Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

N° 2021-050

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

SEANCE DU 27 MARS 2021

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 19 mars 2021, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, aux Espaces "V" Roger Lefort - Salle Jacques Brel, le 27 mars 2021 à 9 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : 35

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI, M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, Mme VAUBAN, M. XOSANAVONGSA, Mme PERRON (partie au point n° 2021-046, puis pouvoir à Mme VAUBAN, puis revenue au point n° 2021-048), M. JIAR, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART (partie au point n° 2021-043, puis pouvoir à Mme VERTÉ), Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M. YANG (parti au point n° 2021-048, puis pouvoir à Mme KHUL), Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL, M. KERAUDREN (parti au point n° 2021-051), M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. FAGUIER, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Absents ayant donné procuration : 3

M. VALLETON	qui a donné pouvoir à Mme VALLETON
Mme BEN HADJ KHALIFA	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL
Mme BENHSAINE	qui a donné pouvoir à Mme YOUSSOUF

Absent : 1

M. GALIN

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

Mme VAUBAN est désignée pour remplir cette fonction.

OBJET : AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
Parc de la Noue – Approbation de la Convention partenariale de mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National de Requalification de la Copropriété Dégradée (ORCOD-IN) du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte.
Délibération n° 2021-050

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.741-1, L.7412, R.321-5, R.321-12, R.321-18 et R.321-20,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.102-12, L.132-1, L.311-1, L.311-6, L.321-1-1, R.102-3 et R.311-1,
Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR,
Vu la délibération n° 2021-019 du 06 février 2021 relative à l'approbation du projet de décret de création sur le Parc de la Noue d'une ORCOD-IN,
Vu le courrier de saisine pour avis de la Ville de Villepinte sur le projet de décret déclarant d'Intérêt National l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) du quartier du « Parc de la Noue » à Villepinte de Madame la Ministre, déléguée auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du Logement, en date du 20 juin 2020,

Considérant le projet de décret « déclarant d'Intérêt National l'Opération de Requalification de la Copropriété Dégradée du quartier du « Parc de la Noue» à Villepinte,

Considérant le projet de convention partenariale de mise en œuvre de l'Opération d'intérêt national de Requalification de la Copropriété Dégradée du quartier du « Parc de la Noue» à Villepinte,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Considérant que ce projet de convention des partenaires permet de déterminer les conditions nécessaires au démarrage de l'ORCOD-IN, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet,

Après avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement Durable, Travaux et Grands Projets du 12 mars 2021,
Après avis du Bureau Municipal du 27 mars 2021,

Ayant entendu son rapporteur, Madame ADLANI,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 38 VOIX POUR

DECIDE

Article 1 : D'approuver le projet de convention partenariale de mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National de Requalification de la Copropriété Dégradée (ORCOD-IN) du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte.

Article 2 : D'autoriser le Maire à signer ladite convention après publication du décret déclarant d'Intérêt National l'Opération de Requalification de la Copropriété Dégradée du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte.

Article 3 : D'autoriser le Maire à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 27 mars 2021

Le Maire,
Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

MAIRIE DE VILLEPINTE (Seine St-Denis)

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES, URBANISME ET AMENAGEMENT
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

relatif à la délibération n° 2021-050

Conseil Municipal du 27 mars 2021

RAPPORTEUR : Madame ADLANI

OBJET : XIII - AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
1 - Parc de la Noue – Approbation de la Convention partenariale de mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National de Requalification de la Copropriété Dégradée (ORCOD-IN) du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte.

Le projet de décret de création sur le Parc de la Noue d'une ORCOD-IN a été approuvé par la délibération n° 2021-019 votée le 06 février 2021.

Une convention partenariale de mise en œuvre entre personnes publiques prévue par l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation doit être conclue pour préciser la publication du décret déclarant d'Intérêt National l'Opération de Requalification de la Copropriété Dégradée (ORCOD-IN) du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte.

Les différents signataires de cette convention sont : la Préfecture de Région, la Préfecture de Département, le Ministère de la Justice, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Région Ile-de-France, le Département, l'Etablissement Public Territorial Paris terres d'envol, la Ville de Villepinte, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France (AORIF), l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que La Métropole du Grand Paris.

Cette convention des partenaires permet de déterminer les conditions nécessaires au démarrage de l'ORCOD-IN, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. La convention relative à l'ORCOD-IN du Parc de la Noue traite notamment :

- des modalités de lutte contre l'habitat indigne,
- des modalités de mise en œuvre de l'action foncière et du relogement,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

- des modalités de mise en œuvre du plan de sauvegarde et de l'accompagnement social des copropriétaires,
- du lien avec le projet de renouvellement urbain du quartier,
- de la gouvernance du projet.

Le projet de convention partenariale est annexé à la présente délibération. Cette convention sera précisée et avenantée au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet.

CONCLUSION

Il est proposé à l'Assemblée Délibérante :

- d'approuver la convention partenariale de mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National de Requalification de la Copropriété Dégradée (ORCOD-IN) du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte,
- d'autoriser le Maire à signer ladite convention après publication du décret déclarant d'Intérêt National l'Opération de Requalification de la Copropriété Dégradée du quartier du «Parc de la Noue» à Villepinte,
- d'autoriser le Maire à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement Durable, Travaux et Grands Projets du 12 mars 2021.
Avis du Bureau Municipal du 17 mars 2021.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Opération d'intérêt national de requalification de la copropriété dégradée du parc de la Noue à Villepinte

Convention entre personnes publiques conclue en application de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

La présente convention, prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la ville de Villepinte, l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol (EPT PTE), la métropole du Grand Paris (MGP), le département de Seine-Saint-Denis (CD93), la Région Ile-de-France (CRIF), l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF), l'agence nationale de l'habitat (Anah), l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'agence régionale de santé d'Ile-de-France (ARS), le ministère de la Justice, la Banque des territoires, l'AORIF et l'Etat.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD IN) du parc de la Noue, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, notamment en ce qui concerne le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La présente convention est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant. Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre les signataires suivants :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	
Préfecture d'Ile-de-France	Le préfet de région Ile-de-France	Marc GUILLAUME
Préfecture de Seine-Saint-Denis	Le préfet du département de Seine-Saint-Denis	Georges-François LECLERC
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	Paul HUBER
ARS Ile de France	Le directeur général de l'ARS Ile-de-France	Aurélien ROUSSEAU
Région Ile de France	La présidente du conseil régional Ile-de-France	Valérie PECRESSE
Département de Seine-Saint-Denis	Le président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis	Stéphane TROUSSEL
Métropole du Grand Paris	Le président de la métropole du Grand Paris	Patrick OLLIER
Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol	Le président de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol	Bruno BESCHIZZA
Ville de Villepinte	La Maire de Villepinte	Martine VALLETON
ANAH	La directrice générale de l'Anah	Valérie MANCRET-TAYLOR
ANRU	Le directeur général de l'ANRU	Nicolas GRIVEL
AORIF	Le président de l'AORIF	Jean-Luc VIDON
Banque des territoires	La directrice régionale Ile-de-France	Marianne LOURADOUR
EPFIF	Le directeur général de l'EPFIF	Gilles BOUVELOT

ce qui suit :

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Les enjeux de l'ORCOD IN du parc de la Noue 3

1. Le parc de la Noue, un quartier en copropriété cumulant dysfonctionnements urbains, dégradation du bâti et précarité sociale des habitants 3

2. La création d'une ORCOD IN du parc de la Noue 4

3. Les axes de l'intervention publique dans le cadre de l'ORCOD IN de Villepinte 5

Les engagements réciproques des partenaires publics 8

Article 1. La lutte contre l'habitat indigne 8

Article 2. Le dispositif d'intervention foncière et immobilière 9

Article 3. L'accompagnement de la copropriété du parc de la Noue 13

Article 4. Le projet d'aménagement du parc de la Noue 16

Article 5. La gestion urbaine de proximité 20

Article 6. La mise en œuvre du relogement 21

La gouvernance du projet 23

Article 7. Rôle et missions de l'EPFIF 23

Article 8. Information, concertation et coconstruction avec les habitants 23

Article 9. Organisation du pilotage 24

Clause de revoyure 25

Annexe 1 : Décret n° xxx du xxx 26

Annexe 2 : Périmètre de l'ORCOD IN 27

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Les enjeux de l'ORCOD IN du parc de la Noue

1. Le parc de la Noue, un quartier en copropriété cumulant dysfonctionnements urbains, dégradation du bâti et précarité sociale des habitants

Le parc de la Noue est une très grande copropriété située à Villepinte : ses 757 logements, répartis dans 15 bâtiments, logent plus de 2 500 habitants. Cette copropriété concentre une population très modeste, population qui se démarque également par sa jeunesse, par l'importance des situations de précarité sociale et par la forte proportion de personnes étrangères.

La copropriété du parc de la Noue connaît d'importants problèmes de fonctionnement : très faible participation des copropriétaires aux instances de gestion, importance des impayés de charge, absence d'investissement sur les parties communes depuis plus de 30 ans, défaut de gestion des espaces extérieurs, difficultés du syndic et du conseil syndical à faire face aux impératifs de gestion et d'investissement d'un quartier de 15 bâtiments et de 10 hectares... Les logements de la copropriété sont déqualifiés sur le marché local de l'habitat et ceci pour plusieurs facteurs : la dégradation des parties communes mais aussi la petite surface des logements au regard de leur typologie, le déficit de stationnement, l'absence d'espace de stockage.

