l'accompagnement social des ménages. L'engagement du portage provisoire est également à l'agenda des partenaires du dispositif. Si la copropriété n'a pas encore connu d'évolution de son peuplement, faisant face notamment à des problèmes de succession (faute d'héritiers ou problématiques d'indivision), le portage provisoire pourrait, à terme, modifier le visage des occupants de la copropriété.

Les travaux de la phase 2 devaient être engagés courant mai 2020. Face à la crise sanitaire, le début du chantier a été décalé et d'éventuels surcoûts dus aux nouvelles normes sanitaires sur le chantier sont à prévoir. Il reste également à régler le litige avec la société ayant réalisé les travaux de la première phase, l'architecte n'ayant pas encore levé les réserves suite au constat de malfaçons.

A long terme, il s'agira de questionner la poursuite du plan de sauvegarde : entre prolongation du dispositif pour deux années supplémentaires ou une poursuite des actions sous forme d'un POPAC.

- Un effet de garantie et un effet levier : l'aide régionale apporte une solidité et une garantie au projet face au politique, mais également face à l'Etat priorisant ses aides.

« L'aide régionale a un effet levier puisqu'il est plus facile pour nous, en tant que Ville, de défendre notre projet auprès d'autres partenaires institutionnels lorsqu'on a un partenaire comme la Région à nos côtés » (Chargé de mission Habitat Privé, Ville de Garges-lès-Gonesse).

# Résidence Fabien

2 à 16 rue Alphonse Daudet et 1 à 7 allée Théophile Gautier, 95140 Garges-lès-Gonesse



**Résidence Fabien, avant travaux de réhabilitation**

Crédit : Soliha, bilan de l'année 2019, suivi-animation du plan de sauvegarde

## Sources :

- Convention de plan de sauvegarde de la résidence Fabien, 2015-2019, 16 février 2016
- Soliha, Bilan de l'année 2019, suivi-animation du plan de sauvegarde de la résidence Fabien
- Entretien avec Madame Salomé Habib, chargée de mission Habitat, Ville de Garges-lès-Gonesse, 18 mars 2020 et 8 juin 2020

## VI. Parc de la Noue - Villepinte

### 1- Le Parc de la Noue, un grand ensemble au point de bascule<sup>14</sup>

La copropriété du Parc de la Noue réunit 2 500 habitants et environ 6% du parc de logements de la commune de Villepinte. La résidence a été construite sur le modèle des grands ensembles, en dehors de toute continuité urbaine à l'époque : elle est desservie par une boucle qui contribue à son enclavement. Le quartier profite néanmoins d'une situation urbaine favorable : situé au centre géographique de la ville de Villepinte, le Parc de la Noue est à proximité directe de nombreux équipements : un parc sportif, deux collèges, un lycée, un groupe scolaire, une poste et un centre administratif. La copropriété s'étend sur une parcelle de 10,5 hectares et bénéficie d'un centre commercial de proximité aujourd'hui déqualifié avec un bâti et des parties attenantes dégradés.

La résidence a toutes les caractéristiques du logement social de la fin des années 1950 : tant dans l'architecture de ses bâtiments, leur mode de construction, la conception des parties communes que dans la typologie

des logements dits « familiaux » et la qualité de prestation de logements (entrée de gamme au regard des normes du logement social de l'époque).

Construite par une société privée, la résidence est mise en copropriété à partir de 1986. Elle entre petit à petit dans un processus de déqualification et de dévalorisation : absence de travaux d'amélioration depuis sa mise en copropriété, paupérisation de ses habitants et un fort taux de rotation depuis les années 2000. En 2014, 73% des propriétaires ont acheté il y a moins de dix ans – il s'agit en majorité de nouveaux acquéreurs souvent primo-accédants qui achètent par défaut).

Le Parc de la Noue est perçu comme une « étape » dans les parcours résidentiels des habitants : 84% d'entre eux souhaitent déménager prochainement.

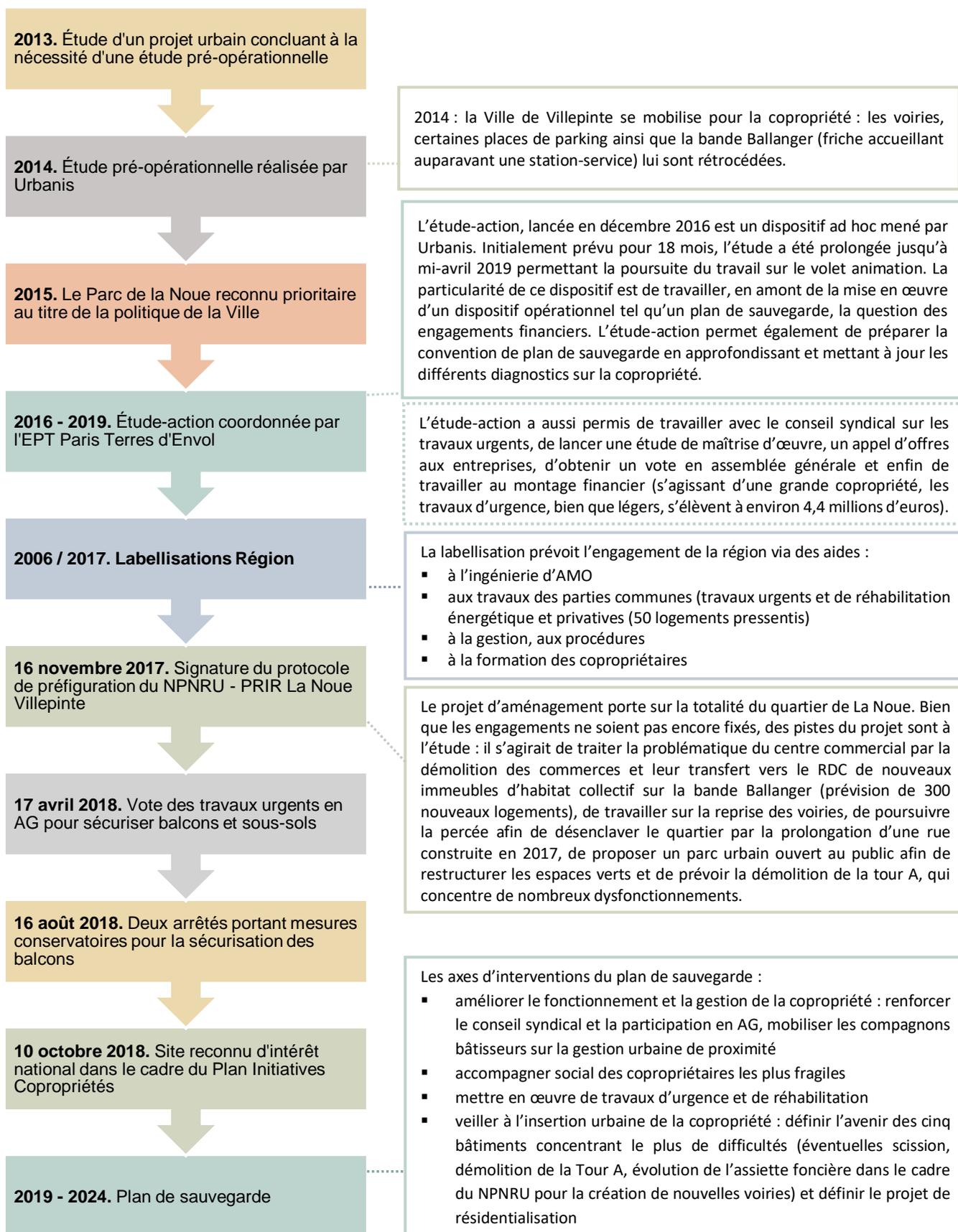
### Le Parc de la Noue, un grand ensemble emblématique à réaménager, site d'intérêt national

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1959 – 1963
Quartier	L'ensemble de la copropriété forme le quartier de la Noue
Périmètre ANRU	NPNRU PRIR La Noue : mise en valeur de la qualité environnementale, intervention sur le bâti et le foncier
Périmètre ORCOD	À l'étude, une signature de convention ORCOD-IN est pressentie en septembre 2020
Insertion urbaine	Copropriété détachée du tissu urbain à proximité, enclavée, maillage viaire insuffisant mais bien desservi en transports et projet de TC en site propre à proximité en cours
Nombre de bâtiments	16 bâtiments dont 15 en habitation
Forme urbaine	1 tour R+15, 3 barres R+8, 11 barres R+4, 1 bâtiment RDC propriété de la Ville
Nombre de lots	757 logements, 757 caves, 712 places de parking (287 en extérieur, 158 rétrocédées à la Ville), 267 boxes appartenant à des particuliers
Typologie des logements	81 F2, 242 F3 (32%), 304 F4 (40%), 130 F5 (18%), typologie « familiale »
Répartition PO/PB (2018)	53% de PO, le % PO est en baisse constante (61% en 2013)
Gestion	Syndic Immo de France
Difficultés principales Avant plan de sauvegarde, Données 2018	<p><b>Bâti</b> : pas de travaux d'amélioration notables depuis 1986, bâtiments vétustes, humidité en façade et parties privatives, détérioration du béton et du scellement des loggias et balcons...</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : un montant d'impayés important (47% du budget prévisionnel en 2017, soit près de 900 000 €), des propriétaires débiteurs concentrés dans 5 des 15 bâtiments (65% de la dette)</p> <p><b>Profil des ménages</b> : des ménages très modestes (revenus mensuels moyens de 1055€ par UC pour les PO), peu impliqués dans la gestion de la copropriété, le nombre de PO est en baisse constante, s'expliquant par le fait qu'ils ne peuvent plus faire face à leurs charges courantes</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : dépréciation du prix des logements due à l'état des logements participant à la baisse du nombre de PO (en 2020, les prix moyens au m<sup>2</sup> sont estimés à 2 018€/m<sup>2</sup>, correspondant à 20% de moins que le prix de l'immobilier moyen de la commune, s'élevant environ à 2 633€/m<sup>2</sup>), 38 actions de saisies immobilières recensées en 2018 contribuant à faire baisser le prix de l'immobilier de la copropriété</p>

<sup>14</sup> Source : Étude pré-opérationnelle sur le Parc de la Noue à Villepinte, Urban'is, Agence Pruvost, Sénova, 2014

## 2- Un redressement de la copropriété en lien étroit avec le projet urbain du quartier



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Les prémisses d'une intervention d'ampleur.

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Plan de sauvegarde
Partenaires publics	Anah, Région Ile-de-France, EPT Paris Terres d'Envol, Ville de Villepinte, FEDER
Collectivité compétente	EPT Paris Terres d'Envol
Opérateurs	Urbanis
Préfinancement	Caisse d'Épargne+ SACICAP
Montant TTC travaux	39 243 137 € (prévisionnel)
Montant total des subventions	39 081 390 € (dans le cas d'une subvention Feder + Région)
Reste-à-charge moyen	Près de 50 000€ par lot avant subvention (de l'ordre de 2000€ après subvention et avec frais )

#### Action régionale

Labellisation CDSR	18 octobre 2017
Aide aux Travaux d'urgence	2 030 705 € (affectés fin 2018)
Aide aux Travaux d'amélioration	8 696 904 € (montants prévisionnels) (4 998 200 affectés fin 2020)
Aide à l'ingénierie	85 000 € (étude action) 225 000€ (soit 25% des dépenses subventionnables) pour le suivi-animation des 2 premières années du plan de sauvegarde <sup>15</sup>
Aide spécifique	Aide aux mesures juridiques et procédures contentieuses : 55 843 € soit 50% des dépenses subventionnables <sup>16</sup>

#### Le redressement financier de la copropriété

##### Le début de l'intervention auprès de la copropriété : études et repérages

Le plan de sauvegarde étant récemment lancé, nous ne disposons pas d'éléments de bilan quant au redressement financier de la copropriété. Le premier axe du dispositif s'attache à la mise en place de différentes commissions et notamment d'un contrôle des impayés. Urbanis mène une enquête, depuis décembre 2019, afin de repérer les copropriétaires les plus fragiles, notamment par le biais de leurs dettes. Un potentiel de 90 ménages a été repéré, tandis que les sollicitations des copropriétaires auprès d'Urbanis augmentent depuis les appels de fonds pour les travaux d'urgence qui ont impacté le montant des charges courantes. Ce repérage, outre les actions menées dans le cadre des commissions « impayés », permettra d'accompagner socialement et de traiter au cas par cas les dettes des propriétaires.

