



Rapport de préfiguration à l'opération de requalification des copropriétés dégradées du Val d'Argent

Avril 2021



Table des matières

Préambule.....	6
1. Le quartier du Val d'Argent, une nécessaire intervention de l'action publique	7
1.1 Un quartier à l'infrastructure isolatrice	7
1.2 Des territoires concentrant des difficultés sociales.....	9
1.2.1 Un parc social de fait.....	9
1.2.2 Des difficultés de gestion urbaines déqualifiant le quartier et souffrant d'insécurité	9
1.3 La poursuite des dysfonctionnements conduisent à une action publique : l'ANRU	11
1.3.1 Requalification urbaine et paysagère du quartier	11
1.3.2 Actions de sécurisation des voies sous-dalle.....	11
1.3.3 La restructuration de l'offre commerciale.....	12
1.3.4 La gestion des parkings sous dalle	12
2. Une action publique plurielle	13
2.1 L'introduction des copropriétés privées.....	13
2.2 L'Appel à Projets, une politique volontariste	16
2.3 Le PIG : un appui aux projets de rénovation des copropriétés du Val d'Argent	18
3. Une nécessité de poursuivre l'action publique sur le territoire du Val d'Argent.....	19
3.1 Des copropriétés aux problématiques persistantes.....	19
3.1.1 Les copropriétés Villon/Molière, des difficultés toujours marquées malgré une première OPAH	19
3.1.2 Le POPAC post-PIG, un dispositif nécessaire pour aider des copropriétés à engager des projets de rénovation	22
3.2 Une spirale de la dégradation qui se généralise.....	23
3.2.1 La copropriété Fontaine, la réticente	23
3.2.2 Le Square Aquitaine, l'échappé des radars.....	24
3.2.3 Des problématiques qui se diffusent et se généralisent	25
3.3 Des difficultés qui peuvent parfois resurgir.....	26

3.3.1	Les copropriétés des premières opérations de redressement nécessitant la poursuite d'un accompagnement	26
4.	Une intervention publique exceptionnelle indispensable pour répondre aux enjeux majeurs du quartier et faire face à leurs complexités de traitement	28
4.1	Face aux enjeux du territoire, la nécessité d'agir, de continuer les actions en cours, sont inévitables.	29
4.2	Une ambition partenariale et opérationnelle.....	30
4.3	Une ambition renforcée pour répondre aux dysfonctionnements et aux handicaps du parc du Val d'Argent	31
4.3.1	Les scenarii d'interventions de l'ORCOD IM	31
4.3.2	Des investissements nécessaires à la requalification du parc du Val d'Argent estimés à 103,9 millions d'euros.....	32
4.3.3	Un calendrier opérationnel à préciser	32
4.4	La gouvernance partenariale de l'ORCOD IM du Val d'Argent.....	33
4.4.1	Un pilotage partenarial	33
4.4.2	Les engagements des acteurs publics pour la réussite de l'ORCOD.....	34



Préambule

Devant l'importance des enjeux liés à la requalification et au redressement des copropriétés dégradées et des complexités parfois à mobiliser les partenariats et/ou les outils de redressement, la loi ALUR du 24 mars 2014 a créé les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) pour compléter les outils et dispositifs destinés à traiter ces problématiques.

Ce nouvel outil du pouvoir public complète le panel des mesures d'accompagnement et ouvre une dynamique plurielle dans laquelle s'inscrit le Plan Initiative copropriétés (PIC) annoncé, en octobre 2018, par le ministre de la ville et du logement Julien Denormandie permettant de mobiliser des compétences techniques et des moyens financiers de nombreux partenaires.

Le déploiement d'une ORCOD permet ainsi de constituer un véritable ensemble permettant, dans un cadre de projet urbain et social, de coordonner les interventions et de mettre en œuvre des opérations de restructuration lourde. L'ORCOD de droit commun apporterait donc un cadre opérationnel permettant de répondre aux enjeux des territoires comme le Val d'Argent.

Forts d'une décennie d'accompagnement en faveur des copropriétés, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et la Ville d'Argenteuil souhaitaient créer un tissu partenarial global pour accompagner les copropriétés dans leurs projets de réhabilitation. La mise en œuvre d'un cadre opérationnel dans lequel étaient déployés des dispositifs opérationnels d'habitat privé ciblés (OPAH, PDS, POPAC) a progressivement émergé pour faire naître le plan copropriétés en 2010. La création d'un nouvel outil, tel que l'ORCOD, s'est vue comme une opportunité réunissant tous les axes de collaboration efficaces et optimum pour garantir un accompagnement et des réhabilitations réussies et pérennes des copropriétés du Val d'Argent. C'est donc naturellement, vers le déploiement d'une telle opération que les échanges se sont orientés lors du comité de pilotage du plan copropriétés de 2018.

Dans cette optique, afin de préciser la pertinence de la mise en œuvre d'une ORCOD sur le Val d'Argent, l'EPT Boucle Nord de Seine, la Ville d'Argenteuil et leurs partenaires ont souhaité définir les enjeux et les stratégies d'interventions conduisant à la création d'une Opération de requalification de copropriété dégradée déclarée d'intérêt métropolitain dans un rapport de préfiguration.

Ce rapport constitue donc le résultat d'un travail de préfiguration et porte trois objectifs :

- la synthèse des éléments de diagnostics tant à l'échelle du quartier que des copropriétés permettant d'établir l'opportunité de l'ORCOD ;
- la définition d'orientations stratégiques pour le projet de requalification en termes de d'évolution de l'habitat et de l'amélioration des copropriétés. Ces orientations d'accompagnent d'une proposition de périmètre d'intervention pertinent pour l'ORCOD.
- le calibrage financier du projet et la définition de principes d'engagement des partenaires publics.

1. Le quartier du Val d'Argent nécessite l'intervention de l'Etat public

1.1 Un quartier à l'infrastructure isolatrice

La ville d'Argenteuil, 4e ville d'Ile-de-France avec plus de 110 000 habitants, est située en limite du territoire du Val-d'Oise, en bordure droite de la Seine. C'est la commune la plus peuplée du département du Val d'Oise. Elle a intégré l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine au 1er janvier 2016 et par la même occasion la Métropole du Grand Paris.

La ville a un territoire étendu sur lequel se mêlent de nombreuses formes différentes d'habitat. Chacun des six quartiers que compte Argenteuil : le Val d'Argent (Nord/Sud), le Centre-Ville, Orgemont-Volembert, le Val Notre-Dame et les Coteaux, se différencie par une très forte identité architecturale, sociale et culturelle. Toutefois, les quartiers sont complémentaires les uns des autres.

Conformément aux dispositions de l'article L.5219-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Etablissement Public Territorial de rattachement est compétent en matière de l'Habitat privé et exerce d'ores et déjà cette compétence sur le territoire d'Argenteuil, notamment pour l'amélioration des copropriétés dégradées.

Le quartier du Val d'Argent regroupe la majorité des copropriétés privées recensées sur la commune. En effet, défini en 1961 comme zone à urbaniser en priorité, le Val d'Argent permet la construction de plus de 10 000 logements en collectifs, dont 45% relevant de l'habitat privé (soit 3406 logements répartis sur 34 copropriétés), et accueille ainsi plus de 30 000 habitants soit 27% de la population actuelle de la ville.

Entrepris à l'initiative de la Ville d'Argenteuil et conçu par l'architecte-urbaniste Rolland Dubrulle, en application des principes de la charte d'Athènes, le quartier est organisé en quatre zones :

- deux zones d'habitation : le Val d'Argent Nord et le Val d'Argent Sud
- une zone industrielle, à l'ouest
- une zone destinée aux espaces verts, au nord

Les travaux commencent en 1965 et s'achèvent en 1976 par la patinoire du Val Sud.

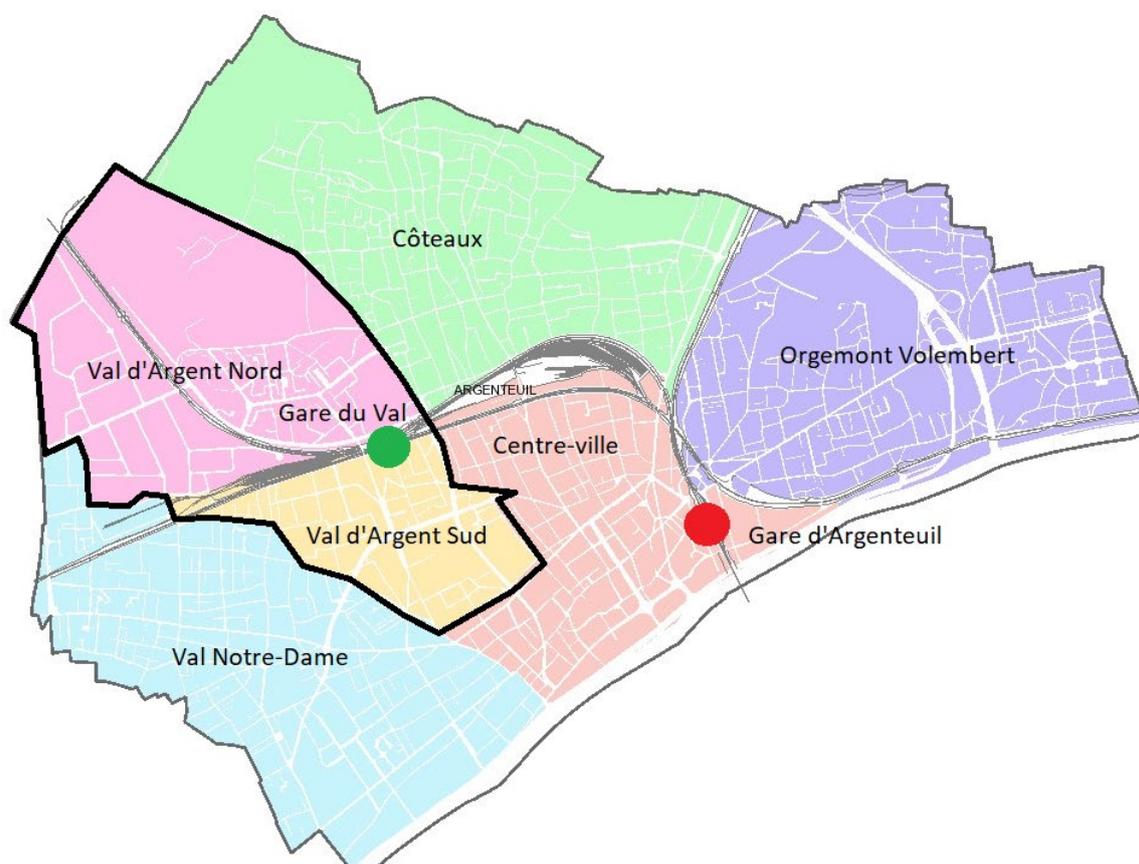
Le Val d'Argent est subdivisé en deux quartiers, le Val d'Argent Nord et le Val d'Argent Sud, situés de part et d'autre de la voie ferrée.