Ces problèmes de fonctionnement entrent en résonance avec d'importants dysfonctionnements à l'échelle du quartier : enclavement de la copropriété, vétusté et défaut de gestion du centre commercial situé à l'entrée de la copropriété, dégradation des box de parking, vieillissement des réseaux et infrastructures...

Au regard de ces difficultés, d'inquiétantes tendances sont en cours : déqualification croissante des biens sur le marché immobilier, renforcement du parc locatif notamment par l'arrivée d'investisseurs à la suite des adjudications, accroissement de la fonction très sociale du parc de logements que ce soit en locatif ou en propriété occupante. La viabilité de certains bâtiments est désormais questionnée : la tour A notamment concentre les plus importantes difficultés financières, techniques et sociales, mais les 3 bâtiments de 8 étages souffrent également de difficultés techniques et sociales importantes et sont handicapés par leur structure immobilière. Seuls quelques bâtiments en R+4 ne souffrent pas d'un cumul de difficultés importantes.

La capacité de la copropriété à faire face à ces difficultés est aujourd'hui limitée, alors même que deux dispositifs publics sont mis en œuvre :

- si le plan de Sauvegarde, créé en 2019, a permis de réaliser des travaux d'urgence, cette première action, indispensable pour répondre aux enjeux de sécurité et de santé des habitants, ne permet pas de répondre à des handicaps ou difficultés plus structurels à l'échelle de la copropriété (taille des logements, démobilisation des copropriétaires et importance des impayés, lourdeur de la gouvernance d'une copropriété de 757 logements et de 10 hectares) ou du quartier (manque de stationnement, vieillissement des réseaux, vétusté du centre commercial, réseau viaire inadapté).
- si le classement du parc de la Noue en quartier politique de la ville éligible au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au titre des projets d'intérêt régional (PRIR) a permis d'aboutir à la définition d'un projet de renouvellement urbain présenté en mars 2020 en comité local d'engagement de l'ANRU, son ambition et sa faisabilité opérationnelle se heurtent aujourd'hui aux très fortes contraintes financières de l'enveloppe régionale ANRU.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Au regard des difficultés à l'échelle du quartier, de la copropriété et des bâtiments et au regard des limites des dispositifs actuels, une action publique lourde combinant soutien à la copropriété pour la réalisation de travaux et l'amélioration de la gestion, opération d'aménagement à l'échelle du quartier, dispositif de portage immobilier, action de lutte contre l'habitat indigne et accompagnement des ménages est indispensable. Reconnaissant cette nécessité, le Plan Initiative Copropriétés a identifié en octobre 2018 le parc de la Noue comme une priorité nationale.

2. La création d'une ORCOD IN du parc de la Noue

L'ORCOD IN vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle peut articuler au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation :

- un dispositif d'intervention immobilière et foncière en copropriété ;
- un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- la mise en œuvre des dispositifs habitat privé (plans de sauvegarde, OPAH), et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
- la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Par un courrier daté du 22 juin 2020, le ministre en charge du logement et de la ville a demandé au préfet de Seine-Saint-Denis de préfigurer une ORCOD IN sur le site du parc de la Noue compte tenu :

- des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ce quartier,
- de la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain,
- ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

Le préfet de Seine Saint Denis a remis son rapport de préfiguration le 6 octobre 2020 à la ministre du logement, rapport exposant l'état des lieux de la copropriété et du quartier du parc de la Noue et les orientations possibles pour l'intervention publique.

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en Conseil d'Etat n° xxx du xxx déclarant d'intérêt national l'ORCOD du parc de la Noue (cf. annexe n° 1). Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPFIF de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD IN, notamment le portage immobilier, l'opération d'aménagement et les dispositifs de redressement de copropriété.

Concernant les actions ou opérations d'aménagement, le décret habilite l'EPFIF à prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté ou à mobiliser d'autres outils d'aménagement, et possiblement à concéder la réalisation de cette opération d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

3. Les axes de l'intervention publique dans le cadre de l'ORCOD IN de Villepinte

3.1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPFIF, il consiste en l'acquisition de logements de la copropriété et à leur gestion. Ce dispositif poursuit plusieurs objectifs :

- accompagner le redressement des immeubles en copropriété, voire l'accélérer grâce au portage transitoire de logement en articulation étroite avec le plan de sauvegarde. Les logements acquis ont vocation à être loués, si besoin après réalisation de travaux de sécurisation, de remise aux normes voire de confort. La vente de ces logements interviendra lorsque la copropriété sera redressée et que le projet de requalification du quartier sera achevé.
- permettre le recyclage des immeubles qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation. Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPFIF suite à la déclaration d'utilité publique du projet. Si à la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de santé sont jugées satisfaisantes, l'objectif est d'organiser la vacance progressive des immeubles en vue de leur recyclage. Les logements et les immeubles devront être sécurisés tout au long de l'opération de recyclage.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif d'intervention immobilière et foncière, l'EPFIF s'appuiera sur le droit de préemption urbain renforcé pendant la durée de l'opération.

A ce stade, les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés entre 60 et 100 logements sur la durée de l'ORCOD IN pour le portage de redressement et entre 200 et 350 logements pour le portage en vue d'un recyclage.

3.2. Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;

La capacité à reloger rapidement est essentielle pour accompagner le dispositif d'intervention immobilière et foncière et l'opération d'aménagement. Cette capacité de relogement permet :

- de résoudre, parallèlement à l'action foncière, les situations d'indignité manifeste ne pouvant être traitées par des travaux en parties privatives, tels que les situations de sur-occupation. La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPFIF.
- de permettre le recyclage des immeubles les plus dégradés. En cas de projet de démolition, la stratégie de relogement sera mise en place de façon partenariale en articulation avec les enjeux du NPNRU et avec les dispositifs prévus par la conférence intercommunale du Logement (CIL) de l'EPT Paris Terres d'Envol.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'Etat, si nécessaire à un niveau régional, l'EPT Paris Terres d'Envol et commune de Villepinte. Sa mise en œuvre associera l'Etat, les collectivités locales, l'EPFIF, les bailleurs sociaux, l'AORIF et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPFIF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Les besoins de relogement sont estimés entre 200 et 350 ménages en fonction notamment du projet d'aménagement qui sera défini.

3.3. La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du Maire et du Préfet. Pour ce faire, plusieurs mécanismes de repérage des situations sont mis en œuvre sur le périmètre de l'ORCOD IN :

- l'autorisation préalable de mise en location (APML). L'objectif est de pouvoir contrôler la qualité des logements locatifs privés du parc de la Noue, qui représentent la moitié des logements.
- l'obligation d'établir, avant chaque mutation, un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien.

Ces mécanismes sont complémentaires des autres modes de repérage de situations d'habitat indigne (plaintes des occupants ou des voisins, signalement par des services sociaux ou par les opérateurs intervenant sur le quartier). La mise en œuvre de ces mesures repose sur le service d'hygiène de la ville qui sera renforcé à cet effet.

Les mesures de police liées à l'habitat indigne seront déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques.

3.4. L'accompagnement de la copropriété et des copropriétaires en difficulté

L'EPFIF assurera la maitrise d'ouvrage et la coordination du plan de sauvegarde du parc de la Noue. Ce plan de sauvegarde a été créé le 28 mai 2019 pour une période de 5 ans. Sa mise en œuvre repose sur une mission de suivi animation confiée à l'opérateur Urbanis.

Le plan de sauvegarde porte les objectifs suivants : amélioration du fonctionnement et de la gestion de la copropriété, accompagnement des copropriétaires occupants les plus fragiles, réhabilitation des parties communes et des parties privatives, amélioration de l'insertion urbaine de la copropriété.

Des travaux d'urgence sont en cours, le syndicat de copropriétaires ayant bénéficié de subventions de l'Anah, du CRIF [1], de l'EPT et de la ville . Concernant les travaux d'amélioration, le plan de financement en cours de définition rend plausible la réalisation d'un important programme de travaux comprenant notamment l'isolation thermique par l'extérieur.

Au-delà des travaux sur les parties communes, le plan de sauvegarde permet de mettre en œuvre :

- des actions d'amélioration de la gestion de la copropriété,
- des actions de gestion urbaine de proximité,
- un dispositif d'accompagnement social des copropriétaires en difficulté.

Enfin, un des enjeux du plan de sauvegarde sera d'accompagner le syndicat de copropriétaires dans la scission du parc de la Noue en ensembles immobiliers indépendants. Cette scission vise à améliorer la gouvernance de la copropriété et à permettre une évolution différenciée des bâtiments. Cette scission nécessite :

- des investissements sur les réseaux pour rendre les ensembles immobiliers autonomes,
- des aménagements des espaces extérieurs dans une logique de résidentialisation,

---

[1] du fait de la reconnaissance de la copropriété du parc de la Noue comme une « Copropriété dégradée soutenue par la Région Ile de France », suite à une décision du conseil régional de 2017

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

- la préparation des documents des futures copropriétés (Règlement, Etat descriptif de division),
- un accompagnement du syndicat et des copropriétaires pour permettre la prise de décision.