##### Amélioration du bâti : un taux de subventionnement exceptionnel potentiellement remis en question

##### Des travaux d'urgence en cours

Les travaux d'urgence, phase 1 des travaux prévus dans le cadre du plan de sauvegarde, ont débuté en septembre 2019 pour une durée de 18 mois. Le coût des travaux TTC, honoraires subventionnables inclus, s'élève à environ 4,4 millions d'euros pour un taux de subventions de 96%, soit 4,2 millions d'euros. La Région Ile-de-France est le premier financeur de ces travaux, avec un montant de subventions s'élevant à 2 030 705 € dont 30 705 € au titre des études. Le reste-à-charge moyen par lot est de 214€. Les travaux d'urgence concernent notamment la sécurité électrique, la conformité incendie des accès entre locaux poubelles et caves, la plomberie, mais surtout les bétons dégradés en façade sur les balcons, loggias et auvents menaçant la sécurité des

personnes et faisant l'objet de deux arrêtés de péril portant mesures conservatoires en août 2018.

##### Un programme de réhabilitation globale au poids financier massif au vu de la taille de la copropriété

La deuxième phase de travaux concerne les travaux de réhabilitation globale et est répartie en deux tranches : tout d'abord, les travaux de rénovation énergétique afin d'atteindre entre 38% et 49% de gains de performances énergétiques puis les travaux sur les réseaux, caves, halls et cages d'escaliers. Le vote des travaux est prévu en septembre 2020.

Cette phase représente un coût total d'environ 34,9 millions d'euros, honoraires subventionnables inclus, dont les prévisions estiment le subventionnement à 100% avec les subventions de la Région.

Ce taux de couverture permettra, à terme, l'engagement d'une troisième phase de travaux : la résidentialisation.

« Le fait de financer à 100% les phases précédentes permet de garder des ressources chez les copropriétaires pour la mise en œuvre d'une phase 3, sur des postes qui sont moins finançables » (Chef de projet, Urbanis). Le taux de couverture de la phase 2 est donc une garantie de la mise en œuvre complète de la réhabilitation du Parc de la Noue.

##### Montants subventionnables du programme de travaux TTC

Postes de dépenses	Montant
Phase 1 Urgence et sécurité	4 386 281 €
Phase 2 Tranche 1 Rénovation énergétique	26 807 980 €
Phase 2 Tranche 2 Réseaux, caves, embellissement	8 048 876 €
<b>Total TTC</b>	<b>39 243 137 €</b>

<sup>15</sup> Délibération CP2019-188, Aide au parc privé – Deuxième affectation pour 2019, CRIF, 22 mai 2019

<sup>16</sup> *Ibid.*

## Plan de financement

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides Anah	17 128 446 €	43,5%
Primes Habiter Mieux	1 514 000 €	4%
Anah « +x »	6 572 483 €	16,5%
Aides régionales	10 727 609 €	27,5%
Ville/ EPT	1 728 286 €	4,5%
FEDER	1 410 566 €	3,5%
<b>Total TTC</b>	<b>39 081 390 €</b>	<b>99,6%</b>
Reste-à-charges moyen	161 747 € soit	-
avec aléas (hors frais)	214 € par lot	-

## La gestion urbaine de proximité : un élément central de l'intervention

Un axe central du plan de sauvegarde concerne l'insertion urbaine de la copropriété par la mise en œuvre d'un dispositif de gestion urbaine de proximité (GUP), coordonné par Urbanis. Si les missions de la GUP sont encore à l'étude, au vu de l'avancement du plan de sauvegarde mais aussi de la nouveauté du dispositif, créé dans le cadre du Plan Initiatives Copropriétés, certains axes d'intervention ont été évoqués : la GUP concerne la gestion du quotidien dans les parties communes, soit le traitement des voitures épaves sur les parkings, la gestion des ordures, la question de la sécurité et des nuisibles, la communication et la mobilisation des habitants.

Un acteur spécifique a également été mobilisé dans cet accompagnement, pour la réalisation de travaux en parties privatives et d'atelier collectif d'habitat pour appuyer les ménages dans leur chantier : les Compagnons Bâisseurs, financés par la Région Ile-de-France et intervenant à l'échelle du quartier. Par leur installation dans le centre commercial, ils animeront des ateliers au plus proches des habitants et interviendront au sein des logements.

Les Compagnons Bâisseurs interviendront aussi potentiellement sur les espaces extérieurs (mobilier temporaire), mettront en place des actions collectives (porte-à-porte pour l'installation d'économiseur d'eau sur la plomberie, sensibilisation et réparation de fuites).

## 4- Les points forts de l'action régionale

- **La Région, plus qu'un financeur, un acteur expert** : la Région apporte un regard et un discours d'expertise allant au-delà d'un rôle unique de co-financeur.

« La Région joue pleinement son rôle d'acteur et d'appui au redressement des copropriétés qui n'est pas seulement de cofinancer » Chef de projet, Urbanis.

- **La mobilisation d'acteurs innovants et la diffusion de bonne pratique, les Compagnons Bâisseurs** : la mobilisation des Compagnons Bâisseurs est un apport de la Région. C'est un atout majeur dans le cadre de la mise en œuvre d'une GUP, tant ce dispositif n'est pas encore

Ce plan de financement comprend les aides du FEDER qui ne sont pas encore acquises : la copropriété peut prétendre aux aides du FEDER si les travaux thermiques sont réalisés en totalité sur au moins un bâtiment avant mars 2022. Néanmoins, le lancement des travaux pourrait être retardé (imprévus, retards dans le lancement des travaux, covid19) et ainsi ne pas permettre la finalisation des travaux avant cette échéance. Cependant, le dispositif du x+x du Plan Initiatives Copropriétés pourrait compenser le manque à gagner du FEDER et assurer un financement à 100%.

## Les perspectives : vers une ORCOD-IN ?

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (PRU) sur le quartier en lien avec le plan de sauvegarde nécessite un portage massif de lots : la poursuite de la percée afin de désenclaver le quartier par la création d'une rue nécessiterait la démolition d'une ou deux cages d'escaliers du bâtiment M, soit 20 ou 40 logements, mais aussi le portage des logements de la tour A (64 lots) dont la démolition semble inévitable face aux dysfonctionnements recensés au sein de cet immeuble. L'EPF Ile-de-France semble être l'acteur coordinateur nécessaire à cette mission, pouvant traiter – outre le portage massif – la question du centre commercial. La mise en œuvre d'une ORCOD-IN semble alors être une perspective opérationnelle pertinente pour le devenir de la copropriété. Afin d'assurer l'accompagnement pendant l'ORCOD, il sera nécessaire d'établir un second plan de sauvegarde. Ainsi les interventions sur le quartier du Parc de la Noue pourraient durer encore une douzaine d'années.

La mise en œuvre d'une ORCOD-IN pourrait remettre en cause le plan de financement de la phase 2 des travaux de réhabilitation globale. En effet, l'absence de la Région, qui ne finance pas les travaux dans le cadre d'une ORCOD-IN, pourrait drastiquement diminuer le taux de couverture. Sans les financements de la Région et du FEDER, le pourcentage de subventions sur le montant TTC des travaux s'élèverait à 56%, soit un reste-à-charge moyen de 20 033 € par lot. Le projet de réhabilitation globale pourrait ainsi être entièrement remis en question.

clair. Cette intervention favorisée par la Région est une manière de diffuser de bonnes pratiques.

- **Les aides régionales, un levier opérationnel** : la mobilisation des aides régionales pouvant être effectuée avant les études préalables nécessaires aux travaux, ont permis de déclencher plus facilement le vote des études, contrairement aux aides Anah. Les aides régionales, grâce à une grande souplesse administrative, ont été un levier opérationnel, ainsi elles vont permettre de financer des surcoûts de gestion, notamment afin d'organiser des AG extraordinaires permettant le vote des travaux et donc de rester au plus près du calendrier du programme de travaux.

# Le Parc de la Noue

Avenue du Parc de la Noue, 93420 Villepinte



**Le Parc de la Noue, février 2020**  
Crédit : L'Institut Paris Région



**Vue d'ensemble du quartier du Parc de la Noue**  
Crédit : Service communication de la ville de Villepinte

## Sources :

- Convention de plan de sauvegarde de la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte, mai 2019 – mai 2024, 28 mai 2019
- Étude pré-opérationnelle sur le parc de la Noue à Villepinte, Urbanis / Agence Pruvost / Sénova, juillet 2014
- Plans de financements des travaux phases 1 et 2, EPT Paris Terres d'Envol, 30 janvier 2020
- Entretien avec Lucie Couet, responsable de développement chez Urbanis, opérateur du plan de sauvegarde et Camille Jobin, cheffe de projet renouvellement urbain du Parc de la Noue, EPT Paris Terres d'Envol, 11 février 2020

## VII. Le clos des Sansonnets – Epinay-sur-Seine

### 1- Une grande copropriété au cœur d'un quartier en plein renouvellement

Le quartier La Source – Les Presles au nord-est de la commune d'Epinay-sur-Seine est limitrophe du Val-d'Oise et jouxte la commune de Villeteuse. Ce secteur accueille environ 10 500 habitants (2011) et bénéficie de plusieurs atouts, notamment la proximité immédiate de la gare d'Epinay-Villeteuse (ligne H du Transilien et le Tramway Express Nord) et d'équipements tels que la Maison du théâtre et de la danse, un conservatoire, une clinique ou encore des jardins familiaux.

Inscrit en quartier prioritaire de la politique de la ville – plus d'un tiers des logements du quartier sont sociaux – le quartier a fait l'objet d'un premier PRU initié en 2006 visant à le désenclaver et le restructurer, à diversifier l'habitat et à le dynamiser par le développement de

l'activité. Ces objectifs sont reconduits dans le cadre d'un nouveau projet de renouvellement urbain, depuis 2016, s'attachant notamment à la question de la restructuration commerciale et à l'amélioration de l'accessibilité du secteur et de la mobilité des habitants.