Le Val d'Argent Nord est structuré en son centre autour d'une dalle piétonne située à 8 mètres du sol qui recouvre les voies de circulation et les espaces de stationnement automobiles. Le Val d'Argent Sud comprend deux grandes avenues

principales autour desquelles se structurent un réseau viaire de moindre importance ainsi que des espaces piétonniers ou semi-piétonniers.

Les deux quartiers comptent plus de 10 000 logements construits sur une dizaine d'années mêlant habitat social et habitat privé. Le quartier du Val d'Argent accueille une population modeste voire paupérisée qui concentre de nombreuses difficultés économiques et sociales : une population jeune, peu diplômée avec des revenus faibles et un taux de chômage élevé¹. Le quartier est confronté à des problématiques de sécurité, de délinquance et la présence d'une économie souterraine (Zone de Sécurité Prioritaire depuis novembre 2012). Toutefois, de par la qualité de l'offre de services et d'équipements et la proximité directe de la gare SNCF du Val d'Argent, le quartier garde une certaine attractivité résidentielle.

Situation des quartiers du Val d'Argent dans la Ville



¹ Indicateur pour les nouveaux quartiers prioritaires du Val d'Argent Nord et Val d'Argent Sud (exploitation INSEE 2019, données 2016) :

* Part des moins de 30 ans dans la population : 44% (homme) et 42.1% (femme)

* Part de la population de plus de 15 ans non scolarisée sans diplôme : 35%

* Revenu médian annuel par Unité de Consommation : 17 595€ (source : Insee-DGFIP-Cnav-Ccmsa, fichier localisé social et fiscal (FILOSoFi) en géographie

1.2 Des territoires concentrant des difficultés sociales

1.2.1 Un parc social de fait

Si l'aménagement du Val d'Argent ne permet pas, au premier regard, de déterminer les ensembles dépendant du parc social et ceux du parc privé, la composition sociodémographique du quartier présente, elle aussi, quelques caractéristiques remarquables, qui ne permet d'établir cette distinction.

En effet, les profils d'occupants, qu'ils soient dans le parc social ou dans le parc privé, présentent les mêmes indicateurs :

- sa **jeunesse** : 43% des habitants avaient moins de 25 ans en 2016. Cette jeunesse se concrétise par le poids des familles ayant plus de 3 enfants (13,5% des familles comportent 6 personnes ou plus) soit 3 fois plus grande que dans le Val d'Oise.
- L'importance des **familles monoparentales** : 16% (20% pour le Val d'Argent Nord) et (14% au Val d'Argent Sud) contre 12% pour le territoire Boucle Nord de Seine.
- 31% de populations immigrées (contre 23% échelle territoriale) et 24% d'étrangers (16% échelle territoriale). Le Val d'Argent Sud présente une forte présence communautaire.
- Des **ressources modestes** : le Val d'Argent Sud abrite une population globalement paupérisée (39 % des occupants du parc social ont des ressources très modestes, 33 % en moyenne dans l'agglomération). Les occupants du parc privé (locataires et certains propriétaires occupants) ont des ressources similaires à ceux du parc social. Le quartier Val d'Argent Sud a une part d'allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales comprise entre 15 et 20%.

Cette situation est plus marquée au Val d'Argent Nord. En effet, parmi les occupants du logement social, 68 % des ménages disposent de ressources inférieures au plafond PLAI (62 % à l'échelle territoriale). 25,5% des ménages sont allocataires de Pôle Emploi. Le quartier Val D'Argent Nord a une part d'allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales comprise entre 20 et 25%.

- L'importance des **situations de précarité sociale et économique** : Argenteuil connaît un taux de pauvreté de 28% (contre 16,5% de moyenne pour le Val d'Oise). Cet indice s'élève à 30% dans les quartiers du Val d'Argent.

1.2.2 Des difficultés de gestion urbaines déqualifiant le quartier et souffrant d'insécurité



Exemple de dépôts d'ordures ménagères

Cette image déqualifiée est d'autant plus marquée qu'elle est visible. En effet, les problématiques de dépôts sauvages, d'encombrants ou de déchets sont quotidiennes.

L'ensemble des diagnostics ou études pré-opérationnelles qui ont été réalisées pointe d'importants dysfonctionnements en matière de gestion urbaine. Débordements des containers à ordures ménagères, dépôts sauvages, tapages (rodéos urbains), trafics, problématiques de stationnement et de circulation entraînent une déqualification générale des quartiers du Val d'Argent.



Ces difficultés résultent à la fois des problématiques de ramassage des déchets et des encombrants qui ne peuvent parfois se faire (stationnements anarchiques gênants, nombreux points de dépôts sauvages et importants) mais aussi à des incivilités (notamment en pieds d'immeubles privés comme illustré sur la photo ci-contre).

La visibilité de la déqualification s'observe également par la dégradation des places privées de stationnement en aérien et de la forte présence de nombreuses voitures ventouses et/ou épaves (comme ci-dessous).



Certains espaces sont également occupés par des ateliers de mécanique sauvage, provoquant nuisances sonores et visuelles mais aussi polluants.

Cette déqualification est renforcée par la vétusté et les dysfonctionnements des centres commerciaux. Construits en même temps que les copropriétés qui les abritent, ces commerces souffrent d'une importante dégradation (liée à leurs années de construction) mais aussi d'importantes difficultés de gestion.

Ces difficultés se cumulent aux problématiques d'accessibilité et de sécurité liées à la gestion urbaine.



Exemple d'enseigne commerciale dégradée

De manière générale, l'étanchéité, les maçonneries, les rideaux métalliques et les enseignes sont détériorés. Les parkings, situés sous la dalle, sont également dégradés et considérés comme anxiogène. L'absence ou le manque d'éclairage et de visibilité augmente le sentiment d'insécurité des habitants.

Les diagnostics et études pointent également l'importance des problématiques de délinquance et de trafic de stupéfiants, désormais ancrés sur les quartiers, principalement localisés à proximité des copropriétés, notamment des impasses ou ruelles créées par les découpages fonciers lors de l'ANRU et des projets de résidentialisations. Afin de lutter contre cette insécurité, des caméras de vidéosurveillance ont été installées par la ville. Toutefois, elles sont régulièrement vandalisées.

Certaines copropriétés voient également leurs caves occupées : consommation de drogues, squats et dégradations. Pour pallier ces problématiques, les bailleurs sociaux ont condamné progressivement l'ensemble des caves de leur parc.

En synthèse :

- des quartiers classés en Zone de Sécurité Prioritaire
- une importante problématique liés aux déchets ménagers et aux encombrants
- l'augmentation des stationnements anarchiques et gênants
- l'apparition des ateliers de mécaniques sauvages
- les rodéos urbains en augmentation malgré le contexte de crise sanitaire
- des dégradations générales importantes à la hausse malgré une baisse de 32% entre 2013 et 2014
- Des centres commerciaux dégradés et désaffectés
- des vols qui restent une problématique conséquente sur le quartier (on note tout de même une baisse des vols avec violences).

- une identification des lieux de faits relevant du trafic de stupéfiants. Les endroits de trafic sont identifiés et implantés.

1.3 La poursuite des dysfonctionnements conduit à une action publique : l'ANRU

Face à la montée des problématiques rencontrées par les habitants, la Ville d'Argenteuil avec le soutien de ses partenaires, s'est engagée, dès 2005, dans une politique volontariste de requalification du quartier et d'adaptation de ses moyens d'intervention. Ainsi, dans le cadre du Plan Rénovation Urbaine, le quartier Val d'Argent a bénéficié :

- d'un réaménagement des espaces publics,
- d'une restructuration des commerces du quartier,
- d'une amélioration des mécanismes de gestion urbaine (stationnement, traitement des ordures ménagères et tri-sélectif, sécurisation des espaces),
- d'un réaménagement de la gare du Val d'Argenteuil,
- d'un renforcement et le réaménagement des services publics,
- d'un traitement des parkings sous – dalle,

Les orientations, définies sur le quartier du Val d'Argent dans le cadre du dossier ANRU, restent en cohérence avec le projet global de développement économique et social indiqué dans le contrat de Ville signé en 2001. L'opération de rénovation urbaine du quartier du Val d'Argent s'inscrit donc dans une logique de développement durable à l'échelle du quartier et de la Ville.