Le plan de sauvegarde actuel doit s'achever en mai 2024. Un second plan de sauvegarde devra vraisemblablement être mis en œuvre, notamment pour accompagner la scission.

3.5. La définition et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du parc de la Noue

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur le parc de la Noue vise à enrayer la déqualification de la copropriété et plus globalement du quartier. Pour se faire, l'EPFIF pilotera un projet d'aménagement qui visera à répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- Désenclaver le quartier pour intégrer le parc de la Noue au fonctionnement de la ville ;
- Recycler l'offre de logements la plus dégradée ;
- Créer une offre neuve de logements diversifiée et attractive ;
- Créer une nouvelle polarité commerciale sur le boulevard Robert Ballanger,
- Développer un parc urbain au cœur du quartier,
- Créer un véritable parvis au groupe scolaire afin de le sécuriser et de le valoriser ;
- Démolir les box obsolètes et développer une offre de stationnement adaptée au sein de chaque ensemble immobilier,
- Normaliser le fonctionnement et la gestion du quartier en scindant le parc de la Noue en copropriétés autonomes, en améliorant les réseaux desservant le quartier, en clarifiant leur domanialité et en résidentialisant les ensembles immobiliers.

Au-delà de ces orientations, des interventions sur les équipements publics de superstructure sont également prévues : restructuration et extension du groupe scolaire Victor Hugo, restructuration du gymnase, création d'un nouvel équipement dédié au développement économique, à la formation et à l'insertion par l'activité économique.

Ce projet d'aménagement devra répondre aux exigences du développement durable et sera notamment ambitieux en matière de développement des circulations douces, d'amélioration de la performance énergétique et enfin de végétalisation des espaces.

Durant les premiers mois de mise en œuvre de l'ORCOD IN, le programme du projet d'aménagement devra être précisé ; son mode opératoire, son calendrier et son plan de financement devront être définis. Pour se faire, l'EPFIF conduira les démarches pré-opérationnelles nécessaires. Au terme de cette première phase de l'ORCOD, les objectifs du projet, notamment le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement seront intégrés à la présente convention par avenant.

Suite à cette définition, l'EPFIF prendra l'initiative de l'opération d'aménagement du parc de la Noue, après avis de la Ville et de l'EPT, et pilotera les démarches nécessaires à sa mise en œuvre. Les collectivités locales resteront maîtres d'ouvrage des projets de construction ou de rénovation des équipements publics de superstructure dont elles ont la compétence.

Si cette opération d'aménagement constitue un dispositif de l'ORCOD IN, elle s'inscrit également dans le NPNRU en tant que projet d'intérêt régional. Une convention pluriannuelle de renouvellement urbain sera à ce titre élaborée et définira les modalités de financement par l'ANRU.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent dès à présent à mobiliser pour l'ORCOD IN du parc de la Noue, d'une part et en priorité, leurs moyens de droit commun et, d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1. La lutte contre l'habitat indigne

1.1. Identification des situations d'indignité

Plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN pour repérer des situations d'habitat indigne, en complément de celles repérées via les plaintes des occupants ou des voisins :

- **la visite des logements par le service d'hygiène de Villepinte en amont des mutations**. Pour se faire, l'EPT Paris Terres d'Envol assortira le droit de préemption urbain de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien[2]. Pour toute déclaration d'intention d'aliéner située dans le périmètre de l'ORCOD IN, le service d'hygiène de Villepinte établira dans un délai d'un mois ce rapport. Dans le cas des adjudications, le déplacement du service d'hygiène est nécessaire dès la visite organisée par le Tribunal. En cas de projet d'expropriation, la visite de l'ensemble des logements sera à prévoir préalablement à la procédure d'expropriation de l'immeuble.
  Le flux moyen observé est d'une quarantaine de mutations par an pour le parc de la Noue.
- **la visite des logements par le service d'hygiène de Villepinte dans le cadre de l'autorisation préalable de mise en location (APML)[3].** Pour se faire, la ville de Villepinte mettra en œuvre, suite à la délégation de l'EPT Paris Terres d'Envol, l'obligation d'APML, a minima sur le périmètre de la copropriété du parc de la Noue. Suite au dépôt de la demande d'APML par le propriétaire bailleur, le service d'hygiène visitera le(s) logement(s) concerné(s) et accordera ou refusera l'autorisation dans un délai d'un mois.
  En considérant que le parc locatif privé de la copropriété représente 375 logements et que le taux de rotation dans ce parc est de 15%, cela représenterait 56 mises en location annuelles.

L'**EPT Paris Terres d'Envol** s'engage à assortir le DPU de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien.

La **ville de Villepinte** s'engage à ce que son service d'hygiène :
- élabore ce rapport dans un délai d'un mois pour toute DIA,
- élabore ce rapport suite à la visite organisée par le Tribunal pour les adjudications,
- visite les logements préalablement aux procédures d'expropriation.

La **ville de Villepinte** s'engage, suite à la délégation de l'EPT Paris Terres d'Envol, à mettre en œuvre l'obligation d'autorisation préalable de mise en location sur la copropriété du parc de la Noue. La mise en œuvre de cette obligation reposera sur les visites effectuées par son service d'hygiène afin d'autoriser ou de refuser l'autorisation dans un délai d'un mois.

---

[2] prévue par l'article L.741-1. du CCH
[3] prévue par les articles L635-1 du CCH et suivants

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Pour respecter ces engagements, la **ville de Villepinte** renforcera en préalable les moyens humains du service d'hygiène.

1.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet

Le service d'hygiène conduira les procédures en application des polices générales et spéciales du maire.

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du Préfet, le service d'hygiène de la ville rédigera un rapport motivé pour la mise en œuvre des procédures administratives adaptées à la situation d'insalubrité constatée et saisira le Préfet de Seine-Saint-Denis pour la rédaction de l'arrêté préfectoral conformément aux dispositifs du code de la santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cette mission de rédaction puis la préparation du passage en conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) seront assurées par la délégation départementale de l'ARS pour le compte du préfet.

La **maire de Villepinte** s'engage à exercer ses pouvoirs de police qui seraient adaptés aux situations repérées en s'appuyant sur son service d'hygiène. Pour se faire, la **ville de Villepinte** s'engage à renforcer les moyens humains de ce service.

Le **préfet de Seine-Saint-Denis** s'engage à exercer ses pouvoirs de police qui seraient adaptés aux situations repérées en s'appuyant sur le service d'hygiène de la ville de Villepinte et sur la délégation départementale de l'ARS. Pour se faire, l'**ARS** mobilisera les moyens humains adéquats.

Article 2. Le dispositif d'intervention foncière et immobilière

2.1. Stratégie d'acquisition et mobilisation des moyens pour acquérir

Les volumes d'acquisition sont estimés entre 275 et 440 logements sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage.

Les acquisitions de logements seront enclenchées par l'EPFIF à compter de la signature de la présente convention. Elles pourront être réalisées à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

Les conditions d'acquisition par l'EPFIF seront conformes à l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

L'**EPFIF** s'engage à :

- définir en lien avec la Ville, l'EPT et l'opérateur de suivi-animation du plan de sauvegarde, les cibles d'acquisition de logements pour chaque bâtiment de la copropriété ;
- mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour mettre en œuvre l'acquisition des logements,
- assurer leur gestion, y compris locative ;
- se porter acquéreur des logements non conventionnés appartenant à des partenaires publics de l'ORCOD IN ou à l'un de leurs opérateurs.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

L'EPT Paris Terres d'Envol s'engage à déléguer, dès la signature de la présente convention, le DPU renforcé à l'EPFIF, sur l'ensemble du périmètre de l'ORCOD IN pendant la durée de l'opération, et à l'assortir de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du logement.

La **direction nationale des interventions domaniales** (DNID) s'engage à mobiliser les moyens nécessaires :

- pour l'estimation des lots à acquérir à compter de la signature de la présente convention,
- en cas d'expropriation, pour assurer la mission de commissaire du Gouvernement à l'occasion des fixations judiciaires.

La direction des services judiciaires s'engage à mobiliser les magistrats et greffiers nécessaires au Tribunal de Grande Instance de Bobigny pour le traitement des expropriations.

2.2. Organisation du portage de logements par l'EPFIF

Pour mener à bien sa mission de portage, l'EPFIF s'appuiera sur des prestataires :

- un mandataire de gestion pour la gestion technique et locative des lots de copropriété acquis ;
- des prestataires techniques pour assurer l'ensemble des actions relatives aux travaux à l'intérieur des lots acquis : audits techniques, travaux d'entretien, travaux de sécurisation...
- un prestataire d'accompagnement social lié au logement des locataires de l'EPFIF, et le cas échéant des ménages à reloger, en lien avec la ville, l'EPT, le conseil départemental et la CAF.

L'EPFIF s'engage à missionner les prestataires nécessaires à la gestion technique, locative et sociale des logements qu'il aura acquis.