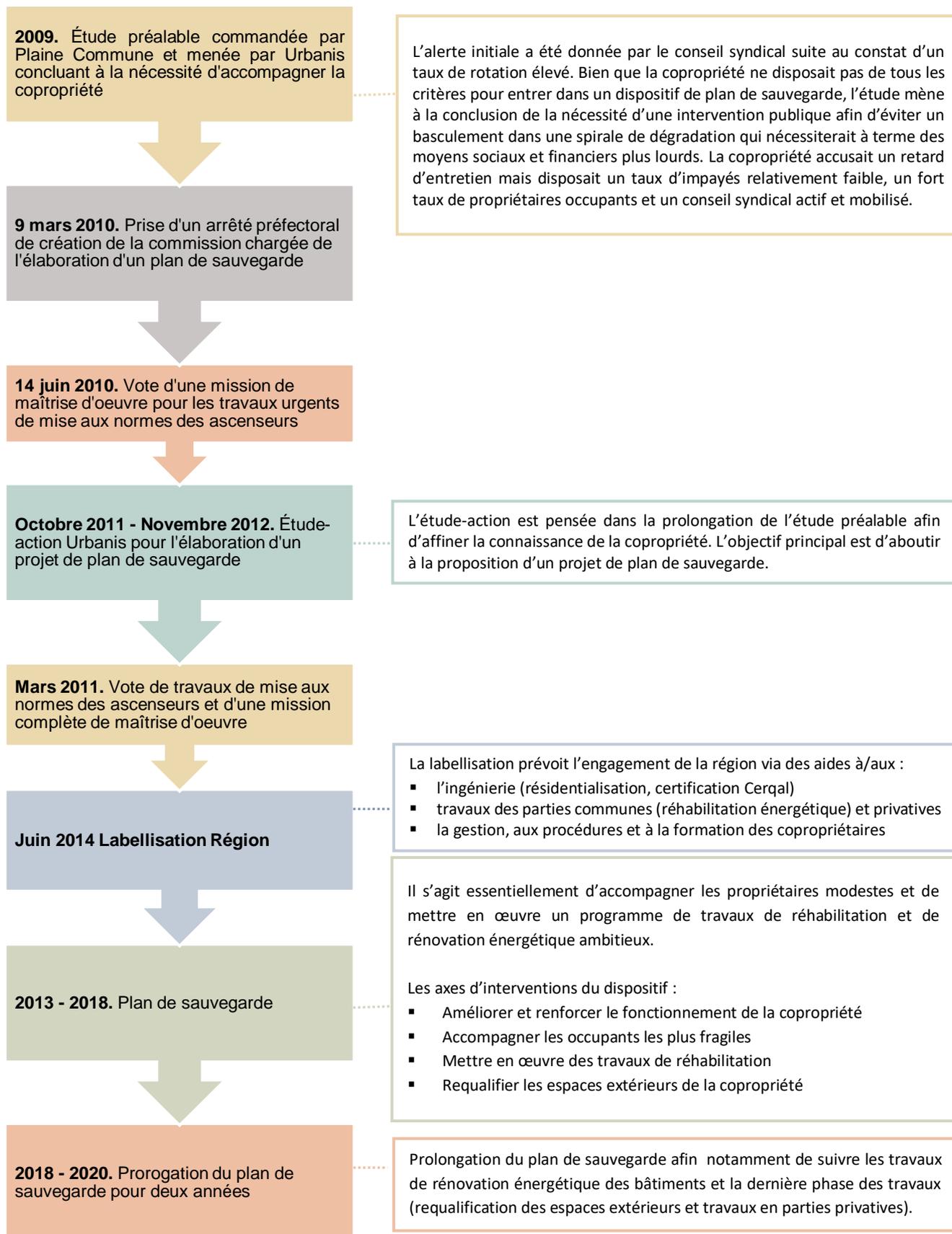
C'est dans ce contexte que Le Clos des Sansonnets, une des plus grandes copropriétés du territoire de Plaine Commune, fait l'objet d'un plan de sauvegarde depuis 2013. Construite entre 1968 et 1970 sur le modèle des grands ensembles, la copropriété souffre d'un retard d'entretien de son bâti et de conflits d'usage autour des voiries et cheminements piétons : la résidence est un lieu de passage, participant ainsi au sentiment d'insécurité des résidents.

### Le Clos des Sansonnets, un grand ensemble présentant des premiers signaux de fragilité

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1968-1970
Quartier	La Source – Les Presles, quartier prioritaire de la politique de la ville
Périmètre ANRU	NPNRU La Source-Les Presles (PRU reconduit au titre du NPRU), projet de résidentialisation (création d'une voirie publique, aménagement des espaces extérieurs)
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	Quartier bien desservi mais insuffisance du maillage public, coupé du centre-ville, îlot étanche, vaste quartier d'habitat social
Nombre de bâtiments	5 bâtiments
Forme urbaine	2 barres R+12 et 3 tours R+18
Nombre de lots	536 logements, 2 loges et appartements de gardien
Typologie des logements	72 T2, 161 T3, 195 T4, 96 T5
Répartition PO/PB	75% de PO en 2009, 73% en 2012
Gestion	Cabinet Pierre De Ville depuis 2008
Difficultés et caractéristiques principales	<p><b>Bâti</b> : signes d'obsolescence du bâti, l'ensemble des ascenseurs (19) ont fait l'objet de travaux importants (travaux d'urgence), nécessité d'intervenir sur la sécurité incendie et les performances énergétiques, conflits d'usage autour des voiries et cheminements piétons (la résidence est un lieu de passage)</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : 365 315€ d'impayés en 2011 (23% du budget de la copropriété) mais une maîtrise du budget (équivalent aux dépenses réelles), difficultés de fonctionnement de la copropriété et de ses instances, manque de mobilisation et d'implication des propriétaires, conseil syndical mobilisé</p> <p><b>Profil des ménages</b> : une part importante d'inactifs (42% dont 62% de plus de 60 ans) et de personnes âgées (64% des personnes seules ont plus de 60 ans), un noyau « dur » d'occupants anciens (37% des PO propriétaires depuis plus de 30 ans en 2009), des ménages modestes voire très modestes (49% des PO éligibles aux aides ANAH)</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : taux de rotation élevé (1/5<sup>ème</sup> du nombre de logement a muté entre 2008 et 2011)</p>

## 2- Un plan de sauvegarde à visée préventive permettant de prévenir le basculement de la copropriété dans une spirale de déqualification



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Une intervention publique réunissant de nombreuses conditions de réussite

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Plan de sauvegarde
Partenaires publics	Anah, Région Ile-de-France, EPT Plaine Commune, Ville d'Épinay-sur-Seine, CD93 (Rénov'Habitat 93), CAF 93, CDC
Collectivité compétente	EPT Plaine Commune
Opérateurs	Urbanis, en groupement avec l'ARC
Préfinancement	Caisse d'Épargne Ile-de-France (phases 1 et 2) Procivis ou Caisse d'Épargne pour la phase 3
Montant TTC travaux	19 337 611 € TTC toutes phases confondues y compris en parties privatives 11 710 215 € TTC pour les phases 1 et 2 et les travaux en parties privatives
Montant total des subventions	7 769 635 € (hors phase 3) soit 72,5% du montant des travaux Estimations pour la phase 3 : 6 286 567 € soit 94,2% du montant des travaux
Reste-à-charge moyen	Environ 5 486 € par lot pour les phases 1, 2 et travaux en parties privatives Estimations de 717 € par lot pour la phase 3

#### Action régionale

Labellisation CDSR	18 juin 2014
Aide aux travaux	Label CDSR concernant la phase 1 des travaux (50% du montant TTC des travaux) ; dispositif économie d'énergie (25% du montant TTC des travaux) ; aides individuelles pour travaux en parties privatives (abondement au dispositif Habiter Mieux) 2 476 624 € pour les phases 1 et 2 et parties privatives soit 32% du total des subventions et 23% du montant des travaux Soit un total de 3 493 876 € toutes phases confondues (1€ investi pour 5,53€ de travaux générés), soit 18% du montant total des travaux
Aide à l'ingénierie	6 296 € soit 25% des montants subventionnables pour l'étude-action Aide à l'ingénierie du plan de sauvegarde
Aide spécifique	Aide à la gestion et aux procédures contentieuses, aide à la formation

#### Le redressement financier de la copropriété

##### Une situation financière redressée mais à surveiller

Au 30 juin 2019, les impayés s'élèvent à 442 420 €, dont plus de la moitié d'impayés de charges travaux. Ainsi, depuis le début du plan de sauvegarde, les impayés de charges courantes ont diminué de 42%, passant de 371 336 € à 212 000 €. Les impayés de charges travaux sont en constante diminution. 16 copropriétaires détiennent 35% de la dette et sont en procédure contentieuse. Le contrôle des impayés est donc une réussite sur la durée du plan de sauvegarde, portant les impayés de charges courantes à 14% des dépenses réelles.

**Un retour de la copropriété sur le marché immobilier local** On observe une augmentation du prix moyen au m<sup>2</sup> permettant à la résidence de retrouver le prix moyen observé au début de l'opération (1 832 €/m<sup>2</sup>) mais des prix encore nettement inférieurs à la moyenne communale (2 310 €/m<sup>2</sup>). Les nouveaux acquéreurs sont majoritairement propriétaires occupants.

*Le montant du programme de travaux ainsi que le plan de financement proviennent de sources différentes et ne datent pas de la même période, c'est pourquoi les montants avancés ne correspondent pas. Il est néanmoins intéressant d'avoir un premier éclairage sur la part des subventions. La source la plus récente indique un montant total de travaux TTC à hauteur de 19 337 611 €.*

#### Un programme de travaux voté très ambitieux

La phase 1 concernait la réalisation des travaux d'urgence en parties communes (toitures terrasses, électricité, sécurité incendie) et la phase 2 concernait les travaux de rénovation énergétique : isolation par l'extérieur, changement des menuiseries).

La troisième phase a été votée en janvier 2020. Elle concerne la résidentialisation (création d'une voirie publique, aménagement des espaces extérieurs, végétalisation, clôture de la résidence par l'installation de portails à digicode).

#### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

	Montant
Phases 1 et 2	Environ 1 700 000 €
Phases 3	Environ 9 010 000 €
<b>Total TTC</b>	<b>17 377 112 €</b>

Subventions	Plan de financement			
	Phases 1 et 2, travaux PP	Taux de financement	Estimations phase 3	Taux de financement
Aides Anah	4 231 222 €	39,5%	4 430 570 €	66,4%
Aides régionales	2 476 624 €	23,1%	1 800 000 €	27%
Plaine Commune	937 242 €	8,7%	-	-
CD 93	124 548 €	1,2%	56 000 €	0,8%
<b>Total TTC</b>	<b>7 769 635 €</b>	<b>72,5 %</b>	<b>6 282 570 €</b>	<b>94,2%</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	2 940 580 € 5 486 € par lot	-	384 327 € soit 717 € par lot	-

### **Plusieurs conditions favorables réunies pour la réussite du Plan de Sauvegarde**

- Un portage politique local fort (à la fois de la Ville et du Territoire)
- Une intervention publique à visée préventive : les propriétaires d'origine, très attachés et mobilisés pour leur copropriété, étaient toujours présents dans la copropriété. Ainsi, l'intervention a eu lieu avant l'éventuelle paupérisation du peuplement
- Une intervention massive financière des pouvoirs publics, notamment avec une aide régionale déterminante
- Des acteurs très impliqués et une réussite dans l'articulation des actions menées par le conseil syndical, le syndic et l'opérateur.

### **4- Les points forts de l'action régionale**

**Un fort effet de levier pour finaliser le tour de table financier** : l'aide régionale, combinée avec celle de l'Anah, principaux financeurs, ont permis de mobiliser d'autres acteurs financiers (ici la Caisse d'Épargne) permettant le préfinancement des subventions.

**Une simplicité de mobilisation du dispositif et l'engagement de la Région en amont de la mise en œuvre du plan de sauvegarde** : une fois le label obtenu, le dispositif est simple et clair. En outre, le montage de dossiers de demande de labellisation est simple.

*« Cela permet d'apporter des informations fiables en amont aux copropriétaires, car on est fixé assez longtemps à l'avance. Le contrat d'engagement fixé par la Région en amont est pérenne, et constitue un argument fort de conviction pour les copropriétaires (notamment pour le vote des travaux). »* (Directeur de projets, Urbanis)

- Le Clos des Sansonnets dispose, pour un bâti de la fin des années 1960, d'une véritable qualité architecturale. Les travaux de résidentialisation permettront donc, à terme, aux habitants de s'approprier leurs espaces de vie et de pérenniser leur trajectoire résidentielle.