Fort de cette philosophie d'aménagement et de réhabilitation, la Ville d'Argenteuil a rapidement intégré le parc privé dans sa politique de requalification du quartier, ouvrant ainsi à une pluralité d'actions des pouvoirs publics.

1.3.1 Requalification urbaine et paysagère du quartier

Les actions de requalification urbaine du quartier et notamment de la « dalle » ont été les suivantes :

- **Requalification et hiérarchisation des espaces** : traitement des accès et franges de la dalle, aménagement de l'espace public sur dalle, résidentialisation de l'îlot Soulezard, aménagement des accès à la gare,
- **désenclavement du quartier** : prolongement de l'axe Nord-Sud vers le parc des Cerisiers (opération RNPCP), création d'un nouveau cheminement îlot Soulezard,
- **requalification des voiries** : passage à 2 x 1 voie du boulevard de la Résistance et de l'avenue Marcel Cachin (pôle gare), passage à 2 x 1 voie de la rue Jean Lurçat et requalification de la voirie à Haie Normande,
- **requalification de l'offre en stationnement** : privatisation d'une partie du parking Thorez par le bailleur I3F, traitement des parkings sous dalle en ASL (petits travaux d'attente – purge juridique et financière), actions GUP pour lutter contre le stationnement sauvage en franges de Dalle (Éluard, Monet).

1.3.2 Actions de sécurisation des voies sous-dalle

Le rapport relatif à l'étude de sûreté et sécurité en date de 2012 préconisait les aménagements nécessaires à la remise en état de la voie sous dalle du secteur dit des Terrasses.

Le projet prend en compte la réalité des usages du dessous mais aussi du dessus de la dalle. En effet, la voie sous dalle était conçue comme un souterrain automobile qui ne permet ni aux piétons, ni aux cycles d'emprunter la voie en toute sécurité. Le projet prévoyait donc d'intervenir sur le déficit d'éclairage et de signalétique ainsi que sur les cheminements piétons et accès aux parkings mal configurés.

Parallèlement les travaux dans les parkings « en ASL » prévus dans le cadre du PRU et planifiés dans le cahier des charges de la DSP seront organisés de manière cohérente et coordonnée avec les travaux de la voie sous dalle.

La sécurisation des espaces fut donc effective suite à :

- l'amélioration des conditions de circulation
- la création d'une voie cyclable Nord/Sud, reprise de l'éclairage routier, réduction de la vitesse de circulation
- la réhabilitation de la structure et des espaces
- la reprise étanchéité, murage des locaux vacants, traitement des réseaux, mise en peinture
- la sécurisation des cheminements piétons
- l'installation de vidéo protection, la création de passages piétons surélevés, l'élargissement des abords de voie, la reprise des trottoirs

1.3.3 La restructuration de l'offre commerciale

L'objectif principal de cet axe était de conforter l'offre commerciale de proximité sur la dalle. Comme décrit plus haut, les centres commerciaux du quartier souffrent d'importantes dégradations entraînant une déqualification générale du Val d'Argent.

En effet, les façades commerciales étaient peu attractives et ne permettaient pas dans leur configuration une lisibilité des commerces et la mise en valeur des produits. En outre il n'existait pas d'accès de livraison des commerces via les voies sous-dalle. Les commerçants utilisaient l'entrée principale du commerce au niveau de l'esplanade, ou les ascenseurs de la copropriété pour transporter leurs marchandises ou recevoir des livraisons.

La Ville a procédé à l'acquisition de ces locaux (20 coques) afin de mener à bien les travaux de rénovation des façades et des réserves.

Les travaux portaient notamment sur :

- le traitement des façades y compris la mise en place d'une vitrine et d'un rideau métallique de protection,
- la création d'une ouverture au niveau des réserves sous-dalle
- l'aménagement intérieur des locaux (éclairage, revêtement...)

1.3.4 La gestion des parkings sous dalle

A travers cet axe, l'objectif principal était de proposer aux habitants et aux commerçants une offre de stationnement accessible et qualitative.

Ces 10 parkings ont été réalisés afin de limiter le stationnement de surface aux abords de la dalle et au regard de la grande densité du site (calcul du COS).

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Val d'Argent, le programme de modification du maillage viaire prévoyait la simplification des voiries notamment par la mise en place d'une circulation en double sens de certaines voiries afin de faciliter la circulation et la traversée du quartier (opération voies de contournement de la dalle). Cette

décision aura pour impact la diminution de l'offre en stationnement en surface et donc l'urgence à recomposer un parc cohérent à l'échelle du quartier.

Après 40 ans d'usage les parkings sous la dalle sont vieillissants, dégradés et pour certains fermés à cause de problèmes de sécurité principalement. L'enjeu immédiat était de recréer une offre en stationnement suffisante afin de libérer les voiries de surface du stationnement sauvage. En sus, de la réhabilitation des parkings et de leur réouverture pour jusqu'alors fermés, le changement d'image est un des résultats attendu, notamment pour des lieux actuellement dépréciés et très critiqués dans leur pratique.

2 actions principales :

1. **Standardisation** de l'offre de stationnement du quartier :
 - reprise en gestion publique de 8 parkings sous dalle (DSP à INDIGO Group)
 - dissolution des ASL et régularisations juridiques effectuées en totalité depuis 2012,
2. **Réhabilitation** des 8 parkings :
 - 8 parkings sous dalle, tous réhabilités, dont 3 avec financements de l'ANRU et de la Région IDF (Parkings dits « Bapaume », « La Frette », « Cévennes »)
 - mise aux normes des parkings et remise en service des parkings fermés
 - création d'une centrale sécurité pour tous les parkings avec vidéo protection
 - amélioration du confort d'utilisation

Résultat des actions menées :

- 1 880 places existantes (soit +441 places par rapport à 2014),
- tarif d'abonnement à 35€/mois

2. Une action publique plurielle

2.1 L'introduction des copropriétés privées

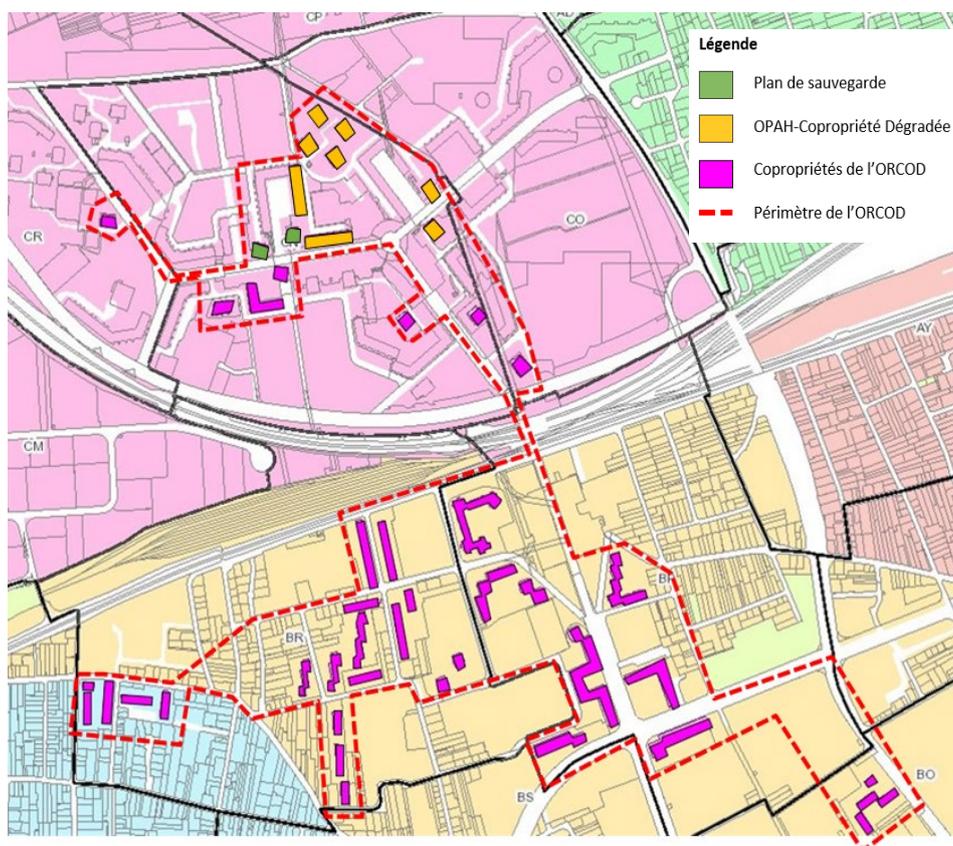
Enjeu majeur de la convention ANRU signée en février 2005, la requalification de l'habitat social et privé a permis d'engager dix dispositifs opérationnels d'habitat privé. En effet, l'action en faveur des copropriétés en difficulté est l'un des leviers stratégiques du Projet de Rénovation Urbaine, d'une part parce que, pour rappel, les copropriétés représentent 40% du parc de logements du Val d'Argent, soit 3700 logements, et d'autre part parce qu'elles sont également confrontées à des problématiques de gestion immobilière et urbaine (parkings, réseaux, espaces extérieurs, commerces) empêchant leur bonne intégration dans le fonctionnement du quartier.