Réalisation des diagnostics avant l'acquisition :

Quel que soit le mode d'acquisition, tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable par l'EPFIF ou ses prestataires qui permettra d'établir un premier diagnostic social et technique. Cette visite sera coordonnée avec celle du service d'hygiène pour établir le rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du logement.

En outre, l'EPFIF fera réaliser un audit de sécurité avant la prise de possession des lots acquis afin d'établir la liste et le montant des travaux à effectuer, préconisés par le maître d'œuvre et validés par le bureau de contrôle.

L'EPFIF s'engage, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

Au moment de l'acquisition :

Dès l'acquisition, l'EPFIF fera systématiquement réaliser les travaux de mise en sécurité préconisés et validés par le bureau de contrôle. Ces travaux seront réceptionnés par le maître d'œuvre et certifiés conformes par le bureau de contrôle.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Des travaux supplémentaires, de confort, seront réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, ou dans certains lots vacants en vue de leur mise en location.

Les lots vacants et non remis en location seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

L'EPFIF s'engage à réaliser :

- des travaux de mise en sécurité sur tous les logements acquis,
- des travaux de mise aux normes et de confort pour les logements occupés ou ayant vocation à l'être,
- des travaux de sécurisation contre les squats pour les logements vacants non remis en location.

Après l'acquisition :

La gestion technique et locative sera assurée par le mandataire de gestion désigné par l'EPFIF.

En cas d'impayé de loyer et/ou de nécessité de relogement, les locataires de l'EPFIF feront l'objet d'un accompagnement assuré par le prestataire social de l'EPFIF. Le relogement interviendra dans les conditions décrites à l'article 6.

L'EPFIF s'engage à assurer une gestion technique, financière et sociale de son patrimoine occupé ou vacant qui permette de participer au redressement des immeubles en copropriété et d'assurer la sécurité des immeubles en recyclage.

2.3. Fonctionnement du comité des acquisitions et du relogement (CAR)

Il est créé un comité des acquisitions et du relogement (CAR), composé de l'EPFIF, de l'Etat, de la ville et de l'EPT Paris Terres d'Envol. L'ARS participera à ce comité en tant qu'expert.

Ce comité a une double vocation :

- validation des acquisitions réalisées par l'EPFIF que ce soit dans un objectif de portage de redressement ou en vue du recyclage d'un immeuble,
- définition de la stratégie d'intervention concernant les acquisitions supposant un relogement d'urgence ou à court terme des occupants afin que l'EPFIF ne se soit pas en infraction au regard de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ou en infraction au regard du code pénal. Il s'agit notamment des situations d'insalubrité irrémédiable, d'insalubrité remédiable sans possibilité de réaliser les travaux en site occupé, de sur-occupation.
  Le CAR pourra également être saisi en cas d'inadaptation au handicap d'une personne du ménage (si la réalisation de travaux ne permet pas d'adapter le logement).

Pour asseoir les décisions du comité, préalablement à toute mutation, l'EPFIF fera établir un diagnostic technique du logement et un diagnostic social des occupants afin d'identifier l'éventuel besoin de relogement.

Si un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou alors une inadaptation au handicap d'un membre du ménage sont identifiés, l'EPFIF le signalera immédiatement aux membres du CAR et le portera à l'ordre du jour du comité suivant. Lors du comité, le délai et les conditions de traitement de la situation (mise en œuvre de procédure de LHI, réalisation de travaux, relogement du ménage...)

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

seront discutés au cas par cas. La poursuite des procédures d'acquisition sera éventuellement actée au regard de ces éléments.

Si une décision d'acquisition a été validée par le comité sous réserve de la prise d'un arrêté d'insalubrité ou de sur-occupation, celui-ci devra intervenir dans un délai d'un à deux mois après la décision d'acquisition en CAR.

Si une décision d'acquisition a été validée par le comité sous réserve du relogement du ménage ou de certains membres du ménage, l'acquisition par l'EPFIF sera conditionnée à la désignation d'un partenaire référent en charge du relogement (réservataire ou organisme de LLS), partenaire qui aura été mobilisé par les membres du CAR en amont de la réunion du comité. Le CAR précisera également le délai et les conditions de relogement souhaitables. Pour les situations d'insalubrité irrémédiable et de sur-occupation, ce partenaire référent sera par défaut l'Etat qui garantira en tout état de cause, si la décision d'acquisition est prise, l'effectivité du relogement. La procédure de désignation prévue par l'article L741-2 du CCH pourra être mise en œuvre.

Lorsque la décision d'acquisition est confirmée et que la vente a pu être conclue, l'EPFIF s'engage :
- en cas de sur-occupation, d'insalubrité irrémédiable ou d'inadaptation au handicap, à mobiliser la MOUS pour accompagner le ménage,
- en cas d'insalubrité remédiable, à mettre tout en œuvre pour réaliser les travaux permettant de lever l'arrêté d'insalubrité.

Lorsque la décision d'acquisition n'est pas confirmée ou que la vente n'a pu être conclue du fait du refus du propriétaire, celui-ci demeure responsable de la levée de l'arrêté.

L'EPFIF établira le compte-rendu des décisions du comité, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne. Chaque comité fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

L'**EPFIF**, la **ville de Villepinte**, l'**EPT Paris Terres d'Envol** et l'**Etat** s'engagent à participer aux CAR. L'**ARS** s'engage à y participer en tant qu'expert, le cas échéant. En amont des CAR, l'EPFIF, la ville, l'EPT et l'Etat s'efforceront d'identifier un partenaire référent pour les relogements dont le besoin serait identifié.

L'**EPFIF** s'engage à préparer les réunions du comité, à les animer et à établir le compte rendu des décisions du comité qui vaudra relevé de décisions.

L'**EPFIF**, la **ville de Villepinte**, l'**EPT Paris Terres d'Envol** et l'**Etat** s'engagent à mettre en œuvre les décisions du CAR qui relèvent de leurs compétences, et notamment :
- pour **la ville** : mener les procédures de police du maire qui seraient nécessaires,
- pour **l'EPFIF** : réaliser les travaux nécessaires pour lever les arrêtés d'insalubrité remédiable suite à l'acquisition des logements.
- pour **l'Etat** : mener les procédures de police du préfet qui seraient nécessaires, garantir le relogement effectif des ménages qui serait nécessaire du fait de l'insalubrité irrémédiable ou de sur-occupation, si besoin en ayant recours au droit de désignation prévu à l'article L741-2 du CCH dans le cas où la mobilisation des différents réservataires et bailleurs sociaux serait insuffisante, et en lien avec le niveau régional.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

2.4. Cession des logements

La stratégie de cession sera validée dans les instances de gouvernance de l'ORCOD IN réunissant notamment l'EPFIF, la ville, l'EPT et l'Etat. Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- pour les immeubles en redressement : cession à des particuliers ou des bailleurs institutionnels, après rénovation des parties communes.
- pour les immeubles en recyclage par transformation complète en logement locatif social : cession à un bailleur social en amont de la rénovation des parties communes. Dans ce cas, la ville, l'EPT et l'organisme HLM acquéreur pourront demander la conclusion d'un avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain afin que l'organisme puisse mobiliser les financements de l'ANRU selon les modalités définies par son règlement général et les principes validés par le comité local d'engagement.
- pour les immeubles en recyclage par démolition : cession à l'aménageur ou à un opérateur immobilier, en lien avec le projet urbain.

L'**EPFIF** s'engage à définir en lien avec la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat les objectifs de cession des logements situés dans les bâtiments en copropriété suite à leur redressement.

Article 3. L'accompagnement de la copropriété du parc de la Noue

3.1. Le pilotage du plan de sauvegarde du parc de la Noue

La copropriété du parc de la Noue fait l'objet d'un plan de sauvegarde pour la période 2019-2024, en vue de son redressement, de sa réhabilitation et de l'amélioration de son insertion urbaine. L'intervention initiée et programmée dans ce cadre doit pouvoir aller à son terme, afin de ne pas minorer le bénéfice des outils d'ores et déjà mobilisés ainsi que des partenariats existants.

L'EPFIF reprendra la maîtrise d'ouvrage et la coordination du dispositif suite à la signature de la convention, en associant étroitement l'EPT, la ville et la délégation locale de l'Anah.

Au terme du plan de sauvegarde, l'EPFIF engagera une évaluation du dispositif qui pourra conduire à l'élaboration d'un deuxième plan de sauvegarde pour accompagner la copropriété pendant la réalisation du projet d'aménagement et de la scission.

Au-delà du suivi animation, il pourra être nécessaire d'accompagner le syndicat de copropriétaires dans l'accomplissement de ses missions et notamment pour la réalisation des travaux d'amélioration puis de la scission. Des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) pourraient être nécessaires.

L'**EPFIF** s'engage :

- à prendre la maîtrise d'ouvrage du plan de sauvegarde du parc de la Noue, à en assurer le rôle de coordonnateur et à organiser le transfert du marché de suivi animation de l'EPT Paris Terres d'Envol à l'EPFIF,
- à associer l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville de Villepinte et la délégation locale de l'Anah à la conduite de ce dispositif. Les instances de la copropriété du parc de la Noue (syndic, conseil syndical) seront également associées à cette conduite.
- à évaluer ce dispositif avant son terme,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

- à identifier avec le syndicat de copropriétaires les moyens nécessaires pour renforcer sa maîtrise d'ouvrage.