### **Des perspectives : une voie vers un POPAC**

Le plan de sauvegarde est arrivé à sa fin en mars 2020. L'intervention publique devrait se poursuivre par la mise en œuvre d'un POPAC afin de poursuivre le suivi des travaux de la phase 3 et d'accompagner et former les habitants aux nouveaux usages de la copropriété.

**Une action régionale souple, adaptative et en accord avec la réalité des besoins.** Un point fort majeur du dispositif régional réside dans le fait qu'elle peut s'adapter à la réalité des besoins et combler les failles éventuelles des autres financements.

Plus qu'un financeur, la Région apporte son expertise et est un **partenaire fiable** :

*« La Région était présente à tous les comités de pilotage, elle a été un vrai soutien et un conseil avisé tout au long de la mise en œuvre du dispositif »* (Directeur de projets, Urbanis)

## Le clos des Sansonnets

14-20 rue Henri Wallon, 2-8 allée Rude, 1-2 allée Rodin,  
1 allée Carpeaux, 93800 Epinay-sur-Seine



Crédit : L'Institut Paris Région, 12 mars 2020

### Sources :

- Diagnostic préalable au plan de sauvegarde
- Convention du plan de sauvegarde et avenant de prolongation
- Bilan de la 6e année (avril 2018 à mars 2019)
- Convention entre la copropriété et la région dans le cadre de la labélisation
- Entretien avec Julien Challet, directeur de projet, Urbanis, 10 février 2020
- Entretien avec Hugo Marsal, chargé de mission Habitat Privé à l'EPT Plaine Commune, Lucie Jugé, directrice grands projets ville à la Ville d'Epinay-sur-Seine et Muriel Sallendre, directrice Hygiène/Santé, à la Ville d'Epinay-sur-Seine, 12 mars 2020

## VIII. Quétigny 1, 2 et 3 – Epinay-sur-Seine

10/12, 14/16, 18 rue Dumas, 62 rue de Paris

### 1- Des copropriétés insérées dans un quartier sensible, paupérisé avec de forts enjeux d'insécurité

Le centre-ville de la commune d'Epinay-sur-Seine subit depuis les années 2000 une dégradation certaine de son bâti, une spirale de paupérisation, de déclin démographique et de forts enjeux d'insécurité (trafic, squats, rixes, non-respect de la voie publique) avec des répercussions directes sur l'attractivité immobilière et l'image des trois résidences des Quétigny. Face à ce constat, la ville d'Epinay-sur-Seine s'est engagée dans un grand projet de ville puis un programme de rénovation urbaine de son centre-ville, qui a intégré les enjeux du parc privé dans ses objectifs et fait de la requalification des copropriétés une priorité.

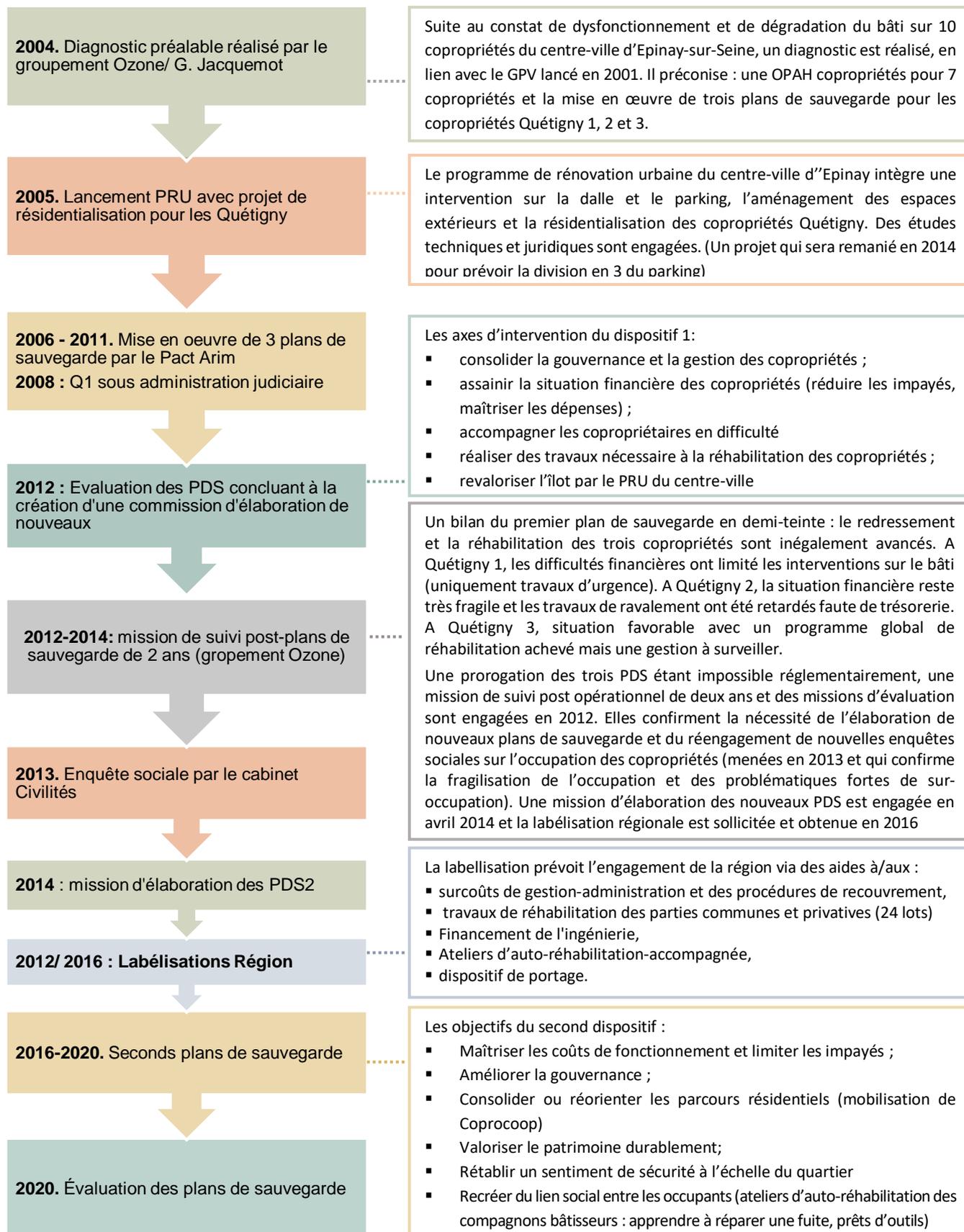
Caractéristiques de l'urbanisme de dalle des années 1970, avec une implantation tournée vers la dalle et un parking central, déconnectée du tissu urbain environnant, et des équipements communs complexifiant leur gestion, les 3 résidences des Quétigny ont très tôt attiré l'attention des pouvoirs publics par leurs dysfonctionnements visibles, tant en termes de gestion, de situation financière que l'état de leur bâti. Une étude préalable, réalisée dans le cadre du PRU, a ainsi préconisé la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde pour chacune des copropriétés.

### Les Quétigny, trois copropriétés très modestes, encore fragilisées par des difficultés exogènes

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1972
Quartier	Centre-ville
Périmètre ANRU	PRU centre-ville Epinay-sur-Seine intégrant la requalification de la dalle et du parking des Quétigny (non achevée) et la résidentialisation des 3 copropriétés Prolongation dans le NPNRU : site PRIR
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	Bien que situées dans le centre-ville, les copropriétés souffrent de l'architecture de leur époque : construites sur une dalle parking, en déconnexion avec le tissu urbain à proximité, dans un contexte urbain sensible (insécurité, paupérisation de la population, trafic, deal...). Une dalle privée à usage public
Nombre de bâtiments	3 bâtiments composés chacun de 2 tours jumelles accolées
Forme urbaine	Tours R+18 (Q1 et Q2) et tour R+17 (Q3)
Nombre de lots	479 lots à usage d'habitation (Q1 : 162 lgts ; Q2 : 164 lgts et Q3 : 153 lgts)
Typologie des logements	Au total 53 T1, 167 T3, 206 T4 et 53 T5
Répartition PO/PB	Q1 : 83 PB (51%) / 79 PO ; Q2 : 109 PB (66%) / 55 PB ; Q3 : 97 PO (63%) / 56 PB
Gestion	Q1 sous administration judiciaire (Blériot) depuis le 29/04/2008, Q2 Cabinet L&D depuis 2005, et Q3 Cabinet Nexity
Difficultés principales (Données issues du diagnostic pour l'élaboration du 2 <sup>nd</sup> plan de sauvegarde, 2015)	<p><b>Bâti</b> : manque d'entretien, parties communes intérieures dégradées, besoin de remise en état des équipements communs et des parties communes, optimisation de la sécurité incendie et d'une rénovation énergétique (ITE) pour Q1.</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : En 2014, les impayés de charges représentent 85% du budget à Q1 (462 731€ impayés de charges + 84 241 € pour travaux), 49% à Q2 (272 062€), et 64% à Q3 (252 631€ pour charges courantes + 53 943€ pour travaux), un budget prévisionnel mal évalué mais des dépenses maîtrisées.</p> <p><b>Profil des ménages (2013)</b> : 66% de locataires de nationalité hors UE, sur-occupation chez plus d'un tiers des locataires, environ 20% des copropriétaires anciens (plus de 20 ans dans le logement), un taux d'endettement élevé des propriétaires occupants (à Q2, environ 46% des PO ont un taux d'endettement supérieur à 35% et en moyenne 30% des copropriétaires surendettés dans les autres tours), 84% des PO éligibles aux aides Anah (modestes et très modestes) avec une concentration à Q2. Présence avérée de marchands de sommeil.</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : prix moyen au m<sup>2</sup> inférieurs de 25% à la moyenne communale sur la période 2008-2013, l'évolution des prix diffère selon les copropriétés : Q3 voit son prix moyen/m<sup>2</sup> augmenter légèrement (+11% en 2013 1829 €/m<sup>2</sup>) tandis que les prix baissent de 17% à Q2 (1712 €/m<sup>2</sup>) et de 9% à Q1 (1866 €/m<sup>2</sup>).</p>

## 2- Deux plans de sauvegarde consécutifs étroitement liés à la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine du quartier du centre-ville d'Epina-sur-Seine



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Une réhabilitation du bâti aboutie mais une poursuite du suivi de la situation financière nécessaire

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans le traitement de la copropriété

Dispositifs opérationnels	Plans de sauvegarde
Partenaires publics	Anah, Anru, Région Ile-de-France, EPT Plaine Commune, CD93, Ville d'Épinay-sur-Seine
Collectivité compétente	EPT Plaine Commune
Opérateurs	Groupement Ozone/ Atelier 11/ ARC Acteurs intervenant auprès de la copropriété : Coprocoop, Compagnons Bâisseurs
Préfinancement	Q1 : SCCI Arcade et 9 SACICAP du réseau Procvivis Q2, Q3 et Union des syndicats : Caisse d'Épargne
Montant TTC travaux	16 469 552 € toute copropriété confondue
Montant total des subventions	Q1 : 5 120 970 € soit environ 90% du montant total des travaux Q2 : 1 468 837 € soit environ 95% du montant total des travaux Q3 : 976 000 € soit 80% du montant total des travaux Union des syndicats (restructuration parking et dalle) : 7 674 146 € + avance ANRU, Plaine Commune et fonds propres de l'union (dédommagement, subventions d'opérations antérieures et trésorerie disponible) = 9 733 133 €, financement à 100%
Reste-à-charge moyen	Q1 : 2 368 €/ lot Q2 : 665 €/ lot Q3 : 1 516 € Union des syndicats : 0 €

#### Action régionale

Labellisation CDSR	16 novembre 2016	
Aide aux travaux	Q1	1 083 591 € soit 19% du montant total des travaux
	Q2	509 257 € soit 33% du montant total des travaux
	Q3	399 981 €
	USC	2 666 097 € soit 33% du montant total des travaux
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation 2ème PdS : 130 000 € ; Contentieux, aides gestion : 20 092€ (Q1) +62 621€ (Q2) + 46 985€ (Q3)	
Aide spécifique	Mobilisation Coprocoop et Compagnons bâtisseurs	

#### Un fort désendettement de l'USL, mais des impayés de charges encore élevés, nécessitant la poursuite d'un suivi régulier

A Quétigny 1, le taux d'impayés de charges est en augmentation, passant de 95% à 111% entre 2015 à 2018. Néanmoins, il est à noter que la dette fournisseur est en baisse constante (-16% depuis 2016). Un travail reste à effectuer sur le montant des charges courantes toujours élevées en rapport aux autres copropriétés.