Les diagnostics sur les aspects techniques et sociaux réalisés en 2008, à l'initiative des partenaires publics mobilisés pour la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine, ont mis en évidence les difficultés rencontrées pour la majorité d'entre-elles. Ces copropriétés, construites entre 1965 et 1975 ont fait l'objet de peu ou d'aucun investissement depuis leur construction. Elles se retrouvent confrontées à des travaux lourds de réhabilitation (fin d'un cycle technique) conjugués à une hausse des charges (dues à l'augmentation des dépenses d'énergie). On constate aussi une paupérisation de leur peuplement et un certain décrochage des prix du marché de l'immobilier (prix au m²

compris entre 1200€ et 1500€ soit, en moyenne, 41 points en moins par rapport aux autres quartiers). Ces copropriétés attirent aujourd'hui des ménages souvent plus modestes que les ménages déjà en place.

Par conséquent, les partenaires publics se sont engagés, en 2010, à mobiliser des dispositifs exceptionnels de type OPAH-CD et PDS (Plan de Sauvegarde) pour les 10 copropriétés (701 logements) présentant une situation d'urgence et à mettre en place un dispositif de veille pour l'ensemble des copropriétés. Les conventions d'OPAH-CD et de PDS sont arrivées à échéance fin 2014 pour 8 d'entre elles (2 OPAH-CD se sont poursuivies jusqu'en octobre 2015).

Conventions Plans de Sauvegarde et OPAH – Copropriétés Dégradées (2010-2015)



A l'issue des conventions, 10 copropriétés ont réalisé des travaux d'urgence pendant la première partie des opérations et 9 d'entre-elles ont voté un programme de réhabilitation complet visant la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Au total, ce sont 20 millions d'euros de travaux qui ont été réalisés, avec un taux de subvention moyen de 74%. En moyenne, chaque copropriété a engagé 2 millions d'euros de travaux pour un reste à-charge moyen de 481 484 €uros.

Les OPAH et PDS ont également permis d'engager le redressement de la gestion des copropriétés (traitement des impayés, apurement des dettes fournisseurs, assainissement de la gestion courante), permettant d'envisager à moyen terme le retour à une gestion normalisée.

A l'échéance des conventions, les missions de suivi-animation des quatre opérateurs qui intervenaient depuis 2010 ont été prolongées afin d'assurer un accompagnement complet sur l'ensemble des volets technique, financier, de gestion et social jusqu'à fin 2015 à fin 2016 (selon les copropriétés). Il s'agissait alors de poursuivre et de consolider le

redressement de la situation financière des syndicats, de mobiliser des outils personnalisés pour le paiement des restes à charge travaux par les copropriétaires et de coordonner les actions des différents acteurs pour le lancement et la réalisation des travaux.

La mise en œuvre des dispositifs contractuels cités précédemment s'est accompagnée d'une démarche plus globale portée par la Ville. Le Conseil Municipal a adopté, le 12 décembre 2011, un Plan d'Action Global 2012-2014 visant à répondre aux difficultés rencontrées par l'ensemble des copropriétés du quartier du Val d'Argent en termes de sécurité, de gestion et d'impayés de charges. Ce plan visait trois objectifs :

- renforcer la sécurisation des copropriétés grâce au financement de travaux de sécurisation, d'aide à l'embauche d'un gardien
- améliorer la gestion en proposant d'une part un dispositif d'avance des frais liés aux procédures de recouvrement des impayés de charge et d'autre part un dispositif de portage de logements pour éviter l'arrivée de propriétaires impécunieux ou indécents à la faveur des ventes par adjudications.
- encourager le lancement de programmes de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie ayant un impact sur la baisse des charges

Le plan global d'action en faveur des copropriétés adopté par la Ville d'Argenteuil en décembre 2011, visant à renforcer ces actions par des aides à la gestion, au gardiennage, réaffirme la nécessité, pour ne pas compromettre les efforts et premiers succès en matière de redressement des copropriétés, d'assurer une veille renforcée sur les mutations, et d'agir pour soutenir les actions des copropriétaires dans le redressement des impayés de charge.

Dans ce contexte le comité d'engagement de l'ANRU a été saisi début 2012, dans le cadre du projet d'avenant N°7, d'un projet d'action de portage et de remise à niveau de logements, initié par la Ville d'Argenteuil et porté par AB-Habitat, concernant une action ciblée en termes de nombre de logements concernés et de délai.

L'action objet de la convention de portage, que les parties se proposent de mettre en œuvre, vise alors à enrayer deux phénomènes récurrents dans ce parc :

- la pression spéculative des investisseurs indécents dont les « marchands de sommeil »
- l'arrivée dans les immeubles de propriétaires occupants qui achètent faute d'autre solution de logement et qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour faire face aux charges liées à l'accession à la propriété.

En effet le redressement des copropriétés s'accompagne d'une accélération des mutations immobilières par départ naturel ou par saisies immobilières des propriétaires en place, incapables d'assumer leurs charges courantes tout en faisant face à leurs remboursements d'emprunt bancaire ou dette de copropriété.

Le dispositif public envisagé vise à un portage transitoire des logements vendus dans le cadre des saisies immobilières. Il relève également d'une politique publique plus globale de recherche de mixité sociale et de développement des parcours résidentiels portée par l'Agglomération Argenteuil-Bezons. A ce titre le dispositif de portage immobilier fut complété par un volet relogement et un volet accession sociale.

Ainsi une convention de portage de lots a été signée en 2012, pour une durée de 5 ans, avec AB-Habitat visant le nombre de logements portés par ce dispositif à 62 suivant une évaluation des services de la Ville d'Argenteuil, à l'appui des éléments objectifs établis par les opérateurs en charge de la conduite des dispositifs OPAH et PDS.

Dans ce cadre, 21 logements ont été portés et 6 relogements ont été effectués.

Les délais de réalisation des projets de travaux des copropriétés n'ayant pas permis de tenir la temporalité de la convention de portage. Ainsi deux avenants ont été signés pour permettre de finaliser la commercialisation des lots portés.

A ce jour, 11 lots restent à vendre.

2.2 L'Appel à Projets, une politique volontariste

La Ville et la Région Île De France ont initié ensemble un Appel à Projets en faveur des copropriétés du Val d'Argent ne bénéficiant pas de dispositif d'OPAH-CD ou de PDS, soit 22 copropriétés pour 2 775 logements, dans l'objectif de favoriser la réalisation de travaux d'économies d'énergie pour lutter contre la précarité énergétique.

L'Appel à Projets en faveur des copropriétés avait pour objectif de créer, pour les copropriétés, les conditions favorables d'engagement par les copropriétés d'actions de redressement et de réalisation de travaux à court terme, en les aidant à mobiliser le dispositif régional (via les dispositifs définis par la délibération cadre sur la politique en faveur du logement n° CR 09-11 du 10 février 2011) et communal (par la délibération n°2011/231 du 12 décembre 2011 modifiée par la délibération n°2013/2015 du 21 octobre 2013).

Les copropriétés ont été accompagnées dans l'élaboration puis la mise en œuvre de leur « plan patrimoine » selon deux modalités. Tout d'abord, elles ont bénéficié de subventions de la Ville et de la Région Ile-de-France afin de missionner un architecte et un bureau d'étude thermique. Ceux-ci ont réalisé un diagnostic complet du bâti et un audit énergétique de l'immeuble afin de proposer un programme de travaux hiérarchisé visant à réaliser des travaux de performance énergétique.

En sus, la Ville a missionné un opérateur pour suivre l'Appel à Projets et accompagner les copropriétés à établir un plan de patrimoine cohérent. Celui-ci englobait les préconisations techniques et priorités formulées par l'équipe d'architecte ou bureau d'étude, en lien avec les capacités financières des copropriétaires et les financements mobilisables, dans le calendrier proposé par les financeurs de l'Appel à Projets. Le Plan de Patrimoine constituait ainsi un outil d'aide à la décision pour les copropriétés.

Conformément au protocole décrit ci-dessus, le calendrier séquencé suivant a donc été proposé aux copropriétés sur la période 2012 – 2014 :

- candidater à l'Appel à Projets avant le 31 décembre 2012 : sur les 22 copropriétés ciblées, 21 ont candidaté,
- réaliser un Plan de Patrimoine avant la fin de l'année 2013,
- solliciter la labellisation Régionale « Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région » afin de concrétiser leur projet,
- engager la réalisation de travaux avant le 31/12/2013, échéance reportée au 31/12/2014 afin de bénéficier des subventions travaux proposées par la Ville.

L'Appel à Projets a, ainsi, permis aux copropriétés de voter des programmes de travaux ambitieux. L'ensemble des programmes de travaux engagés s'élève à 34 millions d'euros, soit des quotes-parts individuelles comprises entre 20K et 30K€uros. Ces montants élevés sont révélateurs de l'importance des travaux à engager pour requalifier le bâtiment et atteindre les performances énergétiques souhaitées.

La Ville d'Argenteuil et la Région Ile-de-France ont, respectivement, accordé des subventions à hauteur de 126 066 € et de 443 877 €.

Dans le cadre de la labellisation régionale CDSR et de l'aide aux travaux exceptionnelle de la Ville, les copropriétés ont donc pu solliciter des subventions au titre de l'aide au syndicat représentant entre 34% à 42% selon les copropriétés du montant total des travaux. Malgré ces taux de subventions très conséquents, le montant restant à la charge des copropriétaires restait toutefois important (en moyenne entre 13 K€ à 24 K€). Compte tenu du profil socio-économique des ménages du quartier, ces niveaux de reste-à-charge n'apparaissaient pas compatibles avec les ressources moyennes des ménages copropriétaires – notamment occupants – dans les immeubles visés. La mobilisation de financements complémentaires en particulier pour les ménages les plus modestes était donc nécessaire pour concrétiser la réalisation des programmes de travaux.