3.2. Le financement de l'ingénierie

Concernant les missions de suivi-animation portées par l'EPFIF ou les prestations d'ingénierie auprès du syndicat de copropriétaires, l'Anah apportera son concours financier selon des modalités définies par son Conseil d'administration ou par son autorité de gestion.

La Banque des territoires apportera son expertise et cofinancera en crédits d'ingénierie le plan de sauvegarde, selon ses modalités d'intervention et sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

L'**EPFIF** s'engage à financer la conduite du plan de sauvegarde de la copropriété.

L'**Anah** et la **Banque des territoires** s'engagent à apporter leurs concours financiers à l'ingénierie d'accompagnement de la copropriété du Parc de la Noue, selon leurs règlements, modalités et budgets d'intervention.

3.3. L'assainissement de la situation financière de la copropriété

L'assainissement de la situation financière de la copropriété du parc de la Noue dépend des mesures mises en œuvre par le syndic de la copropriété, en s'appuyant éventuellement sur l'accompagnement de l'opérateur de suivi animation et sur le dispositif d'intervention foncière et immobilière.

L'Anah apportera son concours financier, via son aide à la gestion, au syndicat de copropriétaires au regard des mesures d'amélioration de la gestion mises en œuvre.

La Direction des services judiciaires mobilisera les magistrats et greffiers nécessaires au Tribunal d'Instance de Bobigny pour les procédures de recouvrement des impayés de charges qui seraient initiées par le syndicat de copropriétaires.

L'**EPFIF** s'engage dans le cadre du suivi-animation du plan de sauvegarde à mettre en œuvre les outils et démarches permettant d'appuyer les actions du syndic en faveur de l'assainissement de la situation financière du syndicat.

L'**Anah** s'engage à apporter son concours financier à l'amélioration de la gestion de la copropriété du parc de la Noue, selon ses règlement, modalités et budget d'intervention.

La **direction des services judiciaires** s'engage à mobiliser les moyens humains nécessaires pour la mise en œuvre des procédures de recouvrement des impayés de charges initiées par le syndicat de copropriétaires.

3.4. L'accompagnement social des copropriétaires en difficulté

L'EPFIF mettra en œuvre un dispositif de repérage et d'accompagnement social des ménages copropriétaires occupants en difficulté, coordonné avec le suivi animation du plan de sauvegarde.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Dans le cadre de ce dispositif, le département de Seine Saint Denis mobilisera le fonds solidarité logement (FSL) pour faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement, et notamment pour faciliter le traitement des impayés de charge des copropriétaires occupants.

L'EPFIF, la ville, le département et le préfet en tant que président de la commission de surendettement de Seine Saint Denis s'assureront de coordonner au mieux les actions et les financements de chaque partenaire (CCAS, FSL, accompagnement social des bénéficiaires des minimas sociaux, commission de surendettement, dispositif d'intervention foncière et immobilière de l'ORCOD IN, etc.).

L'ARS Ile de France et le service d'hygiène de Villepinte s'assureront de la mobilisation des acteurs sanitaires, qui pourra être enclenchée lorsque le diagnostic social mettra en évidence des interactions spécifiques entre cadre de vie et pathologies.

L'EPFIF s'engage à mettre en œuvre un dispositif d'accompagnement social, coordonné au suivi animation du plan de sauvegarde.

Le **département de Seine-Saint-Denis** s'engage à mobiliser le FSL et l'accompagnement des bénéficiaires des minimas sociaux pour les habitants ou copropriétaires du parc de la Noue, ceci selon ses règlements, modalités et budgets d'intervention.

La **ville de Villepinte** s'engage à mobiliser les dispositifs et aides du CCAS en faveur des habitants du parc de la Noue, ceci selon ses règlements, modalités et budget d'intervention.

Le **préfet de Seine Saint Denis** s'engage à faciliter la coordination entre la commission de surendettement et l'EPFIF, d'une part sur la mobilisation des outils et des dispositifs d'accompagnement des copropriétaires en difficulté mis en place dans le cadre de l'ORCOD IN, et d'autre part sur l'acquisition des logements auprès des propriétaires endettés.

3.5. Le financement des travaux en parties communes

Un des principaux objectifs du plan de sauvegarde actuel est la réalisation de travaux d'amélioration et de performance énergétique sur les parties communes bâties du parc de la Noue. Des travaux sur les parties communes extérieures pourront également intervenir, dans le cadre d'opérations de résidentialisation, probablement lors d'un second plan de sauvegarde.

L'Anah apportera son concours financier aux travaux dans les parties communes des bâtiments ayant vocation à se maintenir en copropriété, ainsi que, le cas échéant, aux travaux d'urgence ou d'attente des immeubles ayant vocation à être recyclés, selon les modalités définies par son Conseil d'administration ou par son autorité de gestion. Une avance pourra être versée, sans excéder 70% du montant prévisionnel de l'aide, au syndicat de copropriétaires.

L'EPT Paris Terres d'Envol et la ville de Villepinte accompagneront financièrement le syndicat de copropriétaires dans la réalisation de travaux sur les parties communes bâties.

La Région Ile de France mettra en œuvre ses engagements pris avant la parution du décret XXXXXX, visant à la réalisation de travaux d'amélioration, conformément à ses modalités d'intervention.

Enfin, il est rappelé qu'au-delà des travaux sur les parties communes, le plan de sauvegarde actuel vise la réhabilitation de 50 logements dont 43 occupés par leurs propriétaires.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

L'**Anah**, l'**EPT Paris Terres d'Envol** et la **ville de Villepinte** s'engagent à apporter leurs concours financiers à la réalisation des travaux sur les parties communes du parc de la Noue, ceci dans le respect de leurs règlements, modalités et budgets d'intervention.

L'**Anah** s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des travaux sur les parties privatives, ceci dans le respect de ses règlements, modalités et budget d'intervention.

La **Région Ile de France** s'engage à apporter son concours financier décidé avant la création de l'ORCOD IN, ceci dans le respect de ses règlements, modalités et budget d'intervention.

3.6. La prescription de travaux nécessaires à la sécurité des personnes et des biens

La réalisation des travaux d'amélioration sur les immeubles en redressement ou la conduite des opérations de recyclage des immeubles dégradées s'inscrivent sur plusieurs années. Or durant cette durée, il est nécessaire de pouvoir garantir la sécurité de l'occupation des immeubles, alors même que le syndicat de copropriétaires demeure responsable de la décision puis de la réalisation des travaux.

En cas d'identification des situations relevant de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs ou de situations de péril, le maire a la capacité de prescrire la réalisation de travaux voire de les réaliser d'office. En cas de situations d'urgence, des actions de mise en sécurité des biens et / ou des personnes pourront être mises en œuvre par la maire et par le préfet.

La **ville de Villepinte** s'engage à mener les procédures prévues aux articles L.129-1 ou L.511-1 du CCH lorsque cela sera nécessaire pour sécuriser les immeubles en copropriété. **L'ensemble des partenaires publics signataires de la convention** s'engagent à accompagner la ville dans la mise en œuvre de ces procédures.

L'**Anah** s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des travaux prescrits, dans le cadre de ses règlements, modalités et budget d'intervention.

Article 4. Le projet d'aménagement du parc de la Noue

4.1. Le pilotage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du parc de la Noue inscrit dans l'ORCOD IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPFIF au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret n°XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD de Villepinte, l'EPFIF pourra :

- réaliser ou faire réaliser les actions ou opérations d'aménagement prévues par la présente convention,
- concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme,
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

La ville de Villepinte et l'EPT Paris Terres d'Envol seront étroitement associés à la définition et à la conduite de ce projet et seront appelés à y participer financièrement. Cette association permettra notamment de veiller à la cohérence du projet avec la stratégie de développement territorial de Villepinte. De plus, certaines actions de ce projet relèveront directement de la responsabilité de la ville ou de l'EPT du fait de leurs compétences. Il en est ainsi :

- du suivi de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU, qui relève de l'EPT Paris Terres d'Envol ;
- de l'intervention sur les équipements publics de superstructure existants ou à créer. Conformément à l'article 2 du décret n°XXX, l'EPFIF ne pourra intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause.
- de l'urbanisation de la bande Ballanger parce que sa réalisation est trop avancée et répond à des enjeux de court terme visant le transfert du centre médical.

L'**EPFIF** prendra l'initiative de l'opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et sera en charge de sa mise en œuvre. Il pourra concéder l'opération ou confier des mandats pour sa réalisation. L'**EPFIF** s'engage à associer étroitement la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat à la définition et à la conduite de ce projet.

L'**EPT** s'engage à suivre la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du parc de la Noue et à la coordonner avec l'ensemble des PRU du territoire.

