REPUBLIQUE FRANCAISE

METROPOLE DU GRAND PARIS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU GRAND PARIS
DU MARDI 15 FEVRIER 2022

CM2022/02/15/03 : OPERATION EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC IMMOBILIER BATI : DECLARATION D'INTERET METROPOLITAIN DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES (ORCOD) DU QUARTIER VAL D'ARGENT A ARGENTEUIL

En application de l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation, des opérations de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la politique locale de l'habitat et doivent faire l'objet d'une convention entre personnes publiques.

En application de l'article L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales, la métropole du Grand Paris est compétente en matière de politique locale de l'habitat, notamment s'agissant de l'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt métropolitain, de la réhabilitation et de la résorption de l'habitat insalubre d'intérêt métropolitain.

Par sa délibération CM2018/12/07/01 du 7 décembre 2018, le Conseil métropolitain a défini les critères d'éligibilité à l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre, conformément aux dispositions de l'article L. 5219-1 II du code général des collectivités territoriales. L'intérêt métropolitain relatif à l'habitat concerne des actions et des opérations qui seront développées en faveur du parc privé immobilier, dont sont exclues les opérations en cours menées par les communes et les territoires.

La ville d'Argenteuil est engagée depuis de nombreuses années dans une action conséquente en faveur du redressement des copropriétés en difficulté du quartier Val d'Argent, dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), de plans de sauvegarde ou encore de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC).

Considérant la persistance des phénomènes de fragilité socio-économique (impayés de charges causant l'endettement des syndicats des copropriétaires) et de dégradation du bâti ainsi que des dysfonctionnements dans l'usage des espaces communs, la Ville, en partenariat avec l'EPT Boucle Nord de Seine, les services de l'Etat dans le département et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), a conclu à la nécessité de renforcer les moyens techniques et financiers de l'intervention publique.

Alors que le quartier a été identifié, dans le cadre des études préalables menées pour le compte de l'Anah par l'Etablissement public foncier Île-de-France (EPFIF) lors de la mise en place du plan Initiatives Copropriétés, comme un des sites qui pourrait faire l'objet d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).

C'est ainsi que l'EPT Boucle Nord de Seine, en partenariat avec la ville d'Argenteuil, s'apprête à mettre en place une ORCOD concernant le quartier Val d'Argent.

Créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « *loi Alur* »), le dispositif ORCOD permet d'intervenir sur des opérations complexes, à l'échelle d'une copropriété de grande taille ou de plusieurs copropriétés d'un quartier. Conçue comme un outil ensemblier, l'ORCOD permet de coordonner et renforcer les dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration de l'habitat et du redressement de la gestion des copropriétés dégradées.

L'EPT et la Ville ont sollicité la métropole pour que cette ORCOD soit reconnue d'intérêt métropolitain. Il revient à la Métropole de procéder par la présente délibération à la déclaration de l'intérêt métropolitain avant de mettre en place, avec l'EPT et la commune, les moyens de mise en œuvre de l'ORCOD qui se déclineront d'une part avec une convention des partenaires telle que prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, et d'autre part avec une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage. Les délibérations correspondantes vous seront soumises à l'occasion d'un prochain Conseil métropolitain.

Cette ORCOD, d'une durée prévisionnelle de 10 ans, porte sur les 34 copropriétés du quartier du Val d'Argent représentant 3 400 logements et 9 200 habitants situées dans un quartier prioritaire de politique de la Ville.

L'objectif de cette ORCOD est la mise en œuvre d'une stratégie globale et transversale de redressement de copropriétés, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés (Etat-Anah, collectivités, représentants des syndicats des copropriétaires …).

A ce titre, la métropole prévoit, en partenariat avec le bloc communal et l'Anah, de soutenir les volets opérationnels suivants : il s'agit premièrement de lancer une action de portage de lots, qui pourrait concerner une soixantaine de logements, en partenariat avec un bailleur social, deuxièmement de soutenir les syndicats des copropriétés dans leur redressement participant au financement du reste à charge des coûts de travaux et troisièmement de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés pour identifier les difficultés de gestion et prévenir de futures dégradations.

Ces axes d'intervention que la Métropole a proposé de soutenir au sein de l'ORCOD seront complétés notamment par la mise en place d'un dispositif complet de gestion urbaine et sociale de proximité destiné, sur la base d'une une démarche d'intervention partenariale à la fois coordonnée et partagée entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité de vie quotidienne des habitants, en répondant aux problèmes courant liés à l'habitat et au cadre de vie.