La démarche de l'Appel à Projets a permis de disposer d'un diagnostic précis de la situation financière des immeubles et de repérer les leviers nécessaires pour engager des travaux de réhabilitation.

En effet, afin de concrétiser ces projets, deux facteurs étaient indispensables : d'une part l'accompagnement des copropriétés et en particulier des instances de gestion (syndic et conseil syndical) et d'autre part la mobilisation de financements complémentaires pour les ménages les plus modestes afin de sécuriser le plan de financement des programmes de travaux.

A l'issue des candidatures et des accompagnements réalisés dans le cadre de l'Appel à Projets :

- **21 copropriétés ont fait l'objet en 2012 d'un diagnostic simplifié** réalisé par un opérateur sur les volets techniques, gestion et situation financière et occupation sociale².
- **13 copropriétés ont disposé d'un plan de patrimoine complet** réalisé par un architecte et un bureau d'études. Afin de financer ces études, elles ont bénéficié de subventions à hauteur de 50% par la Région et 30% par la Ville, soit un montant total de 225 125 € par la Région Ile de France et 85 522 € par la Ville d'Argenteuil.
- **10 copropriétés ont été labellisées « Copropriété en difficulté labellisée par la Région (CDSR) »** en 2014 tandis que 2 copropriétés supplémentaires ont déposé une demande en vue d'une labellisation par la Commission Permanente de la Région en juillet 2015, parmi lesquelles :
 - o 4 copropriétés ont voté un programme de travaux complet visant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, pour un montant total de travaux estimé à 11,5 millions d'euros. De plus, 1 copropriété a également voté un programme de travaux global au cours de l'année 2015.
 - o 5 autres copropriétés ont voté des premières phases de travaux relatives au changement du système de chauffage, à la mise aux normes des ascenseurs ou la sécurisation des accès. Au cours de l'année 2014, la Ville et la Région Ile de France ont accordé des subventions et une partie de ces travaux ont déjà été réalisés.

² De plus, 3 copropriétés (Sannois, Wallon et Florence Montesquieu) ainsi qu'une Association syndicale libre (ASL Angèle) ont fait l'objet d'un audit de gestion plus approfondi, tandis que des audits sociaux ont été réalisés pour 4 copropriétés (Sannois, Wallon, Angèle M-Courbet et Renouveau)

Afin de poursuivre les actions engagées en faveur des copropriétés du quartier du Val d'Argent et de concrétiser les projets de réhabilitation construits au terme de l'Appel à projets, le comité de pilotage du Plan Copropriétés a validé le lancement d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) (2015-2018). **L'objectif étant de proposer aux copropriétés du Val d'Argent un accompagnement spécifique et adapté selon leur profil et le degré d'avancement de leur projet de réhabilitation**, d'aider les copropriétaires à financer des programmes de rénovation thermique ambitieux grâce à des aides individuelles dans le cadre du programme Habiter Mieux et de déployer des actions d'aide au redressement ainsi qu'une veille sociale.

2.3 Le PIG : un appui aux projets de rénovation des copropriétés du Val d'Argent

Dans la continuité des actions développées dans le cadre de l'Appel à Projets, le Programme d'Intérêt Général en faveur des 34 copropriétés du Val d'Argent a été mis en œuvre pour d'accompagner les copropriétés dans la réalisation effective de travaux d'économie d'énergie en vue d'une meilleure maîtrise des charges, grâce notamment à la mise à disposition d'une ingénierie dédiée et la mobilisation de financements complémentaires permettant de réduire les restes à charges. **L'objectif était ainsi de mobiliser les copropriétés à se saisir des enjeux de réhabilitation de leur patrimoine et de les soutenir dans leur projet.**

L'action menée dans ce cadre a ainsi permis de mobiliser les copropriétés autour des objectifs de réhabilitation de leur patrimoine, de lutte contre la précarité énergétique et de redressement de la gestion, tout en incluant l'ensemble des copropriétés privées du périmètre déterminé.

Les axes de travail dans le cadre du PIG s'orientaient autour de :

- la **poursuite et l'approfondissement de la veille engagée** sur l'ensemble des copropriétés afin de repérer et prévenir l'apparition de difficultés ;
- **l'accompagnement des copropriétés** pour lesquelles les difficultés de gestion s'étaient avérées ;
- le **repérage des copropriétés en grande difficulté**, l'approfondissement et la **mise à jour des diagnostics** afin de **proposer une stratégie d'intervention** dans le cadre d'un dispositif opérationnel.

Le Programme d'Intérêt Général visait ainsi une intervention adaptée aux besoins de chaque copropriété. Pour se faire, les objectifs du PIG précités ont permis d'établir des groupes d'intervention des copropriétés ciblées au regard de l'avancement de leur projet de travaux et de leur situation financière.

Ainsi pour les copropriétés du premier groupe, l'objectif du PIG était d'appuyer ces copropriétés à concrétiser à court terme la réalisation du programme de travaux d'économie d'énergie voté. Les actions mises en œuvre pour les copropriétés étaient spécifiques afin d'atteindre le but poursuivi.

Pour le deuxième groupe, le PIG visait à accompagner les copropriétés concernées dans la mise en œuvre des actions prévues dans leur label CDSR pour réaliser un programme de travaux et mettre en œuvre des actions de redressement, notamment pour les copropriétés fragiles.

Les copropriétés du groupe 3 faisaient, quant à elles, l'objet d'une veille visant à définir et tenir à jour un panel d'indicateurs afin de disposer d'un suivi de leur situation, notamment en matière de gestion et de repérer l'apparition d'éventuelles difficultés.

Enfin, le PIG permettait aux copropriétés du 4^e groupe de bénéficier d'un accompagnement complet post-opération d'OPAH ou de PDS hors du cadre de la convention de PIG.

En trois années de dispositif, ce sont 10 millions d'euros de travaux qui ont été engagés. En moyenne, chaque copropriété a investi 2 millions d'euros et obtenu 1.3 million d'euros de subventions, soit 66% de prise en charge par des financements des partenaires publics et de la Ville.

A l'issue de l'AAP et du PIG, les partenaires s'accordent à poursuivre les actions en faveur du redressement des copropriétés dégradées du Val d'Argent. Lors du COPIL de 2018, le déploiement des dispositifs d'habitat privé est exploré.

Objectifs	Dispositifs/ Moyens	Coût prévisionnel total	Financeurs	Coût prévisionnel Ville	Calendrier	Copropriétés visées	Nbre. de lots
Pérenniser le redressement des copropriétés qui sortent d'opération	POPAC	240K€	ANAH/VILLE	140K€	2017-2019	6 copropriétés post opération	462 lots
Encourager les travaux de réhabilitation thermique pour les copropriétés déjà engagées dans un programme de travaux	4 Conventions d'OPAH CD	760K€	ANAH/VILLE/CDC/CD 95	280K€	2016-2020	4 Tours Villon	222 lots
		4,7M€	ANAH/VILLE/CRIF/CD 95	292K€			
	3 Conventions d'OPAH CD ou PDS	870K€	ANAH/VILLE/CRIF/CDC/CD 95	350K€	2016-2021	Wallon, Sannois, Angèle M	251 lots
		4,9M€	ANAH/VILLE/CRIF/CD 95	630K€			
Prévenir la spirale de déqualification pour les 3 copropriétés Val Sud en difficulté	3 Conventions d'OPAH CD ou PDS	1,5M€	ANAH/VILLE/CDC/CD 95	390K€	2017-2023	Les Jardins d'Argenteuil, La Fontaine 1 et La Fontaine 3	449 lots
		13,4M€	ANAH/VILLE/CRIF/CD 95	1,1M€			
Favoriser la mixité sociale et les statuts d'occupation et éviter l'arrivée de propriétaires indélécats	Portage (estimation 62 lots)	6,5 M€	À définir	À définir	2016-2020	25 copropriétés (POPAC/OPAH/LABEL)	2496 lots
Moyens humains Ingénierie interne	1 poste (cat. A) + 1 poste (cat. B) pendant 5 ans	400K€	À définir	À définir	2016-2020		

Prévisionnel Ingénierie
Prévisionnel Travaux

3. Une nécessité de poursuivre l'action publique sur le territoire du Val d'Argent

3.1 Des copropriétés aux problématiques persistantes

3.1.1 Les copropriétés Villon/Molière, des difficultés toujours marquées malgré une première OPAH

L'îlot Villon/Molière se situe au contact direct des Terrasses du Val d'Argent Nord. Construit entre 1967 et 1970, il comporte 4 tours (221 lots) en copropriété majoritairement habitées par des propriétaires occupants. Les logements

sont principalement de typologie de type 3 ou 4. Cet îlot Villon-Molière forme un sous-ensemble cohérent et homogène autant du point de vue des caractéristiques de son bâti que du peuplement de ses ensembles immobiliers.

Les quatre copropriétés ont bénéficié d'un premier dispositif « OPAH - Copropriétés Dégradées » signé entre l'Etat, l'ANAH et la Ville d'Argenteuil en décembre 2009 pour une durée de 5 ans. Cependant, la copropriété du 2 Villon a quitté l'OPAH-Copropriété Dégradée en 2014. En sus de l'OPAH - Copropriétés Dégradées, les copropriétés ont également reçu le label CDSR de la Région Île-de-France en 2011 et pour une durée de 2 ans, conformément à la réglementation de la Région Île de France de 2005.