4.2. La définition du projet d'aménagement

L'EPFIF conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il associera étroitement l'EPT et la ville au calibrage et à la conduite de ces démarches opérationnelles. Au terme de la 1ère phase de l'ORCOD IN, l'EPFIF présentera le projet (programme, mode opératoire, plan de financement) au comité de direction de l'ORCOD IN. Ces éléments seront intégrés à la présente convention par avenant

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPFIF l'ensemble des éléments de connaissance pouvant contribuer à la définition et à la réalisation du projet d'aménagement du parc de la Noue. Ils associeront étroitement l'EPFIF aux démarches d'études ou de travaux impactant l'opération d'aménagement. Plus particulièrement :

- la ville qui pilotera les actions propres aux équipements publics de superstructure (groupe scolaire, gymnase, nouvel équipement dédié au développement économique) associera l'EPFIF aux études de programmation de ces équipements.
- la ville qui conduira l'urbanisation sur la bande Ballanger associera l'EPFIF à la définition du programme de cette opération.
- le département de Seine-Saint-Denis qui devrait assurer la maîtrise d'ouvrage des aménagements de voirie du boulevard Robert Ballanger (RD115), liés à la « stratégie départementale pour un territoire 100% cyclable », s'engage à définir le programme de cette opération en cohérence avec le projet d'aménagement du parc de la Noue.

A la demande de l'EPFIF et des collectivités locales, en lien avec la DRIHL 93, l'ANRU et l'Anah pourront mobiliser le cas échéant l'expertise de leurs pôles d'appui et, si cela s'avère nécessaire et faisable, de leurs prestataires dans le cadre de missions d'appui ponctuelles

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

L'AORIF et les bailleurs seront associés à l'élaboration du projet urbain en apportant leur connaissance du territoire.

L'**EPFIF** s'engage à conduire les démarches nécessaires à la définition puis à la mise en œuvre du projet d'aménagement, en associant étroitement l'EPT Paris Terres d'Envol, la ville de Villepinte et l'Etat. Il associera également le département de Seine-Saint-Denis du fait des interactions entre les projets d'aménagement du parc de la Noue et de restructuration du boulevard Robert Ballanger, voirie départementale.

L'ensemble des partenaires publics signataires de la convention s'engagent :

- à communiquer à l'EPFIF leurs éléments de connaissance qui pourraient enrichir la définition du projet d'aménagement.
- à associer l'EPFIF, la ville et l'EPT à la définition de leurs interventions qui impacteront le projet d'aménagement.

En particulier, la **ville de Villepinte** s'engage à associer l'EPFIF à la définition des projets sur les équipements publics de superstructure du quartier et à la définition de l'opération d'urbanisation sur la bande Ballanger qui relèvera de sa maîtrise d'ouvrage.

Le **département de Seine Saint Denis** s'engage à étudier les aménagements de la RD115, boulevard Robert Ballanger, en cohérence avec le projet d'aménagement du parc de la Noue.

4.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre du projet d'aménagement sera pilotée par l'EPFIF selon les modalités d'une opération d'intérêt national. Toutefois, la mise en œuvre de certaines actions du projet d'aménagement relèvera directement de la ville ou de l'EPT : interventions sur les équipements publics de superstructure, opération d'urbanisation de la bande Ballanger.

Modalités de mise en œuvre

L'EPFIF définira les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, en lien avec la ville et l'EPT et en associant l'Etat, durant la première phase de l'ORCOD IN.

L'EPFIF engagera l'action foncière nécessaire au projet, pouvant porter sur des logements, des immeubles d'habitation, des lots de commerces et d'activité, des box de parking, des terrains... Concernant l'acquisition éventuelle de fonciers publics, il sera privilégié des acquisitions directement par l'aménageur concessionnaire, dans l'hypothèse d'une réalisation par voie de concession. Les conditions d'acquisition et de cession par l'EPFIF, auprès de personnes privées et publiques, seront conformes avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

En cas de réalisation par voie de concession, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la concession pourra être établie dès lors que sera arrêté le bilan de la concertation, et que l'EPFIF aura délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

L'EPT assurera le suivi opérationnel des opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et élaborera, le cas échéant les avenants nécessaires.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

La ville assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de relocalisation, rénovation et construction des équipements publics correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD IN.

Concernant l'urbanisation de la bande Ballanger, l'opération a d'ores et déjà été engagée par la Ville. Cette opération intervient sur du foncier municipal et vise à permettre le transfert du centre médical du parc de la Noue. Sa mise en œuvre relèvera de la maitrise d'ouvrage de la ville dès lors qu'elle associe l'EPFIF à la définition de la programmation et à son suivi et qu'une partie du produit de l'opération sera affectée au financement du déficit de l'opération d'aménagement conduite par l'EPFIF.

L'**EPFIF** s'engage à conduire les démarches nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement en associant étroitement la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat.

L'**EPT Paris Terres d'Envol** s'engage à élaborer la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à suivre sa mise en œuvre et à élaborer ses éventuels avenants, conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

La **ville de Villepinte** s'engage à mettre en œuvre les opérations relatives aux équipements publics de superstructure relevant de sa compétence.

Le financement du projet d'aménagement

Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPFIF, à l'intervention sur les équipements publics de superstructure et à l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger conduite par la ville. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Le financement du déficit de l'opération d'aménagement sera assuré de façon conjointe par l'EPFIF, les collectivités locales et tout autre partenaire public. Le niveau de participation de la ville, de l'EPT et de l'EPFIF sera arrêté sur la base du bilan financier prévisionnel du projet et de sa soutenabilité pour chaque acteur au regard de sa capacité financière. La participation de la ville de Villepinte sera constituée de la moitié du produit de l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger.

Ce niveau de participation sera établi en amont du dossier de réalisation de ZAC et du traité de concession, ou, si les modalités de mise en œuvre du projet ne donnent pas lieu à une ZAC et/ou une concession, en amont du lancement des actions foncières et de la/les DUP aménagement.

D'autres cofinancements publics pourront être recherchés, notamment auprès de l'ANRU, de la métropole du Grand Paris, de la préfecture de Seine Saint Denis. La participation de l'ANRU au projet d'aménagement devra être interrogée au travers d'une clause de revoyure comme stipulé à l'avis du comité local d'engagement, daté du 4 aout 2020[4].

---

[4] « *En fonction de l'issue des travaux en cours sur l'hypothèse d'une ORCOD IN, une actualisation des aides NPNRU attribuée au projet du Parc de la Noue pourra être examinée dans une clause de revoyure. L'intervention de l'ANRU pourra être abondée, en fonction du montage financier retenu pour l'ORCOD IN, notamment sur la famille aménagement, la reconstitution ou des besoins actualisés sur les équipements.* »

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, telles que par exemple le futur pôle commercial sur le boulevard Robert Ballanger, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN du Parc de la Noue, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

L'**EPFIF**, la **ville de Villepinte** et l'**EPT Paris Terres d'Envol** s'engagent à financer l'opération d'aménagement. Le niveau de participation de chaque institution sera défini sur le fondement d'un bilan financier prévisionnel et de sa soutenabilité au regard de leur capacité financière. Des cofinancements seront recherchés auprès de l'Anru, de la métropole du Grand Paris et de tout autre partenaire public.

Les **collectivités locales** compétentes s'engagent à financer les coûts des interventions sur les équipements de superstructure existants ou à créer. La **région Ile de France** et l'**ANRU** s'engagent à cofinancer ces interventions dans le cadre du NPRU conformément à leurs règlements, modalités et budgets d'intervention.

La **Banque des Territoires** s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Article 5. La gestion urbaine de proximité

En amont des actions structurelles du plan de sauvegarde et du projet d'aménagement, il est indispensable d'améliorer le cadre de vie des habitants afin de leur redonner confiance dans l'évolution positive de leur quartier. Pour cela, la ville, l'Etat et l'EPFIF piloteront un dispositif de GUP dans les cadres du plan de sauvegarde, du PRU et du contrat de ville, avec deux priorités :

- organiser la gestion de la phase chantier de l'ORCOD IN ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

- améliorer la collecte des OM et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants. Le cas échéant, les collectivités locales ou l'EPFIF pourront être maîtres d'ouvrage d'actions de GUP dans le périmètre des copropriétés du parc de la Noue et du centre commercial.

A ce titre, un premier plan d'actions GUP a été validé par la commission de suivi du plan de sauvegarde du 7 décembre 2020.

La **ville de Villepinte**, l'**Etat et l'EPFIF**, en associant l'EPT Paris Terres d'Envol, s'engagent à copiloter un dispositif de GUP et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants. La **ville**, l'**EPFIF** et l'**EPT** s'engagent à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour l'EPT, l'ingénierie d'accompagnement du syndic pour l'EPFIF.

L'**Anah** s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUP sur le domaine de la copropriété du parc de la Noue, conformément à ses règlements, modalités et budget d'intervention.

Article 6. La mise en œuvre du relogement

La mise en œuvre de l'ORCOD IN va générer des besoins en relogement estimés entre 200 et 350 ménages. Ces besoins seront précisés à l'aune du futur projet urbain.