Concernant Quétigny 2, le taux d'impayés s'élevait à 54% en 2015, tandis qu'il est estimé à 59% du budget de la copropriété en 2018. Le taux d'impayés est cependant en baisse de 10% sur l'année 2017-2018. La hausse générale des impayés s'expliquent plutôt par l'accentuation de la dette des copropriétaires débiteurs que par l'arrivée de nouveaux débiteurs.

A Quétigny 3, une baisse des charges courantes est à noter mais une difficulté à faire diminuer les impayés de charges se fait ressentir. En effet, la dette correspondait à 60% du budget en 2015, tandis qu'elle est évaluée à 66% du budget en 2018.

L'Union des syndicats connaît une baisse de 75% de sa dette, passant de 119 911 € en 2016 à 28 904 € en 2018.

#### Une réhabilitation du cadre bâti bien engagée mais inégale et la restructuration de la dalle à poursuivre

Le premier plan de sauvegarde a permis la réalisation de multiples travaux. Néanmoins, leur mise en œuvre reste inégale selon les copropriétés et a participé à creuser des écarts entre les résidences. A Quétigny 1, seuls les travaux d'urgence ont pu être effectués face à la situation financière préoccupante de la copropriété. Des travaux de ravalement et de changement de menuiseries ont déjà été réalisés dans la résidence Quétigny 2, et un programme global de rénovation du bâti est engagé à Quétigny 3.

Les travaux du second plan de sauvegarde visent à remettre les trois copropriétés à égalité dans le traitement de leur cadre bâti. Pour Quétigny 1, un programme de rénovation globale en 2 tranches doit être lancé: chauffage, ventilation, plomberie, façade (ITE, ravalement, changement menuiseries et stores), sols et murs des parties communes intérieures. Pour Quétigny 2 et 3, il s'agit essentiellement d'un programme de réhabilitation technique des réseaux, néanmoins plus ambitieux pour Quétigny 2.

L'enjeu central du second plan de sauvegarde est de requalifier la dalle et le parking via la modification des parcelles des copropriétés (assiette et espace de stationnement) et la division des parkings en 3 unités distinctes.

## Montant du programme prévisionnel de travaux (montants TTC par copropriété)

Postes de dépenses	Montant
Quétigny 1	5 691 681 €
Quétigny 2	1 545 966 €
Quétigny 3	1 208 000 €
Union des syndicats	8 024 205 €
<b>Total TTC</b>	<b>16 469 852 €</b>

Nous ne disposons pas du plan de financement détaillé pour les travaux concernant la copropriété Quétigny 3. Les subventions publiques s'élèvent à 976 000 € soit un taux de financement d'environ 80% du montant des travaux TTC.

### Plan de financement

Subventions	Quétigny 1 Montant	Taux de financement	Quétigny 2 Montant	Taux de financement
Aides Anah	3 160 445 €	55,5%	781 158 €	50,5%
Primes Habiter Mieux	324 000 €	5,6%	-	
Aides régionales	1 083 591 €	19%	509 257 €	33%
FIQ	552 934 €	9,7%	178 422 €	11,5%
<b>Total TTC</b>	<b>5 120 970 €</b>	<b>89,9%</b>	<b>1 468 837 €</b>	<b>95%</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	2 368 € par lot		665 €	

## Une mobilisation de Coprocoop essentielle pour le redressement des copropriétés, ralenti par les difficultés de relogement

Une convention signée le 2 février 2010, prorogée en 2013 puis 2016 jusqu'en avril 2021 prévoit le portage de 24 lots dans cette opération. L'Anru et l'EPT Plaine Commune en financent le déficit. Fin 2019, 18 lots étaient portés et devraient être revendus en respectant des critères prudeniels dans la sélection des nouveaux acquéreurs : ménages avec un taux d'effort inférieur à 50% et un reste-pour-vivre supérieur à 20€ par jour/ UC. Ces acquisitions ont contribué à réduire le poids des impayés de quelques gros débiteurs.

### Et un levier de la lutte contre la venue de marchands de sommeil

Si certains copropriétaires souhaitent vendre après les réhabilitations techniques, le taux de rotation reste faible. Les futurs acquéreurs ne s'intéressent pas aux immeubles en chantier et les DIA indiquent, notamment à Quétigny 1, que les biens mis en vente intéressent surtout des propriétaires bailleurs peu scrupuleux. L'intervention de Coprocoop qui a décidé d'aller à toutes les enchères a permis de limiter l'érosion des prix et la venue de nouveaux marchands de sommeil.

Prix moyen au m<sup>2</sup> (2018):

- Quétigny 1 : 1910€/m<sup>2</sup>
- Quétigny 2 : 2326€/m<sup>2</sup>
- Quétigny 3 : 1944€/m<sup>2</sup>
- Prix moyen au m<sup>2</sup> de la commune : 2 600€/m<sup>2</sup>

### Un volet développement social urbain étoffé: l'intervention des Compagnons Bâisseurs

Le volet DSU du PdS repose sur les axes suivants :

- renforcer les capacités économiques et les compétences des habitants à travers des actions collectives d'amélioration du cadre de vie
- renforcer les liens avec les acteurs de la ville et du quartier
- Favoriser les échanges à travers des actions conviviales

Dans ce cadre, les Compagnons Bâisseurs interviennent depuis trois ans et jusqu'en décembre 2020 dans le cadre d'ateliers d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Des animations collectives ont ainsi été mises en œuvre : travaux dans l'atelier, ateliers sur diverses thématiques telles que la plomberie, l'électricité, la menuiserie, peinture...), ou encore des actions sur les économies d'eau (pose de mousseurs, kits d'économie d'eau, repérage des fuites d'eau...). La rénovation des parties communes des trois copropriétés avait été engagée avec les habitants mais le chantier a dû être suspendu pour suspicion d'amiante.

### Les perspectives : vers la fin du plan de sauvegarde, une réflexion sur le format de poursuite de l'accompagnement

La crise sanitaire impactera fort probablement le calendrier des travaux pour les trois copropriétés : la fin prévisionnelle des travaux est initialement prévue en avril 2021 pour Quétigny 1, le démarrage des travaux était prévu en mai 2020 pour Quétigny et le vote des travaux en AG était prévu en juin 2020.

La fin du dispositif de plan de sauvegarde, est prévue pour novembre 2020, mais un accompagnement reste nécessaire post-plan de sauvegarde, notamment pour le suivi des travaux, l'accompagnement de l'apurement financier et la dissolution de l'union des syndicats suite à la restructuration des parkings. Une évaluation du plan de sauvegarde était initialement prévue pour septembre 2020 afin d'envisager la suite et le format d'accompagnement des trois copropriétés, éventuellement différencié selon les contextes.

#### 4- Les points forts de l'action régionale

- **Un financeur essentiel dont la présence permet d'atteindre un niveau de performance énergétique garant d'un investissement public plus durable :** le soutien de la région a permis d'engager sur Quétigny 1 un projet de travaux très complet en matière de rénovation énergétique et constitue en cela un gage de réussite du redressement de la copropriété, car il assure une réduction des charges à l'avenir (58% de gain énergétique attendus).

**Une forte implication dans les instances de pilotage au profit d'une vision d'ensemble du projet et de bonnes pratiques:** l'implication de la Région est saluée ici par l'opérateur comme motrice dans un tour de table partenarial complexe et comme relais de bonnes pratiques : portage par Coprocoop, aides aux procédures et surcoûts de gestion...

*« L'implication de la région profite à la qualité du pilotage et permet de mieux appréhender le sens d'ensemble des actions engagées ».*

- **Un relais de l'innovation opérationnelle au service d'un volet social étoffé :** la sollicitation des compagnons bâtisseurs pour la mise en place d'ateliers d'auto-réhabilitation, suggérée par la Région, a joué un rôle important dans la restauration du lien social entre occupants et renforcé l'appropriation du projet de réhabilitation par les copropriétaires, leur sensibilisation aux enjeux d'amélioration de leur cadre de vie, de maîtrise des charges (éco-gestes, réparation de fuites) et de respect des parties communes. La présence sur site des compagnons a aussi permis un relai facilité avec les travailleurs sociaux

## Quétigny 1, 2 et 3

10/12, 14/16, 18 rue Dumas, 62 rue de Paris



Quétigny 1 © Institut Paris Region



Quétigny 3 © Institut Paris Region



Quétigny 1, 2, 3, vue d'ensemble © Institut Paris Region

## IX. Résidence du 182, Rouget-de-Lisle – Vitry-sur-Seine

### 1- Une copropriété bénéficiant des dynamiques de projets de territoire et d'une politique volontariste en matière de traitement des dégradations du parc privé

Parmi les 34 000 logements de la commune de Vitry-sur-Seine, plus de 20 000 appartiennent au parc privé, représentant 60% du parc total de logements. Reconnaisant la fonction sociale de ce parc, la Ville mène depuis le début des années 2000 des actions d'amélioration de son parc privé par la mobilisation de multiples dispositifs : convention d'éradication de l'habitat indigne État-Ville (2005-2010), OPAH (1999-2001 puis 2006-2011), plans de sauvegarde, POPAC, PST pour lutter contre la vacance, opération de restauration immobilière. Face aux enjeux persistants de dégradation du parc privé, la Ville a lancé une étude de diagnostic des problématiques de parc privé dégradé et de stratégie de mise en œuvre d'une OPAH copropriétés en direction des « points durs » (16 immeubles) en 2014.

La copropriété du 182 Rouget-de-Lisle a été l'une des premières à faire l'objet d'une intervention publique forte, initialement à la demande de ses copropriétaires, et est à

l'origine des premières actions volontaristes menées par la Ville de Vitry-sur-Seine. Cette copropriété, cumulant les difficultés financières, sociales, de gestion et de dégradations du bâti, bénéficie néanmoins d'une bonne situation, à proximité directe du centre-ville, des équipements et d'un centre commercial.

Elle s'insère dans un quartier en pleine mutation faisant l'objet de grands projets urbains : le NPRU « Centre-ville, Mario Capra, Robespierre » visant notamment à requalifier l'offre de logements sociaux à proximité et à traiter les copropriétés en difficulté, l'arrivée d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express « Vitry-Centre » estimée en 2025, la mise en service du T9 Paris-Orly prévue fin 2020. La copropriété bénéficiera ainsi directement de nouvelles infrastructures de transports, tout en s'insérant dans un quartier de plus en plus attractif et dynamique.