Dans ce cadre, les copropriétés de l'îlot Villon-Molière ont, suivies par un opérateur, mis en place des commissions thématiques trimestrielles (« impayés », de gestion, technique) afin d'amorcer leur redressement et les travaux de rénovation votés. Ce travail a permis d'engager les premières phases de travaux, à savoir : les travaux de mise en sécurité-incendie, d'étanchéité-toiture et de mises aux normes des ascenseurs.

Néanmoins, malgré la mise en place d'un accompagnement resserré auprès des copropriétés de l'îlot, le cumul de handicaps sociaux identifiés tout au long du dispositif (fragilités financières, taux d'endettement très élevés, chômage) ont été difficiles à enrayer. Ces difficultés n'ont pas permis d'enclencher la réalisation des phases 2 et 3 des programmes de travaux votés en Assemblée Générale (les réhabilitations thermiques des bâtiments, les travaux de raccordement au chauffage urbain, les individualisations des compteurs d'eau) dans les délais impartis du dispositif.

Face aux difficultés pour engager ces travaux dans ces 4 copropriétés, le Comité de Pilotage des financeurs du Plan copropriétés du 28 novembre 2014, a préconisé la réalisation d'une AMO Flash pilotée par l'ANAH. Le diagnostic établi dans le cadre de l'AMO Flash a permis de mettre en évidence l'importance des difficultés auxquelles sont confrontées les 4 copropriétés de l'îlot Villon-Molière et ce, malgré cinq années d'accompagnement dans le cadre d'OPAH.

L'AMO Flash a mis en lumière un certain nombre de maux, notamment :

- un partenariat et une communication difficiles entre les instances des copropriétés, les partenaires publics et les opérateurs ;
- des difficultés financières persistantes, avec des taux d'impayés importants ;
- des phases de travaux réalisées simultanément mais avec des restes à charge très élevés ;
- des situations d'occupation très modestes dégradées par la mise en œuvre de programme de travaux ambitieux (faibles capacités d'emprunt) ;
- une évolution très importante des impayés tant de charges que de travaux nécessitant un portage de lot efficient.

Cependant, au-delà de l'obligation de poursuivre les dispositifs d'OPAH pour une durée supplémentaire de 5 ans, l'AMO Flash illustre également la nécessité de définir une nouvelle stratégie concernant, à la fois, les modalités d'animation mais aussi les objectifs de redressement sur les volets gestion et fonctionnement des copropriétés et technique.

Trois nouvelles conventions d'OPAH – Copropriétés Dégradées furent donc signées :

- pour le 2 Molière et les 3 et 4 Villon : 2017 - 2022,
- pour le 2 Villon : 2018 – 2023.

L'objectifs et les enjeux des accompagnements proposés dans les cadres des conventions d'OPAH – Copropriétés Dégradées sont les suivants :

- le volet de fonctionnement et de gestion : les copropriétés de l'îlot Villon/Molière sont confrontées à des **problématiques de fonctionnement de leurs instances de gouvernance** (relations difficiles entre les gestionnaires et les conseils syndicaux, faibles mobilisations des copropriétaires) et à des difficultés de gestion (dettes fournisseurs, taux d'impayés au-dessus du seuil d'alerte de 25%).
- sur le fonctionnement, bien que les relations entre les différents partenaires et les copropriétés Villon/Molière furent compliquées, les bonnes volontés des copropriétés du 2 Molière et des 3 et 4 Villon ont permis de surmonter les difficultés et d'engager les programmes de travaux votés.
Toutefois la résistance opposée par la copropriété du 2 Villon n'a pas permis de mettre en œuvre l'accompagnement proposé dans le cadre du dispositif de redressement. Tout au long de la durée de l'OPAH – CD, la copropriété du 2 Villon a émis son souhait de quitter le dispositif. Cette sortie fut décidée et actée par la copropriété en juillet 2014.
En ce qui concerne les difficultés de gestion, la copropriété du 2 Molière, en raison de la réalisation des travaux des phases 2 et 3, se trouve, à nouveau, dans une **situation très fragile**. Tandis que les copropriétés des 3 et 4 Villon sont confrontées essentiellement à des **problématiques d'impayés** de part, la faible capacité des copropriétaires à honorer les charges courantes mais aussi les appels de travaux des phases 1 et 2 des programmes de travaux. **La dégradation des situations financières des copropriétés a impacté l'ensemble des fonctionnements des syndicats des copropriétaires**. En effet, à la fin du premier dispositif d'OPAH-CD, le fonctionnement des instances de copropriété s'est particulièrement détérioré.
- le volet énergétique : les copropriétés de l'îlot Villon/Molière ont été construites entre 1967 et 1970. C'étaient **des bâtis aux faibles performances énergétiques entraînant des situations d'inconfort thermique mais également des charges liées à la consommation d'énergies élevées**, qui impactent lourdement le budget des occupants, pour la plupart déjà modestes. La mise en œuvre de la première OPAH a permis aux copropriétés ciblées de réaliser une partie de leur programme de rénovation énergétique.
La réalisation de cette deuxième OPAH – Copropriétés Dégradées a donc pour objectif de permettre aux copropriétés Villon/Molière de finaliser leur programme de travaux (notamment le 2 Molière) mais surtout d'engager les travaux votés pour les achever avant la fin d'un dispositif en question (3 et 4 Villon). Le suivi et l'animation afférents à ce volet auront à charge de proposer aux copropriétés une ingénierie financière optimale, de constituer et de suivre l'instruction des demandes de subvention, du dossier de préfinancement, de suivre les demandes de versements des subventions et de vérifier auprès du syndic le recouvrement des restes-à-charges.
Concernant la copropriété du 2 Villon, bien que les travaux de sa phase 1 aient été réalisés, le désengagement de la copropriété au cours de ces travaux puis sa sortie du dispositif n'ont pas permis un suivi efficace du volet technique. La copropriété a souhaité poursuivre une partie de son programme de travaux hors dispositif et sans subventions publiques. Elle a ainsi mis au vote la mise en sécurité de l'immeuble, la réhabilitation du clos-couvert, la réhabilitation des parties communes, la modernisation des équipements collectifs et la rénovation du réseau d'eau. L'enjeu de cette deuxième OPAH – Copropriétés Dégradées est donc de renouer avec les instances de gestion et de fonctionnement pour accompagner cette copropriété dans la réalisation d'un programme de travaux global. Un dialogue serein et clair devra être tenu auprès des copropriétaires afin d'engager les travaux votés. Le suivi et l'animation relatifs à ce volet comporteront également, comme pour les 3 et 4 Villon, le suivi et l'instruction des demandes de subvention, des dossiers de préfinancement tout en garantissant le recouvrement des restes-à-charges.

- le volet social : les copropriétés de cet îlot abritent principalement **des copropriétaires occupants très modestes qui nécessitent un accompagnement social** pour le paiement de leurs charges courantes. La réalisation des programmes de travaux complets votés lors des Assemblées Générales renforce la nécessité d'accompagner ces ménages à travers un suivi social personnalisé et individualisé tant pour le paiement des charges courantes que pour le suivi des restes-à-charge travaux.
- le volet immobilier : malgré une desserte de qualité, un haut niveau d'équipements publics et un cadre de vie en voie d'amélioration, les copropriétés Villon/Molière, de même que les autres copropriétés du Val d'Argent, connaissent **un marché immobilier en décrochage** par rapport aux autres quartiers de la Ville. Une attention particulière sera portée aux nouveaux acquéreurs afin de les informer du dispositif d'OPAH, et aux propriétaires débiteurs amenés à vendre à l'amiable ou par adjudication. La Ville conduit pour ce faire une analyse de l'ensemble des DIA (connaissance du marché immobilier) et a mis en place une politique de portage transitoire suite à des adjudications, afin de revendre à terme de façon sécurisée en accession sociale.
- le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé : il pourrait se trouver quelques **situations d'habitat indigne ou de sur-occupation** qui feront l'objet d'un signalement auprès du SCHS (Service Hygiène de la Ville) pour suivi. En effet, une des particularités des résidences 3 et 4 Villon est la mise en location de logements au m² et à l'heure par des propriétaires bailleurs indécents.
- le volet autonomie de la personne dans l'habitat : de même, à l'occasion des liens établis avec les copropriétaires, il pourra être proposé certains travaux intérieurs pour permettre une adaptation du logement à des situations particulières.

3.1.2 Le POPAC post-PIG, un dispositif nécessaire pour aider des copropriétés à engager des projets de rénovation

Le Programme d'Intérêt Général mis en œuvre entre 2015 et 2018 avait pour principal objet d'accompagner les 34 copropriétés fragiles ou dégradées du Val d'Argent pour réaliser un programme de travaux de mise aux normes et/ou des travaux d'économie d'énergie. Ce cadre opérationnel a permis d'accompagner douze copropriétés hors dispositifs de redressement pour finaliser leur plan patrimoine, d'évaluer les gains énergétiques des six copropriétés ayant réalisé une réhabilitation thermique dans le cadre des OPAH-CD (2009-2016) et d'actualiser chaque année l'observatoire des copropriétés.

C'est dans ce cadre que les copropriétés Angèle K, Angèle L, Beauchamp, Bretagne et Monet ont donc réalisé des travaux de mise aux normes et d'étanchéité toiture. Ces copropriétés ont renouvelé leur souhait d'engager des projets de réhabilitation thermique et de requalification générale ambitieux en votant lors de leurs Assemblées Générales de 2016 et 2017, pour un montant total de 10 millions d'euros.