Afin d'y faire face, une stratégie de relogement sera définie, co-pilotée par l'Etat, si nécessaire à un niveau régional, l'EPT et la ville. Sa mise en œuvre reposera sur l'Etat, l'EPT, la ville, l'EPFIF, les bailleurs, l'AORIF et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPFIF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage[5], l'EPFIF, en lien avec l'Etat, l'EPT, la Ville, l'AORIF, ainsi que les bailleurs partenaires du projet, définira un plan de relogement adapté, en cohérence avec les documents d'orientation de la conférence intercommunale du logement et en particulier la convention intercommunale d'attributions et la charte territoriale de relogement mise en place à l'échelle du NPNRU. Notamment, ce plan se fondera sur les principes définis par la charte et notamment le principe de solidarité territoriale entre les bailleurs et les communes. En amont de la définition de ce plan, l'EPT et la ville faciliteront la mobilisation des bailleurs, signataires de la charte territoriale de relogement, pour qu'ils soient partenaires du projet. Ce plan de relogement définira les objectifs quantitatifs et qualitatifs du relogement et précisera l'échéancier de ces besoins.

Du fait de la mise en place généralisée d'une gestion des droits de réservation en flux annuel des attributions par les réservataires (a priori à partir de novembre 2021) et de l'exclusion de l'assiette de

[5] Pour mémoire, il est instauré une procédure exceptionnelle relative aux acquisitions de l'EPFIF pour lesquelles ont été identifiés des besoins de relogement générés par des situations d'habitat indigne ne pouvant faire l'objet de travaux, des situations de sur-occupation ou d'inadaptation du fait d'un handicap d'une personne du ménage (cf. article 2)

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

calcul du flux entre les réservataires[6] des relogements de ménages induits par une ORCOD IN, le plan de relogement devra définir les engagements de chacun des bailleurs sociaux partenaires de l'opération en termes de volume de relogement sur leur patrimoine et d'échéancier de ces relogements[7]. Ces engagements ont vocation à être précisés dans le cadre de la définition des modalités d'application de la réforme et pourront notamment figurer dans les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les préfets de départements concernés. Le plan de relogement prévoira les modalités de priorisation de ces bailleurs pour l'accès à des capacités foncières de développement de logements locatifs sociaux ou de logements en accession sociale. A priori, différents canaux d'identification de fonciers pourront être étudiés : fonciers situés dans le périmètre de l'ORCOD-IN de Villepinte, fonciers aménagés par la ville ou l'EPT, fonciers envisagés pour la reconstitution de l'offre hors site dans le cadre du NPNRU, fonciers sous maîtrise de l'Etat et de ses opérateurs identifiés à l'échelle régionale.

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPFIF. Cette MOUS examinera de manière systématique et préalablement aux relogements l'éligibilité des ménages aux critères de labellisation en tant que public prioritaire selon le CCH (art. L441-1). Les ménages qui seraient prioritaires au sens du CCH seront labellisés à ce titre, à l'initiative de l'EPFIF (ou, par délégation, la MOUS), du bailleur ou du réservataire, selon la procédure applicable en Seine-Saint-Denis prévue par les conventions intercommunales d'attribution. Le cas échéant, l'attribution sera décomptée à la fois en tant que relogement ORCOD (pour la mesure des résultats en termes de mixité sociale en et hors QPV) et attribution au profit d'un ménage prioritaire (pour la mesure des résultats en matière de droit au logement).

Le suivi du relogement relèvera des instances prévues par la CIL. Un bilan annuel sera présenté au comité de pilotage de l'ORCOD IN.

L'**Etat, l'EPT et la ville,** en s'appuyant sur l'animation opérationnelle de l'EPFIF, s'engagent à copiloter le dispositif de relogement.

L'**EPFIF** s'engage à coordonner l'élaboration d'un plan de relogement qui associera l'**Etat**, la **ville de Villepinte**, l'**EPT Paris Terres d'Envol**, l'**ensemble des réservataires de logements sociaux** y compris Action Logement Services, l'**AORIF** et les **bailleurs HLM partenaires de l'opération**. Ce plan sera mis en cohérence avec le document d'orientations, la convention intercommunale d'attributions et la charte de relogement mise en place à l'échelle de Paris Terres d'Envol.

L'EPT Paris Terres d'Envol s'engage à mobiliser les outils de la CIL pour suivre les relogements de l'ORCOD IN.

L'**EPFIF** s'engage à piloter une MOUS pour accompagner le processus de relogement.

---

[6] Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, pris en application de la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 prévoit à l'article 2 que, pour le calcul du flux annuel « ne sont pas pris en compte les logements nécessaires, pour une année donnée (...) aux relogements de personnes dans le cadre (...) d'une opération de requalification des copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et 741-2 du CCH »

[7] Toutefois, si le calendrier de la réforme de la gestion en flux était décalé, le plan de relogement prévoira une phase transitoire en définissant des objectifs de relogement par réservataires.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

La gouvernance du projet

Article 7. Rôle et missions de l'EPFIF

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'établissement public foncier à qui est confiée la conduite d'une ORCOD IN, l'EPFIF est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN du parc de la Noue.

A ce titre, il assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et le représentant de l'Etat dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et coanime les instances de pilotage de l'ORCOD IN avec la maire de Villepinte, le président de l'EPT et le représentant de l'Etat dans le département, par ailleurs délégué territorial de l'ANRU et de l'ANAH. Les agences de l'Etat seront associées le cas échéant à ces instances de pilotage.

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération à la maire de Villepinte, au président de l'EPT et au représentant de l'Etat dans le département.

L'EPFIF réalisera par ailleurs les missions suivantes, dont le contenu est développé au titre 1 de la présente convention :

- mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- maîtrise d'ouvrage du plan de sauvegarde ;
- initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement du parc de la Noue ;
- en cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'Etat, en lien étroit avec l'EPT, et dans le cadre de la conférence intercommunale du logement ;
- communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur la copropriété et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la ville de Villepinte et l'EPT ;
- gestion administrative et financière de l'opération.

Une direction de projet dédiée à l'ORCOD IN de Villepinte est mise en place, afin d'assurer l'ensemble des missions attendues.

L'**EPFIF** s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et à la mise en œuvre de certaines de ses missions.

Article 8. Information, concertation et co-construction avec les habitants.

L'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier et des copropriétaires, tout au long du projet.

La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information et de concertation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPFIF et la ville, en associant l'Etat et l'EPT. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN (article 9), et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place à l'échelle du PRU.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

L'association des habitants et des copropriétaires au projet reposera sur :

- un dispositif d'information tout au long du projet ;
- un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet, animé par l'EPFIF en lien avec la ville et l'EPT. Ce dispositif intégrera notamment un volet relatif à la concertation préalable de l'opération d'aménagement.

En complément, des actions spécifiques à destination du conseil syndical et des copropriétaires pourront être organisées dans le cadre du plan de sauvegarde, notamment en amont des assemblées générales devant se prononcer sur des projets de travaux ou de scission ou lors des phases de concertation.

Enfin, certaines actions du projet pourront faire l'objet d'une co-construction avec les habitants : il pourra s'agir notamment d'actions de gestion urbaine de proximité, d'aménagements temporaires ou d'interventions sur des espaces publics.

L'**EPFIF** et la **ville de Villepinte**, en association l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat s'engagent à définir un dispositif d'information et de concertation propre à l'ORCOD IN. La mise en œuvre des actions d'information et de concertation pourra mobiliser les services de l'EPFIF, de la ville, de l'EPT et de l'Etat.

Article 9. Organisation du pilotage

9.1. Le comité directeur :

Le comité directeur de l'ORCOD IN est l'instance partenariale où seront pris les arbitrages stratégiques concernant l'ORCOD IN du parc de la Noue.

Présidé par la maire de Villepinte, le président de l'EPT Paris Terres d'Envol et le préfet de département, et animé par l'EPFIF, il sera notamment composé des signataires de la présente convention entre partenaires publics, et notamment :

- des services déconcentrés de l'Etat (préfecture, DRIHL) et de ses agences (ANRU, Anah),
- des services du ministère de la Justice ;
- de l'agence régionale de santé (ARS) ;
- de la région Ile de France ;
- du conseil départemental de Seine Saint Denis ;
- de la métropole du Grand Paris ;
- de l'EPT Paris Terres d'Envol ;
- de la ville de Villepinte ;
- de l'AORIF ;
- de la banque des territoires ;
- de l'EPFIF.

En tant que de besoin, les représentants de la copropriété du parc de la Noue (syndic, conseillers syndicaux) ainsi que les maîtres d'ouvrage impliqués dans le projet (bailleurs) seront associés à ce comité directeur.

Il se réunira au moins 1 fois par an.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

9.2. Le comité de pilotage restreint :

Il rassemble la ville, l'EPT, l'Etat et ses agences (ANRU et ANAH) et l'EPFIF, tous les trois mois environ, afin d'accompagner la mise en œuvre du projet dans le cadre de circuits de validation courts et efficients.

En tant que de besoin, et en fonction de l'ordre du jour, la Maire et le Préfet de département associeront les autres partenaires de l'opération.

9.3. Les comités techniques :

Des comités techniques seront organisés et animés par l'EPFIF pour la mise en œuvre opérationnelle du projet. Ils seront chargés notamment de préparer les éléments nécessaires à la prise de décision dans le cadre du comité directeur et du comité de pilotage restreint, et porteront notamment sur :

- les acquisitions et les besoins de relogement directement liés ;
- le suivi du plan de sauvegarde ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement du parc de la Noue ;
- le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
- la communication et la concertation liée à l'ORCOD IN.