En ce qui concerne la participation financière de la Métropole, le plan de financement du projet d'ORCOD du quartier Val d'Argent est encore susceptible d'évolutions. En effet, une partie des études pré opérationnelles qui permettent de calibrer les dispositifs de traitement de plusieurs copropriétés sont en cours ou à venir. Ils permettront de fournir, au fur et à mesure de leur réalisation, une idée plus fine des besoins de travaux des copropriétés et des besoins d'accompagnement en suivi-animation induits, et donc des besoins de financement.

Le montant total prévisionnel de la participation financière de la Métropole à cette ORCOD s'élèvera à un montant maximum de 7,2 M€ sur 10 ans pour un coût prévisionnel global de 104 M€.

L'intérêt métropolitain pourrait être déclaré notamment au regard des éléments suivants :

- L'ampleur de l'opération de redressement portant, pour une durée prévisionnelle de 10 ans, sur 34 copropriétés (3 400 logements) situées dans un quartier politique de la Ville ;
- L'enjeu de réaffirmer une action volontariste en matière de portage de lots pour une soixantaine de logements, menée en partenariat avec un bailleur social, afin de lutter notamment contre les propriétaires indélicats ;
- La nécessité de soutenir les syndicats des copropriétés dans le redressement de leur situation financière (gestion d'impayés …) et la réalisation de leur programme de travaux (mise aux normes, rénovation énergétique, amélioration des espaces extérieurs) ;
- L'objectif de mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés du Val d'Argent.

Cette opération répond aux critères de l'article 2.2 de la délibération 2018/12/07/01 du Conseil métropolitain du 7 décembre 2018 relatif aux ORCOD d'intérêt métropolitain.

L'examen de cette opération ayant été effectué conformément à la méthodologie établie par la délibération du CM 2018/12/07/01 du Conseil métropolitain portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre.

Ce projet d'ORCOD respecte en effet l'ensemble des critères d'éligibilité : les copropriétés sont situées dans un quartier prioritaire de la ville non bénéficiaire des aides du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la Métropole a fait l'objet d'une saisine officielle de l'EPT Boucle Nord de Seine, et cette ORCOD est éligible au dispositif de droit commun tel qu'issu de l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation et satisfait les conditions d'octroi d'aides de l'ANAH.

Il vous est proposé de déclarer l'opération de requalification des copropriétés du quartier du Val d'Argent à Argenteuil d'intérêt métropolitain, à la majorité des deux tiers conformément à la délibération 2018/12/07/01 du Conseil métropolitain du 7 décembre 2018.

LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5219-1 et L.5219-5,

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, 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°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

Vu la délibération 2018/12/07/01 du Conseil métropolitain portant déclaration d'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre et notamment son article 2 alinéa 2 qui déclare d'intérêt métropolitain les futures Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées,

Vu le courrier en date du 19 juillet 2019 de la Ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine demandant à la Métropole un soutien au projet de mise en place d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradés en partenariat avec l'Anah,

Considérant la compétence de la métropole du Grand Paris en matière d'habitat et plus particulièrement en matière d'actions et d'opérations d'habitat d'intérêt métropolitain,

Considérant que la réalisation de cette Opération de Requalification des Copropriétés Dégradés du quartier Val d'Argent à Argenteuil, répond aux critères de l'action d'intérêt métropolitain définis à l'article 2.2 de la délibération CM2018/12/07/01 du 7 décembre 2018,

Considérant que la réalisation de cette opération de Requalification des Copropriétés Dégradés du quartier Val d'Argent à Argenteuil a fait l'objet d'un examen par un comité technique préparatoire avant la demande de financement de l'Anah,

Considérant la proposition du comité politique décisionnel réuni le 2 décembre 2021, d'engager l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradés du quartier Val d'Argent,

Considérant qu'une délibération du Conseil de la Métropole à la majorité des deux tiers de ses membres est requise, dans les domaines de l'intérêt métropolitain,

Considérant que Madame France-Lise VALIER et Messieurs Fabien BENEDIC et Georges MOTHRON ne prennent part ni aux débats, ni au vote,

La commission « Habitat – Logement » consultée,

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECLARE d'intérêt métropolitain l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées du quartier Val d'Argent à Argenteuil.