Toutefois malgré des volontés fortes de s'engager dans des requalifications vertueuses, **les délais de recouvrement des restes à charge de travaux liés aux faibles capacités financières des copropriétaires** ainsi que les conditions d'éligibilité au préfinancement des aides publiques des organismes bancaires, **ne leur ont pas permis de réaliser leurs programmes de travaux dans la durée du dispositif.**

Au terme des trois années du dispositif, les dysfonctionnements et fragilités observés qui ont nécessité la mise en place du PIG, persistent, notamment sur les thématiques suivantes :

- les impayés travaux : les copropriétés ont rencontré des difficultés à recouvrer 100 % des restes à charge en sus des charges courantes. **La question des impayés qu'ils soient de charges et/ ou de travaux a été une source d'inquiétude** pour les membres des différents conseils syndicaux et ce, malgré la mise en place de groupes de travail (commissions impayés et de gestion) afin de les rassurer et de leur apporter une méthodologie ;
- le volet social : bien que la réalisation du PIG ait permis d'engager un important travail d'accompagnement social, **le nombre important de ménages en difficulté**, repérés sur les 5 copropriétés, n'a pas permis d'approfondir les suivis sociaux proposés ;
- le cadre de vie : les conseils syndicaux sont très investis au sein du quartier du Val d'Argent afin d'améliorer leur cadre de vie général, mais, le manque de respect des copropriétaires au sein même de leur copropriété a été régulièrement évoqué. Les accompagnements et les groupes de travail mis en place sur ces copropriétés ont révélé qu'une majorité des copropriétaires n'ont pas connaissance du règlement de copropriété. Or il s'avère que **les actes d'incivilité** ainsi que le manque de connaissance du règlement de copropriété engendrent une dégradation quotidienne des copropriétés et du cadre de vie global ;
- le volet technique : comme indiqué précédemment, les cinq copropriétés citées se sont engagées dans une réhabilitation thermique pour un montant total de 10 millions d'euros mais elles n'ont pu entreprendre leurs programmes de travaux dans les délais impartis du PIG ;
- le volet juridique : les copropriétés Angèle K et Angèle L et Angèle M étaient membres d'une Association Syndicale Libre « Angèle » qui intervenait notamment dans la gestion du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire. Si l'ASL a bien été dissoute durant la réalisation du PIG, **sa liquidation est toujours en cours**.

Afin de valoriser la volonté de ces copropriétés à engager leur projet de requalification et de poursuivre leurs efforts fournis dans le cadre du PIG, la Ville d'Argenteuil et l'EPT Boucle Nord de Seine ont souhaité déployer un POPAC. Exceptionnellement et en accord avec la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, ce POPAC comporte un volet « technique » permettant ainsi d'accompagner lesdites copropriétés à réaliser les travaux votés lors des Assemblées Générales de 2016 et de 2017.

Les enjeux du POPAC ont pour objet d'accompagner les copropriétés engagées jusqu'à l'achèvement de leurs travaux de réhabilitation, de mobiliser les copropriétaires sur le respect du règlement de la copropriété et du bien vivre ensemble, d'accompagner les copropriétés à redresser les comptes financiers et de réduire leurs charges après la réalisation des travaux et d'accompagner les copropriétaires les plus en difficulté à résorber leurs charges de travaux.

3.2 Une spirale de la dégradation qui se généralise

3.2.1 La copropriété Fontaine, la réticente

Malgré 20 ans d'accompagnements resserrés auprès des copropriétés, la résidence Fontaine a toujours décliné les dispositifs proposés par les pouvoirs publics. Ce n'est qu'en 2018, dans le cadre de l'observatoire, que l'actualisation

des indicateurs a montré une dégradation de la situation des deux syndicats secondaires de la résidence Fontaine. Les bâtiments n'ayant pas connu de programmes de travaux conséquents depuis leur construction, ils souffrent désormais d'un processus de dévalorisation lié à la dégradation du bâti, au vieillissement des équipements et à la paupérisation de sa population.

Les deux bâtiments en copropriété sont confrontés à d'importantes difficultés financières (une dette cumulée d'impayés de charges courantes de 415 888 €) et de gestion (mise sous administration judiciaire en 2015 pour Fontaine III et 2017 pour Fontaine I) qui ne permettent pas d'engager les travaux de réhabilitation de l'immeuble.

Les premiers éléments de diagnostic réalisés en juin 2018 ont donc permis la prise d'un arrêté préfectoral de constitution d'une commission d'élaboration du Plan de sauvegarde de « Fontaine I et III ».

L'entrée des pouvoirs publics auprès de cette résidence a, également, été possible en septembre 2018, suite à **un incendie qui s'est déclaré dans le parking et a remis en cause la structure porteuse et notamment la résistance du plancher haut dans la zone sinistrée**. Le parking a été fermé par la prise d'un arrêté du Maire de mise en sécurité le 4 octobre 2018.

Devant la dégradation de la situation, la Ville d'Argenteuil et l'ETP Boucle Nord de Seine et à la demande de l'État, ont missionné un opérateur pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle de Plan de sauvegarde en mai 2019, intégrant une étude sur le syndicat principal square Jean de la Fontaine.

Cette étude, outre l'approfondissement des données socio-économiques, financières et techniques des syndicats secondaires, a permis également de faire un état des lieux du syndicat principal sur les recommandations du diagnostic réalisé en 2018. L'étude pré-opérationnelle a ainsi établi :

- une **situation financière très dégradée** (une dette fournisseur de 408 099 € et une trésorerie négative) ;
- des **impayés de charges courantes importants** (63 % du budget de Fontaine I et 164 % du budget de Fontaine III) ;
- des copropriétaires aux **situations socio-économiques précaires** ;
- une **carence de gestion** compensée par la mise en place d'une administration provisoire ;
- une **désaffectation des copropriétaires** pour les instances de gestion ;
- la présence de squats et par conséquent une **dégradation des parties communes** ;
- un **état du bâti et des équipements communs préoccupants** aux besoins de travaux conséquents
- les attentes fortes des copropriétaires en faveur d'un programme de réhabilitation.

Le 2 décembre 2019 s'est donc réunie la commission d'élaboration de Plan de sauvegarde en faveur de la copropriété Fontaine qui a acté le lancement d'un Plan de sauvegarde sur ladite copropriété.

3.2.2 Le Square Aquitaine, l'échappé des radars

Naturellement, l'action publique s'est d'abord concentrée sur le parc privé collectif du Val d'Argent Nord. Progressivement et à mesure de la continuité de l'intervention des pouvoirs publics, les accompagnements de réhabilitation et de rénovation ont pu être proposés à des copropriétés situées dans le quartier du Val d'Argent sud. Toutefois, si certaines copropriétés se sont mobilisées pour agir sur leur patrimoine et stopper la spirale de la dégradation et se sont saisies de ces opportunités, certaines sont restées silencieuses.

Ainsi, malgré un Appel à Projets, initié avec la Région Île-de-France, mis en œuvre de 2012 à 2015, un observatoire des Copropriétés instauré avec la mise en place du Programme d'Intérêt Général (PIG) en 2015, la copropriété Aquitaine n'a jamais manifesté son souhait d'engager un projet de rénovation ni d'être accompagnée. Cependant, les outils de l'action publique ne peuvent s'exprimer qu'avec la mobilisation et la prise de conscience des copropriétés pour les accompagner dans un besoin d'intervention et dans la réalisation de leur projet de rénovation.

La copropriété Anjou-Aquitaine est située au Val d'Argent Sud aux 2 à 12-17 et 19 square Aquitaine et est issue de la vente par AB-Habitat, dans les années 1965, d'une partie de son patrimoine (les bâtiments 13 et 14).

Cette vente a induit une complexité dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété.

Tout d'abord, d'un point de vue foncier et visuel : la vente a conduit à la division d'un bâtiment.

La copropriété est composée d'un ensemble comprenant 114 logements répartis comme suit

- 100 logements appartenant à des propriétaires privés
- 14 appartenant à la coopérative AB-Habitat.

Ce n'est qu'à travers la finalisation du projet de résidentialisation de la copropriété voisine, les Jardins d'Argenteuil, qu'une approche avec la copropriété Aquitaine a pu être amorcée. Cette approche, couplée à la déclaration de chutes d'éléments maçonnés de la façade en 2020, a permis au pouvoir public d'établir un premier état des lieux partiel.

Même partiel, ce premier état des lieux a démontré le mauvais état du bâtiment, la faible capacité financière du syndicat, les impayés et des difficultés juridiques rencontrées par la copropriété.

La situation de la résidence Aquitaine nécessite des approfondissements qui permettront d'établir le véritable degré de dégradation de la copropriété. Ainsi, comme constaté pour cette résidence, il arrive que les copropriétés ne se manifestent pas et que leur situation ne soit pas détectée malgré un maillage partenarial et opérationnel important.

3.2.3 Des problématiques qui se diffusent et se généralisent

A contrario, certaines copropriétés n'ont pas encore fait l'objet d'accompagnements. Des copropriétés comme Angèle M, Florence Montesquieu (dite Florence M), Les Jardins d'Argenteuil, Sannois et Wallon n'ont pas bénéficié d'un dispositif opérationnel leur permettant d'engager un projet de rénovation globale bien qu'elles ont fait part de leur volonté d'engager une requalification complète.