L'ensemble de ces comités techniques associeront à minima la ville, l'EPT, l'Etat et l'ensemble des personnes concernées par les différents sujets, et se réuniront en tant que de besoin.

Clause de revoyure

La présente convention, prévue à l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel des partenaires de l'ORCOD IN du Parc de la Noue.

Elle est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN.

Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en tant que de besoin.

Fait à xxx le xxx

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Annexe 1 : Projet de décret

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition écologique

Décret n° du

Décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte

NOR :

Publics concernés : *Commune de Villepinte, Métropole du Grand Paris, Établissement public territorial du Grand Paris (Paris Terres d'Envol), Établissement public foncier d'Île–de-France, Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, Conseil Régional d'Ile-de-France, syndicats de copropriétaires de Villepinte.*

Objet : *déclaration d'intérêt national de l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte.*

Entrée en vigueur *: Le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication*

Notice : *Aux termes de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification, si celle-ci présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, et si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur. Le quartier du « parc de la Noue » à Villepinte réunit toutes ces caractéristiques : le présent décret déclare en conséquence l'intérêt national de cette opération. Il en confie la mise en œuvre à l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui est ainsi autorisé à mobiliser une partie de ses ressources fiscales affectées pour financer la requalification du quartier. Afin d'assurer un déroulement opérationnel coordonné et cohérent de l'opération, l'opération de Villepinte est ajoutée à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, ce qui permet à l'État d'accorder les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération. Le décret permet également la mise en place d'un pilotage et de moyens d'accompagnement renforcés et adaptés à la situation particulière de Villepinte.*

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Références : Le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 741-1, L. 741-2, R. 321-5, R.* 321-12 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 ter ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 132-1, L. 311-1, L. 311-6, L. 321-1-1, R. 102-3 et R. 311-1 ;

Vu le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat, notamment ses articles 1 et 5 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier d'Île- de-France en date du ;

Vu la délibération de la commune de Villepinte du ;

Vu la délibération de l'Établissement public territorial du Grand Paris (Paris Terres d'Envol) en date du ;

Vu la délibération de la Métropole du Grand Paris en date du;

Vu la délibération du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis en date du ;

Vu la délibération du Conseil régional d'Ile-de-France en date du;

Vu l'avis du préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris en date du ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

I. Une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, au sens de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, est mise en place pour le quartier du « parc de la Noue » à Villepinte.

Conformément au tracé reporté sur le plan joint en annexe 1 au présent décret (1), le périmètre de cette opération est composé des parcelles dont les références sont listées dans le tableau suivant :

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

SECTIONS INCLUSES PARTIELLEMENT dans périmètre de l'opération	REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES incluses dans le périmètre de l'opération
Section BM	BM143, BM144, BM146, BM147, BM148, BM150, BM151, BM152, BM153, BM154, BM155, BM159, BM163, BM223, BM226, BM228, BM229, BM241, BM242, BM243, BM244, BM245, BM246, BM247, BM248, BM249, BM250, BM251, BM252, BM253, BM254, BM255, BM256

II. L'article R. 102-3 du code de l'urbanisme est complété par un 22° ainsi rédigé :

« 22° A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier de du « parc de la Noue » à Villepinte, dans le périmètre défini par le décret n° du ».

Article 2

L'établissement public foncier d'Île-de-France est chargé de conduire cette opération au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme et peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le périmètre de l'opération mentionné à l'article 1, l'établissement public foncier d'Île-de-France peut :

– concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
– prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme

L'établissement public foncier d'Île-de-France ne peut intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation des actions prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause.

Article 3

Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le préfet de Seine Saint Denis, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence régionale de santé, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ainsi que l'établissement public foncier d'Île-de-France et toute personne publique intéressée à l'opération, sont signataires de la convention de mise en œuvre de l'opération prévue par l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'octroi des concours financiers à l'établissement public foncier d'Île-de-France sont soumises aux règles et procédures prévues par les règlements respectifs de l'Agence nationale de l'habitat et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Article 4

La ministre de la Transition écologique, le ministre des Solidarités et de la santé et la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, en charge du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le .

Par le Premier ministre :

Jean Castex

La ministre de la Transition écologique

Barbara Pompili

Le ministre des Solidarités et de la Santé,

Olivier Véran

La ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, en charge du logement

Emmanuelle Wargon

(1) Ce plan peut être consulté à la préfecture de Seine Saint Denis (1, esplanade Jean Moulin 93 007 Bobigny cedex), à la mairie de Villepinte (place de l'hôtel de ville 93 420 Villepinte) et au siège de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (14 Rue Ferrus, 75 014 Paris)

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Annexe 2 : Périmètre de l'ORCOD IN

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20210327-2021-050-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

PERIMETRE DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DE COPROPRIETES DEGRADEES DU QUARTIER DU « PARC DE LA NOUE » A VILLEPINTE (EN ROUGE)

Intitulé du texte : Décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
VILLEPINTE

Section : BM
Feuille 000 BM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 08/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

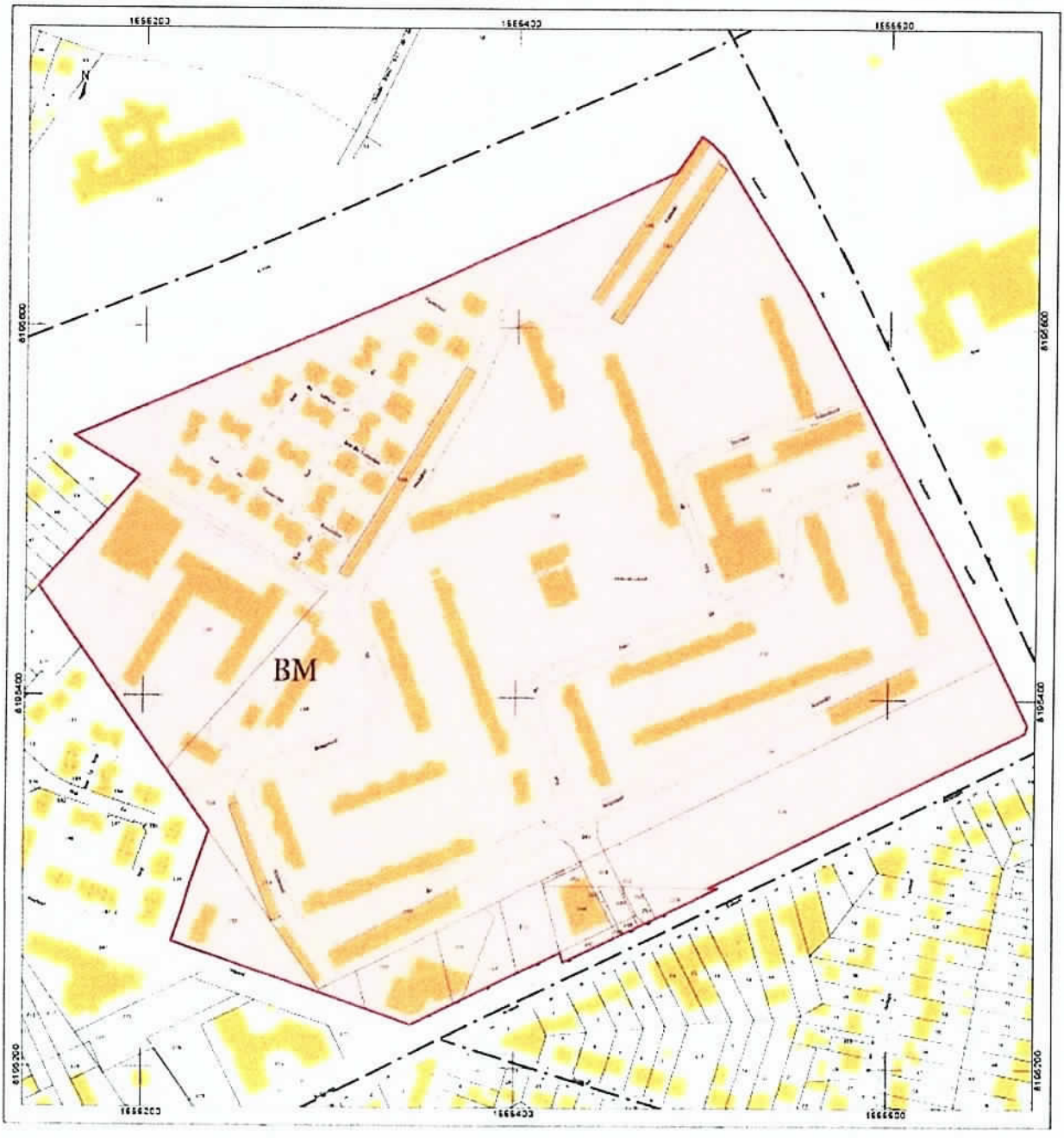
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 52 29
sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Légende :

Périmètre ORCOD-IN

Parcelles

Immeubles