### La copropriété du 182, troisième plus grande copropriété de la ville cumulant de graves difficultés

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1958, mise en copropriété en 1988
Quartier	Anciennement Grand Ensemble Est, aujourd'hui à la pointe ouest du quartier Paul Froment – 8 Mai 1945, jouxtant le centre-ville et le quartier Commune de Paris (quartier prioritaire)
Périmètre ANRU	NPRU « Centre-ville, Mario Capra, Robespierre » : plus de 7 500 logements à dominante HLM très précarisés et de grandes copropriétés (1 200 logements). Objectifs : renforcer l'attractivité du quartier, requalifier et diversifier l'habitat, conforter le secteur comme pôle stratégique, situé entre Paris et Orly et futur pôle multimodal (ligne 15 GPE, tramway T9)
Périmètre ORCOD	Non
Insertion urbaine	À proximité du centre-ville et proche d'un centre commercial, milieu urbain dense, résidence reliée aux transports en commun
Nombre de bâtiments	1 bâtiment relié à 2 coursives de 4 étages chacune
Forme urbaine	Barre R+9 de 150m, deux coursives R+4
Nombre de lots	185 logements (157 dans la barre principale, 15 et 13 dans les coursives), 9 cages d'escalier 184 caves ; 90 places de parking extérieures
Typologie des logements	Types F2, à F6 de 35 à 80m <sup>2</sup> . Surreprésentation de grands logements (78% de F4 et F5)
Répartition PO/PB (données 2013)	Majorité de PO (114 PO / 71 PB dont 8 sont des personnes morales)
Gestion	Administration judiciaire entre 2006 et 2010, maintien d'un syndic assistant Cabinet Sergic depuis 2010
Difficultés principales	<b>Bâti</b> : Très dégradé, un montant prévisionnel de travaux estimé à plus de 3 millions d'euros <b>Situation financière et de la gestion</b> : en 2001, avant la mise en œuvre du premier plan de sauvegarde, les impayés de charges représentaient 106% du budget prévisionnel, notamment du fait d'un bailleur unique concentrant plusieurs dizaine de lots et empêchant la réalisation de travaux. A la fin du second plan de sauvegarde, les impayés de charges sont descendus à 68% du budget prévisionnel <b>Difficultés sociales</b> : situations de squat, problèmes d'insécurité, des ménages modestes (92% des PO ont des ressources inférieures aux plafonds Anah) <b>Difficultés juridiques</b> : mise en liquidation judiciaire en 1991 de la SARL ayant racheté la mono-propriété, suites judiciaires d'une préemption par la Ville d'une soixantaine de lots <b>Insertion dans le marché local</b> : valeurs immobilières au-dessous des prix du marché (en 2020, le prix moyen au m <sup>2</sup> est toujours en dessous des valeurs immobilières du marché local, 3 084€/m <sup>2</sup> soit environ 21% en dessous du prix moyen communal au m <sup>2</sup> estimé à 3946€/m <sup>2</sup> ), image « négative » de la copropriété (insécurité)

## 2- 15 ans d'intervention publique pour un retour vers le droit commun



### 3- Éléments de bilan et perspectives. Une intervention globalement réussie mais une veille attentive de l'évolution de la copropriété nécessaire

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Deux plans de sauvegarde (2002-2007 puis 2008-2013), POPAC (2014, 2017)
Partenaires publics	Anah, Région Ile-de-France, Département du Val-de-Marne, Ville de Vitry-sur-Seine, Caisse des Dépôts, Coprocoop, Action Logement, Veolia, CAF
Collectivité compétente	Commune de Vitry-sur-Seine
Opérateurs	PACT Arim 94 (groupement PACT 93 et 94 les deux premières années du premier plan de sauvegarde puis PACT 94 pour les années suivantes) puis APIC (POPAC)
Préfinancement	Caisse d'Épargne Ile-de-France / Sacicap
Montant TTC travaux	6 599 724,78 € (honoraires et assurances comprises)
Montant total des subventions	4 095 175 €
Reste-à-charge moyen	2 525 795 € soit 13 652 € par lot, toute phase confondue

#### Action régionale

Labellisation CDSR	30 novembre 2006
Aide aux travaux	606 553 € soit environ 10% du montant TTC des travaux subventionnables sur les 4 phases
Aide à l'ingénierie	NC
Aide spécifique	NC

#### Le redressement financier de la copropriété

##### Une nette amélioration de la situation financière de la copropriété

Le second plan de sauvegarde a poursuivi les actions de redressement de la situation financière et a permis notamment la résorption de la dette aux fournisseurs, la maîtrise du budget de la copropriété ainsi que la réduction des charges courantes. Il a ainsi été possible de constituer un fonds travaux de 45 000 € ainsi qu'un fonds de roulement de 115 000 €. Néanmoins, à la fin du dispositif, l'opérateur note une légère reprise des impayés, ces derniers représentent 65% du budget.

Ainsi, la situation financière après 10 ans d'intervention reste préoccupante : le POPAC mis en place a poursuivi les efforts en matière de résorption d'impayés de charge. Les impayés de charges ont ainsi connu une diminution d'environ 76% :

- Fin 2007 (1<sup>er</sup> PDS) : 639 593 €,
- Mars 2013 (2<sup>nd</sup> PDS) : 179 803 €
- Fin 2016 (POPAC) : 153 888 €

##### Structure des impayés : une poignée de copropriétaires concentrant la dette

A la fin du POPAC, 90 % de la dette est le fait de 14 copropriétaires. L'opérateur du POPAC indique, à la fin du dispositif, que les procédures avancent progressivement et qu'un travail de formation du conseil syndical sur le suivi de dettes émergentes a été effectué.

##### Amélioration du bâti : un programme de travaux très ambitieux permettant de revaloriser la copropriété

Les deux premières phases de travaux ont été réalisées au cours du premier plan de sauvegarde. Lors de ce premier dispositif, le programme de travaux a été revu à la hausse, ayant un impact sur les capacités financières des copropriétaires et sur le phasage des travaux. Les travaux ont connu un retard en raison des difficultés financières de la copropriété entre 2006 et 2008 et se

sont poursuivis avec les phases 3 et 4 lors du second plan de sauvegarde : ils ont été achevés et réceptionnés en avril 2012. Néanmoins, certains membres du conseil syndical ainsi que des copropriétaires émettent des réserves quant à la qualité des travaux réalisés en phase 4 (malfaçons).

Des travaux supplémentaires à caractère prioritaire car liés à la sécurité ont été votés en 2014 (fermeture de la grille côté accès voiture, éclairage parking, réparation des marches d'accès à la copropriété), mis en œuvre et réceptionnés en 2016.

Un diagnostic technique général (DTG) a été nécessaire suite aux interventions régulières sur des colonnes montantes à l'issue des travaux de réhabilitation. Réalisé par l'Atelier 11 en 2016, le diagnostic alerte sur des désordres suite à la rénovation (fuite réseaux), préconise des améliorations à moyen terme (inspection réseaux, accès PMR, mise en lumière) et à long terme (parkings, sécurité pompiers). Ce diagnostic permet d'évaluer précisément le montant du fonds travaux et notamment de préconiser l'adoption d'un fonds travaux au-delà du plafond légal de 5% du budget prévisionnel. Nous n'avons pas de retour quant à l'évolution de ce fonds.

#### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Nature des travaux par phase	Montant
Phase 1. Individualisation de l'eau et du chauffage, sécurisation des gaines techniques et du parking	1 292 337,31€
Phase 2. Étanchéité de la toiture-terrasse	216 098, 79€
Phase 3. Ascenseurs, halls d'entrée, local tri sélectif, local chaufferie, local boîte aux lettres, loge et logement du gardien, sécurisation parkings, VMC logements, menuiseries extérieures, mise en conformité du réseau électrique en sous-sol	2 731 629,26€
Phase 4. Rénovation des façades et ITE	2 148 939,35€
<b>Total TTC (honoraires et assurance comprises)</b>	<b>6 599 724, 78€</b>

## Plan de financement

Subventions	Phase 1 (2002)	%	Phase 2 (2007)	%	Phase 3 (2010)	%	Phase 4 (2012)	%	Total	%
Aides Anah	327 247 €	25,3%	98 029 €	45,4%	988 752 €	36%	972 740 €	45,3%	2 386 768 €	36%
Aides régionales	153 738 €	11,9%	35 713 €	5,8%	360 677 €	13%	56 425 €	2,6%	606 553 €	9,1%
CG94	69 572 €	5,4%	12 536 €	16,5%	225 586 €	8%	105 907 €	4,2%	413 601 €	6,2%
Caisse des retraites	2 749 €	0,2%	-	-	-	-	-	-	2 749 €	0,04%
CAF	16 421 €	1,3%	-	-	163 156 €	6%	7 267 €	0,3%	186 844 €	2,8%
Prêts CAF	60 692 €	4,7%	-	-	24 141 €	1%	15 225 €	0,7%	100 058 €	1,5%
CIL 94	92 390 €	7,1%	-	-	-	-	-	-	92 390 €	1,3%
Prêts 1%	-	-	-	-	241 967 €	9%	-	-	241 967 €	3,6%
Prêts COPRO 100	-	-	-	-	42 140 €	2%	22 105 €	1%	64 245 €	0,9%
<b>Total TTC</b>	<b>722 809€</b>	<b>55,9%</b>	<b>146 278 €</b>	<b>67,6%</b>	<b>1 814 452 €</b>	<b>66,4%</b>	<b>1 179 669 €</b>	<b>54,8%</b>	<b>4 095 175 €</b>	<b>62%</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	569 528€ soit 3079 € par lot		69 820 € soit 378 € par lot		917 177 € soit 4 958€ par lot		969 270 € soit 5 240 € par lot		2 525 795 € soit 13 652 € par lot	

### La mobilisation de Coprocoop : une action de portage réussie, en lien avec la forte mobilisation de tous les partenaires

Dans cette copropriété, un bailleur unique d'un nombre important de lots bloquait les travaux : le rachat par Coprocoop de 9 de ses logements et l'affectation du produit de ces ventes au règlement des dettes de charges et aux appels de fonds de travaux a été essentiel dans la réalisation du plan patrimoine. Le portage d'une dizaine de 10 lots, sur une moyenne de 63 mois, a aussi permis un rééquilibrage de la répartition propriétaires bailleurs et occupants ; la résolution de problèmes de sur-occupation ou d'occupation illégale de certains logements ainsi que la maîtrise des risques d'impayés. Coprocoop a mis en place une commission d'engagement avant compromis afin de s'assurer de la solvabilité des ménages acquéreurs et d'imposer une clause de résidence principale dans le contrat de vente. Un succès lié au fort engagement de la ville (mission de diagnostic préalable, moyens dédiés), de l'administrateur provisoire et un pilotage fin des travaux et de la trésorerie de la part de l'opérateur.

### Au cœur du POPAC : la formation du nouveau conseil syndical

Un nouveau conseil syndical s'est formé lors de la période de vacance d'opérateur, au moment charnière entre le passage du second plan de sauvegarde au POPAC. Ce dernier avait pour objectif d'établir et de mettre en œuvre une stratégie de retour au droit commun, pour lequel la mobilisation du conseil syndical était indispensable. Ainsi, l'opérateur du POPAC a apporté un appui organisationnel au conseil syndical avec la mise en place temporaire de groupes de travail, une formation-action du conseil syndical sous forme de réunions régulières, formations thématiques (lecture des annexes comptables, procédures contentieuses) ou d'élaboration d'outils partagés (protocole de recouvrement, suivi des interventions).

#### 4- Les points forts de l'action régionale

- **Un soutien financier au long court** : l'intervention régionale a été un gage de partenariat fiable sur la durée des dispositifs et a permis d'assurer un soutien et un engagement fort tout au long des interventions, solidifiant ainsi les actions projetées pour la copropriété.
  - **Le deuxième financeur après l'Anah** : l'aide régionale a été indispensable à la mise en œuvre

### Les perspectives : un retour au droit commun à surveiller

A l'issue du POPAC, plusieurs points de vigilance sont à noter : l'élargissement nécessaire du conseil syndical et son organisation autour d'un plan d'actions pluriannuel, l'évaluation de la possibilité de mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrages pour les sinistres et malfaçons suite aux travaux de réhabilitation réalisés dans le cadre du second plan de sauvegarde. Néanmoins, l'intervention publique est considérée comme une réussite au regard de l'amélioration de la santé financière de la copropriété, de la réalisation d'un programme de travaux ambitieux, de la mobilisation des copropriétaires par la formation d'un nouveau conseil syndical qui fait preuve d'une volonté d'un retour au droit commun.

*« Au-delà des outils et procédures, des structures et administrations, il y a des femmes et des hommes dont l'investissement est souvent gage de réussite d'un projet » (APIC, bilan du POPAC, 2017).*

En 2018, la ville de Vitry-sur-Seine a mis en œuvre un outil de veille et observation des copropriétés (VOC) au sein duquel la copropriété du 182, Rouget-de-Lisle fait l'objet d'un suivi. La résidence est également inscrite au sein du périmètre du NPNRU, soulignant ainsi le besoin de veille sur cette copropriété. Cependant, nous ne disposons pas d'éléments récents concernant la résidence. Si le prix au m<sup>2</sup> était encore en dessous des valeurs immobilières de la Ville à la sortie du POPAC (en 2020, le prix moyen au m<sup>2</sup> est toujours en dessous des valeurs immobilières du marché local, 3 084€/m<sup>2</sup> soit environ 21% en dessous du prix moyen communal au m<sup>2</sup> estimé à 3946€/m<sup>2</sup>), la copropriété est au cœur du périmètre du NPNRU et à proximité des nouvelles gares (ligne 15 GPE et T9), laissant penser à une revalorisation immobilière de la copropriété dans les années à venir.

des actions engagées pour la copropriété, notamment par le poids de ses aides financières.

- **La mobilisation de Coprocoop** : la labellisation CDSR a permis l'intervention de Coprocoop dont l'action a permis de rééquilibrer la répartition entre copropriétaires bailleurs et occupants et ainsi de veiller au peuplement de la copropriété.

# Résidence Rouget de Lisle

10/12, 14/16, 18 rue Dumas, 62 rue de Paris



**Le 182 rue Rouget-de-Lisle avant travaux, 2008**  
Crédit : Pact 94, Bilan du deuxième plan de sauvegarde



**Le 182 rue Rouget-de-Lisle après réhabilitation complète, 2012**  
Crédit : Pact 94, Bilan du deuxième plan de sauvegarde

## Sources :

- Pact 94, Bilan du plan de sauvegarde 2008-2013, juin 2013
- APIC, Bilan de fin d'opération, mission de mise en œuvre du POPAC janvier 2014 – janvier 2017, juillet 2017
- Support de présentation du troisième comité de pilotage de la mission de POPAC, 23 juin 2016
- Entretien avec Serge Sokolsky, directeur de l'APIC, opérateur du POPAC, 19 mai 2020
- Entretien avec Melissande Hasnaoui-Durupt, chargée d'études habitat privé et spécifique, service Habitat privé, ville de Vitry-sur-Seine, 12 mai 2020

## X. Tour Angèle K- Val d'Argent- Argenteuil

### 1- Le Val d'Argent, îlot sensible ciblé par les actions volontaristes et innovantes de la ville d'Argenteuil

En 1958, la ville d'Argenteuil décide de restructurer le centre-ville et de créer une ZUP sur le quartier du Val d'Argent permettant la création de plus de 10 000 logements. Le Val d'Argent regroupe près de 4 000 logements en copropriété et plus de 10 000 habitants, soit près de 40% du parc d'habitat collectif du secteur. Ce quartier est subdivisé en deux zones d'habitation, le Val Nord et le Val Sud qui se sont développées de part et d'autre de la voie ferrée. Le centre du Val Nord a été construit sur le principe d'une dalle située à 8 mètres du sol, nommée « les Terrasses du Val d'Argent », réunissant des ensembles immobiliers en copropriété ou de logements sociaux. Les travaux du Val Nord ont débuté en 1965 et se sont terminés en 1977, à un rythme de 1 000 logements par an.

Près de 14 ans plus tard, en 1982, le quartier du Val d'Argent Nord est inscrit en procédure « d'îlot sensible ». Des difficultés marquées sont observées sur les copropriétés du Val Nord, dues à d'importants impayés de charges, à la paupérisation des habitants, à la complexité juridique et technique de gestion des infrastructures et à des besoins importants en travaux de rénovation.

La construction de la résidence Angèle s'est achevée en 1971, pendant la création du quartier du Val Nord. La résidence était composée de trois bâtiments distincts à l'origine : les tours K, L et M. Par la suite, les trois bâtiments ont été gérés de façon autonome sous la forme de trois copropriétés distinctes, chaque tour désignant son syndic. Les trois copropriétés ainsi formées, Angèle K, Angèle L et Angèle M, partagent néanmoins la gestion d'une chaufferie commune et d'un gardien sous la forme d'une Association Syndicale Libre, l'« Association des copropriétaires de la Résidence Angèle ».

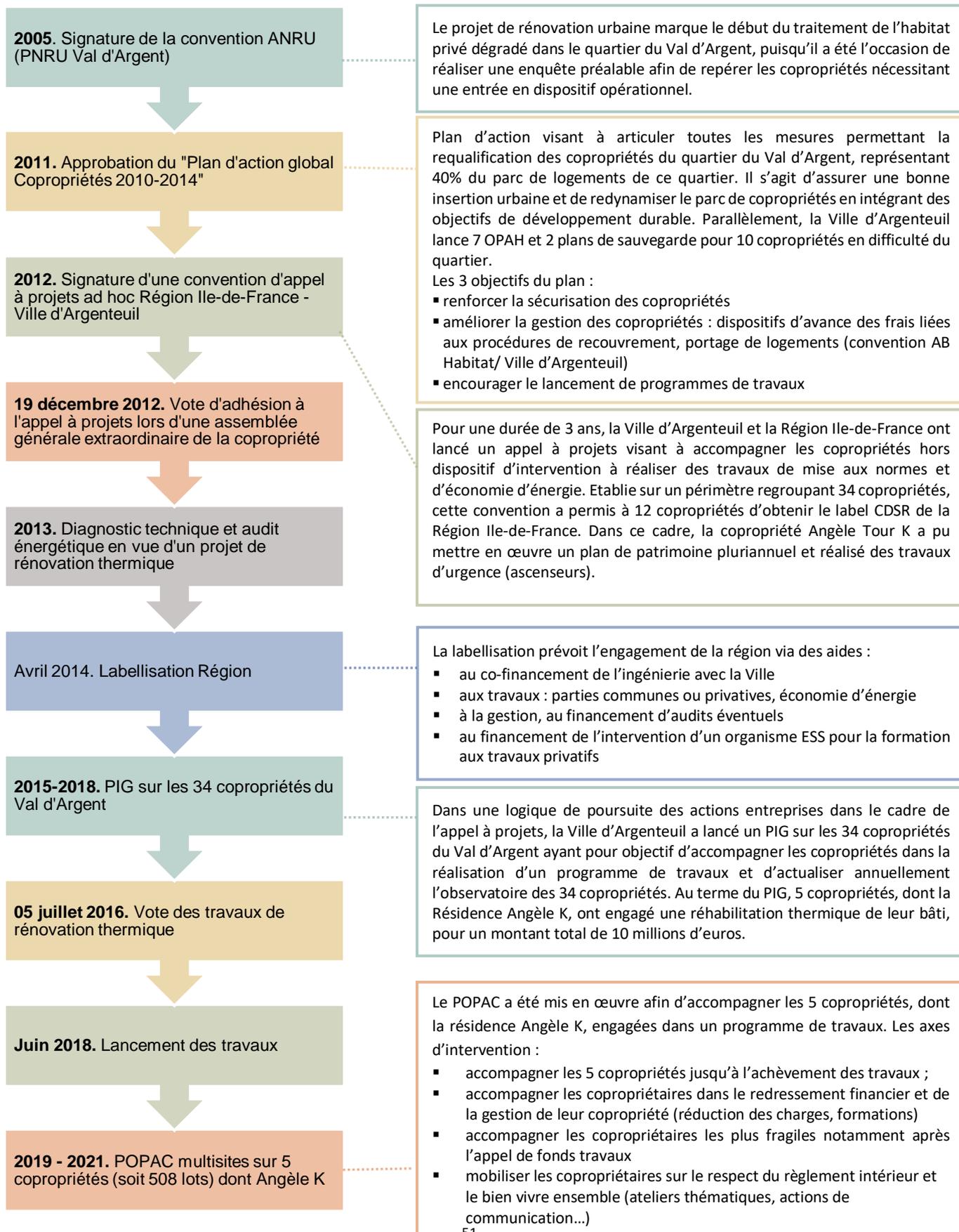
Depuis le début des années 2000, la Ville d'Argenteuil poursuit une politique locale forte et volontariste de connaissance, de redynamisation et de revalorisation du patrimoine privé du quartier du Val d'Argent, avec la volonté d'en maintenir le statut privé. Cette action renforcée à destination des copropriétés est en effet un levier stratégique du projet de rénovation urbaine du Val d'Argent (2005-2014). La ville a ainsi engagé plusieurs partenariats innovants. Un appel à projets a été lancé en 2012 avec la Région Ile-de-France visant la réhabilitation des 34 copropriétés du quartier et une convention de portage et de remise à niveau des copropriétés du Val d'Argent a été signée avec le bailleur AB-Habitat.

### La Résidence Angèle Tour K, une intervention à visée préventive pour une copropriété connaissant des difficultés de gestion de son ASL

#### Éléments de synthèse du contexte initial

Année de construction	1971
Quartier	Val d'Argent Nord
Périmètre ANRU	PNRU Val d'Argent (requalification du bâti, restructuration du quartier et de la dalle du Val d'Argent Nord, réhabilitation du patrimoine privé)
Périmètre ORCOD	À l'étude
Insertion urbaine	A mi-chemin entre la gare et l'esplanade du Val d'Argent
Nombre de bâtiments	1
Forme urbaine	Tour R+12
Nombre de lots	52 lots à usage d'habitation, 52 caves, chaufferie en ASL avec les résidences Angèle L et M
Typologie des logements	27 T3 ; 25 T4
Répartition PO/PB	85% de PO soit 44 copropriétaires, 15% de PB soit 8 copropriétaires (8 lots)
Gestion	Syndic professionnel, Cabinet Cazalières
Difficultés principales Données 2010-2012	<p><b>Bâti</b> : la chaufferie est située loin de la copropriété (déperdition, pannes régulières au niveau du raccordement)</p> <p><b>Situation financière et de la gestion</b> : 5 copropriétaires repérés avec une dette entre 1 000 et 5 000 €, un conseil syndical actif, des charges particulièrement élevée (849€ par trimestre soit plus de 200 € par rapport à la moyenne du quartier) un tiers des charges correspondant aux dépenses de chauffage, un montant d'impayés s'élevant à 5% du budget prévisionnel de la copropriété en 2011 mais un budget non maîtrisé (les dépenses dépassent en moyenne près de 10% le budget voté), en AG le quorum n'a pas été atteint entre 2010 et 2012, difficulté de gestion de l'ASL</p> <p><b>Profil des ménages</b> : une grande part de ménages retraités touchés par une baisse de revenus, pas de besoin immédiat d'accompagnement social. Un mouvement de départ des PO anciens vers le pavillonnaire dans les années 90, remplacés par des locataires venus du parc social voisin</p> <p><b>Insertion dans le marché local</b> : un taux de rotation légèrement plus élevé que la moyenne du quartier (7 DIA en 2010-2011) et des prix moyens au m2 sensiblement inférieurs à la moyenne observée (environ 1 904€/m2 entre 2010 et 2012)</p>

## 2- Une intervention publique « hors du cadre » opérationnel classique par un partenariat exceptionnel entre la Ville d'Argenteuil et la Région Ile-de-France



### 3- Éléments de bilan et de perspectives. Une copropriété solidaire, mobilisée et réhabilitée

#### Dispositifs et acteurs publics engagés dans la copropriété

Dispositifs opérationnels	Appel à projets, PIG, POPAC
Partenaires publics	Anah, Région Ile-de-France, Ville d'Argenteuil, ADEME
Collectivité compétente	Ville d'Argenteuil
Opérateurs	Urbanis
Préfinancement	Caisse d'Épargne
Montant TTC travaux	1,171 millions d'euros
Montant total des subventions	1,038 millions d'euros
Reste-à-charge moyen	5 400 €

#### Action régionale

Labellisation CDSR	10 avril 2014
Aide aux travaux	Travaux d'urgence 93 619,62€ (individualisation ASL) soit 50% du montant TTC des travaux + 79 871€ (ascenseurs) soit 50% du montant TTC des travaux
	Travaux d'amélioration 400 000 € soit 34,1% du montant TTC des travaux
Aide à l'ingénierie	Dans le cadre de l'appel à projet : 9 553,05€ (diagnostic technique et audit thermique) et 16 446,95€ (études complémentaires)
Aide spécifique	NC.

#### Redressement de la gouvernance et de la gestion, une copropriété remobilisée

##### Une copropriété volontaire et mobilisée dès le lancement de l'appel à projets

La résidence Angèle K a immédiatement adhéré à l'appel à projets lancé par la ville d'Argenteuil et la Région Île-de-France, lui permettant ainsi de missionner un architecte (Archicopro) et un bureau d'étude thermique afin de réaliser un diagnostic complet du bâti et un audit énergétique de l'immeuble. L'ASL Angèle a fait l'objet d'un audit de gestion approfondi. Parallèlement, la participation à l'appel à projets a permis à la copropriété d'être accompagnée par Urbanis. La mobilisation des copropriétaires a donc permis de lancer une dynamique positive de redressement de la copropriété mais également d'impulser une dynamique auprès des copropriétés du quartier.

##### Un fonds de solidarité créé entre copropriétaires

Avec un reste-à-charge moyen de 5 400 € par lot, certains ménages ont fait face à la difficulté de rembourser leurs charges travaux. Ainsi, les copropriétaires, sous l'impulsion du conseil syndical, se sont mobilisés afin de créer un **appel de fonds solidaires** à destination des ménages les plus fragiles, couverts à 100% par les aides individuelles : les copropriétaires les plus aisés ont ainsi pu avancer les fonds requis pour le lancement des travaux.

##### Une intervention bénéfique de portage d'AB Habitat

La présence d'AB Habitat parmi les copropriétaires a permis de réduire efficacement les situations de gros impayés et de prévenir l'arrivée de marchands de sommeil.

#### Amélioration du bâti : un programme de travaux complet achevé en 2019

L'intervention prioritaire auprès de la résidence Angèle Tour K était l'indépendance de la copropriété par rapport à la chaufferie partagée avec deux autres copropriétés.

Si les premières études ont été lancées dans le cadre de l'ANRU, la poursuite de cet objectif a vu ses limites puisque la copropriété n'était pas sous dispositif opérationnel et ne correspondait pas suffisamment aux critères d'entrée en dispositif. Ainsi, le lancement de l'appel à projets a permis la réalisation des études pour la mise en place d'un plan patrimoine financé à 80%. L'appel à projets a permis le vote des travaux d'urgence en 2013 (ascenseurs, individualisation ASL chaufferie).

Un second programme de travaux de rénovation thermique a été voté en 2016 : ravalement thermique, remplacement des menuiseries, étanchéité de la toiture terrasse, serrurerie, ventilation, sécurité incendie, électricité. Les travaux ont démarré en juin 2018 et la majorité des postes ont été réceptionnés en septembre 2019.

#### Montant du programme de travaux TTC voté en novembre 2019

Postes de dépenses	Montant
Travaux AAP Ascenseurs	159 742,44 €
Travaux APP Individualisation ASL	187 239,25 €
Rénovation thermique	1 171 000 €

#### Plan de financement – Travaux de rénovation thermique

Subventions	Montant	Taux de financement
Aides Anah	500 000 €	42,7 %
Aides régionales	400 000 €	34,1 %
Ville d'Argenteuil	38 000 €	3,2 %
Ademe	100 000 €	8,5 %
<b>Total TTC</b>	<b>1 038 000 €</b>	<b>88,6 %</b>
Reste-à-charges moyen avec aléas	5 400 € par lot	-

## Les perspectives : fin du POPAC, une résidence à nouveau appropriée par ses habitants

A court terme, il s'agira de :

- mesurer l'impact de la crise sanitaire liée à la pandémie (éventuels surcoûts, demande de prorogation de subventions) ;
- mettre en œuvre la dissolution de l'ASL ;
- renégocier avec l'aide de la ville le contrat de chauffage afin de réaliser de réelles économies (aucune baisse de charges n'a été constatée et la chaufferie est en surchauffe) ;
- régler le litige avec l'entreprise de sécurité incendie.

Les deux dernières années du POPAC permettront un travail renforcé sur la poursuite de l'implication du conseil syndical et la mise en œuvre d'ateliers de formation (écogestes notamment). Les copropriétaires se sont néanmoins déjà approprié leur résidence rénovée, notamment l'espace extérieur devant l'entrée de l'immeuble (installation de pots de fleur, jardinage).

La copropriété bénéficiera en outre de la poursuite des interventions de la ville dans le secteur du Val d'Argent avec la **mise en place d'une Orcod de droit commun**, d'un observatoire de la sécurité ...

*« Les travaux, cela nous a appris à aimer notre copropriété »*

(Membre du Conseil syndical)

## Les facteurs de réussite de l'intervention

- Un conseil syndical impliqué et moteur : la résidence Angèle K bien que la moins aidée financièrement des copropriétés de l'appel à projets a été la plus rapide à s'engager dans la réalisation des travaux du fait du vote en AG d'un fond solidaire entre copropriétaires qui a permis de compenser les difficultés des plus modestes et de « ne pas attendre les mauvais payeurs » pour récolter la totalité des fonds.
- Une dizaine de copropriétaires historiques très attachés à leur résidence
- Une relation de travail conseil syndical / syndic / opérateur efficace
- Des partenaires (Ville et Région) qui se sont adaptés à la situation de la copropriété, hors de tout dispositif
- Une intervention avant le basculement dans la spirale de dévalorisation de la copropriété.

## 4- Les points forts de l'action régionale

- Le financement des études de plan patrimoine à hauteur de 80% qui a permis de se projeter et de mesurer les besoins de travaux et motivé la candidature d'Angèle a **impulsé une dynamique** à l'échelle du quartier, prolongée par le PIG .
- La Région a été le **partenaire privilégié** de la ville d'Argenteuil tant en termes financier qu'en apport d'actions innovantes.
- **L'appel à projets a permis une complémentarité avec les « trous » des dispositifs opérationnels existants** : les copropriétés ne pouvant pas s'inscrire dans un dispositif de redressement ont pu saisir l'opportunité d'engager des études préalables grâce aux subventions de la Région.
- **Enrayer le basculement dans une spirale de dévalorisation et de dégradation de la Résidence Angèle Tour K** : la copropriété n'avait pas de dette significative mais affichait un besoin d'intervention sur le bâti et sur la gestion (notamment le traitement de l'ASL Angèle). L'intervention de la Région a permis la réalisation de travaux permettant à la copropriété d'éviter un basculement vers des difficultés plus lourdes.

# Tour Angèle K

7, rue Jean Lurçat, 95100 - Argenteuil



**Angèle K réhabilitée**

Crédit : L'Institut Paris Région, février 2020

## Sources :

Éléments financiers sur les subventions versées par la Région

Bilan de la première année de POPAC

Convention de l'appel à projets, Région Ile-de-France et Ville d'Argenteuil, 2012

Entretien avec Alexandra Foustoul et Latifa Hadjbrahim, Ville d'Argenteuil et membres du conseil syndical de la résidence Angèle Tour K, 25 février 2020

# Liste des entretiens

## Résidence Tour Neptune – Val Fourré – MANTES-LA-JOLIE

- Mme Céline CRUCY DGA Aménagement - Direction Habitat - GPSEO
- Mme Mélanie QUIEN Responsable de projet habitat privé - ORCOD IN - EPFIF

## Résidence Espace – LE MEE-SUR-SEINE

- M. Hugo FOUCHER Chargé de mission habitat privé - CAMVS
- Serge SOKOLSKY Directeur - APIC

## Résidences des Acacias et des Bleuets – La Cerisaie – VILLIERS-LE-BEL

- M. Mino GHALY Responsable service Habitat - Ville Villiers-le-Bel
- Mme Céline Pousse DGA Développement urbain, local et culturel - Ville Villiers-le-Bel

## Résidence La Bruyère – BONDY

- Mme Parvine TOUILLON Chargée de mission habitat privé - EPT EST ENSEMBLE
- M. Mathieu Leprêtre Direction de l'Habitat - EPT Est Ensemble

## Résidence Fabien – GARGES-LÈS-GONESSE

- Mme Salomé Habib Chargée de mission habitat privé - Ville Garges-lès-Gonesse
- Mme Fosta LALANNE Cheffe de projet - Agence du val d'Oise – SOLIHA
- M. Mathieu Le Duc Chargé d'opérations - Agence du Val d'Oise - SOLIHA

## Le parc de la Noue – VILLEPINTE

- Mme Marion LAHCENE En charge du PDS du Parc de la Noue - EPT PTE
- Mme Lucie COUET Directrice de projet - Urbanis

## Le clos des Sansonnets – EPINAY-SUR-SEINE

- M. Hugo MARSAL Chargé de mission habitat privé - Plaine Commune
- Mme Lucie JUGE Responsable projets urbains - Ville d'Epinay sur Seine
- Mme Muriel SALLENDRE Directrice Hygiène/ Santé - Ville d'Epinay sur Seine
- M. Julien CHALLET Directeur de projet, agence régionale de Paris – Urbanis

## Quetigny 1, 2, 3 – EPINAY-SUR-SEINE

- M. Hugo MARSAL Chargé de mission habitat privé - Plaine Commune
- Mme Lucie JUGE Responsable projets urbains - Ville d'Epinay sur Seine
- Mme Muriel SALLENDRE Directrice Hygiène/ Santé - Ville d'Epinay sur Seine
- M. Stéphane GARCIA Co-gérant Ozone

## Résidence du 182, Rouget de Lisle – VITRY-SUR-SEINE

- Mme Melissande HASNAOUI Chargée d'études habitat, Vitry-sur-Seine
- Serge SOKOLSKY Directeur – APIC

## Tour Angèle K – ARGENTEUIL

- Mme Latifa HADJBRAHIM Directrice politique de la ville et habitat - Ville d'Argenteuil
- Mme Kahina Sai Cheffe de projet - Urbanis





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49