Ces copropriétés font donc face à des difficultés qui fragilisent leur capacité à mettre en œuvre des travaux souvent d'ampleur. L'intervention de l'action publique apparaît donc nécessaire en amont pour accompagner ces copropriétés dites fragiles à consolider leurs supports afin de réunir des conditions favorables à l'engagement de travaux requalifiant le bâti, réduisant les charges et améliorant le cadre de vie.

Comme vu précédemment, à l'issue du PIG, sur les douze copropriétés ciblées, seules cinq ont pu voir la concrétisation de leurs projets de réhabilitation, sur les sept copropriétés sorties du PIG, deux n'ont pas souhaité donner suite. Les copropriétés Angèle M, Sannois et Wallon, ont, quant à elles, réalisé des travaux relevant de la mise aux normes et de sécurité. Tandis que les copropriétés Florence M et les Jardins d'Argenteuil se sont dynamisés pour améliorer leur situation et tenter de sortir de la spirale de la déqualification de leur propre fait.

Cependant, les entretiens menés dans le cadre de la rédaction des conventions POPAC réalisés en 2019 ont relevé les difficultés suivantes :

- des **situations financières et comptables difficiles** résultant principalement des impayés de charges. Bien qu'une amélioration ait été constatée en 2018 notamment pour les copropriétés Les Jardins d'Argenteuil, Sannois et Wallon, les situations restent globalement fragiles. Les copropriétés Angèle M et Florence M présentent quant à elles, des situations relativement dégradées, caractérisées pour la résidence Florence M par un nombre important de propriétaires bailleurs débiteurs.
- Toutefois, de manière générale, la **mobilisation des copropriétaires** reste **faible** au regard des enjeux et des perspectives de redressement. Ce désintérêt peut s'expliquer en partie par le cadre général qui donne le sentiment d'une situation qui se détériore et sans doute du fait d'une faible communication entre les instances et les copropriétaires. Cependant, l'implication des conseils syndicaux est plutôt positive mais reste à consolider pour assurer une bonne représentativité et une continuité des actions menées.
- des **capacités financières faibles** des propriétaires occupants. La fragilité des propriétaires occupants et leurs difficultés à faire face aux charges courantes constituent un réel frein à une amélioration pérenne des cinq copropriétés. Une analyse approfondie des situations devra être faite pour mettre en place un accompagnement social pérenne.
- des **bâties dégradés** nécessitant des programmes de travaux à court ou moyen terme. Seules les copropriétés Angèle M, Sannois et Wallon ont réalisé des travaux d'urgence. Néanmoins, des travaux conséquents devront être envisagés pour une requalification durable de ces copropriétés.
- un **cadre de vie désaffecté et dégradé**. Les copropriétés du Val d'Argenteuil connaissent ponctuellement des actes d'incivilités. Il s'agit principalement de dégradations dans les parties communes, du non-respect des règles de vie et d'occupations prolongées des cages d'escaliers par des jeunes du quartier. Des sujets récurrents qui accentuent la démobilité et le désintérêt des copropriétaires.

3.3 Des difficultés qui peuvent parfois resurgir

3.3.1 Les copropriétés des premières opérations de redressement nécessitant la poursuite d'un accompagnement

Malgré un accompagnement réalisé dans le cadre de dispositifs de redressement, pour certaines copropriétés des difficultés peuvent perdurer nécessitant la pérennisation des bonnes actions mises en œuvre précédemment afin de garantir des sorties définitives de la spirale de la déqualification. C'est notamment le cas des six copropriétés suivantes : Canuts, Dessau, Montigny, Val d'Argent I, II et III qui étaient les premières copropriétés du Val d'Argent à bénéficier d'accompagnements dans le cadre de dispositifs privés opérationnels d'amélioration de l'habitat.

En effet, si les situations financières des copropriétés citées se sont normalisées avec l'assainissement de leurs gestions, les difficultés liées aux impayés de charges persistent sur cinq copropriétés.

Au troisième trimestre 2019, on observe que les copropriétés présentent les dettes suivantes :

- Canuts : 136 847 euros au 30/08/2019

- Dessau : 206 893 euros au 30/08/2019
- Montigny : 179 935 euros au 03/09/2019
- Val d'Argent I : 103 944 euros au 30/08/2019
- Val d'Argent II : 125 696 euros au 30/08/2019
- Val d'Argent III : 52 162 euros au 03/09/2019

Outre cette problématique d'impayés, les entretiens réalisés auprès des membres des conseils syndicaux des copropriétés, dans le cadre de la rédaction des conventions de POPAC, relèvent plusieurs problématiques notamment :

- une **problématique d'incivilité** et un risque de dégradation rapide des immeubles : le manque de respect des occupants, ou de leurs visiteurs, vis-à-vis des parties communes ;
- des **ménages fragiles avec des difficultés sociales** qui persistent trois ans après la fin des dispositifs et un besoin prégnant de déployer des accompagnements individuels ;
- la **persistance des intrusions de personnes extérieures** à la résidence qui occupent les halls et circulent dans les immeubles malgré les travaux de sécurisation. Ce qui favorise un climat d'insécurité et est à l'origine de plusieurs actes d'incivilités qui contribuent à la dégradation des parties communes.

La pérennisation du travail réalisé pendant ces dispositifs de redressement est donc primordiale pour les copropriétés Canuts, Dessau, Montigny, Val d'Argent I, Val d'Argent II et Val d'Argent III afin de sécuriser dans de bonnes conditions les efforts financiers réalisés par les copropriétaires et les différents partenaires.

L'enjeu de la mise en œuvre de ce POPAC post-opérationnel est d'accompagner les copropriétés Canuts, Dessau, Montigny et les Val d'Argent I, II et III pour consolider et pérenniser les actions mises en œuvre dans le cadre des dispositifs de redressement précédents (OPAH-CD et Plans de Sauvegarde).

Les copropriétés présentées ci-dessous illustrent bien la nécessité d'une coordination partenariale auprès des copropriétés.

Si, les diagnostics et expertises complémentaires établis en 2012 et 2013 dans le cadre de l'Appel à Projets ont révélé que **seul un accompagnement renforcé voire la mobilisation d'un dispositif de redressement classique permet l'exécution des programmes de réhabilitation des copropriétés dites dégradées**, le PIG a permis de le confirmer.

En effet, la démarche proposée aux copropriétés durant la période de réalisation de l'Appel à Projets a montré que pour s'engager dans un projet de rénovation et de requalification d'ampleur et, surtout, de le concrétiser dans un délai à court-moyen terme, les copropriétés ont besoin d'un accompagnement spécifique par un opérateur. La présence sur le terrain au côté du syndic et du conseil syndical pour organiser le travail et auprès des copropriétaires pour informer et sensibiliser sur les travaux et les subventions est un gage de bon avancement du projet, du vote des travaux par les assemblées générales des copropriétaires et, *in fine*, de sa réussite.

Le travail partenarial de chaque intervenant au projet tant des Institutions publiques que des professionnels du secteur permet de concrétiser les travaux et de mobiliser tous les financements existants dont la coordination est indispensable. Tandis que l'accompagnement individualisé réalisés auprès de chaque copropriété, des syndics et conseils syndicaux dans la gestion de leur projet, sur les aspects techniques comme pour le montage financier, permet d'instaurer un cadre serein et favorable au bon déroulement dudit projet.

Si la coordination partenariale et les accompagnements successifs proposés aux copropriétés du Val d'Argent ont permis d'aider 22 copropriétés dans leur projet de rénovation et de requalification depuis 1999, permettant d'engager 32 millions d'euros de travaux et de mobiliser 23 millions d'euros de subventions mobilisés, l'accompagnement proposé aux copropriétés du Val d'Argent doit se poursuivre. En effet, tant pour la stabilisation et la pérennisation des actions mises en œuvre dans les dispositifs de redressement que la mise en place de nouveaux projets de rénovations et de requalifications auprès de copropriétés ne s'étant pas mobilisées dans les dispositifs antérieurs.

Force est de constater la nécessité de mettre en place une intervention coordonnée sur l'ensemble du secteur pour finaliser les interventions publiques et assurer le redressement pérenne de l'ensemble du quartier.

Dans cette perspective et toujours avec pour objectif d'agir pour les copropriétés privées en conservant et stabilisant les parcours résidentiels ainsi que sur la promotion des dispositifs de traitement des copropriétés, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, la ville d'Argenteuil, la Métropole du Grand Paris et leurs partenaires financiers ont dans les réflexions engagées avec lors des comités techniques et de pilotage du Plan Copropriétés, évoqué leur souhait de mettre en œuvre une opération de requalification des copropriétés dégradées de droit commun (ORCOD-DC), labellisée d'intérêt métropolitain, en faveur des copropriétés du Val d'Argent.

Cette opération innovante coordonne différents dispositifs opérationnels existants et des opérations de portage de lots nécessaires au redressement pérenne des copropriétés dégradées et à la revalorisation des quartiers du Val d'Argent et de son cadre de vie. Elle s'inscrit, par conséquent, dans une dynamique d'intervention publique forte.

Ainsi, afin de maintenir ce cadre de gouvernance partenarial, le comité de pilotage des financeurs du 24 mai 2018 a validé le nouveau Plan copropriétés du Val d'Argent 2018-2025 avec pour principale ambition le déploiement de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de droit commun, labellisée d'intérêt métropolitain, du Val d'Argent.

4. Une intervention publique exceptionnelle indispensable pour répondre aux enjeux majeurs du quartier et faire face à leurs complexités de traitement

4.1 Face aux enjeux du territoire, la nécessité d'agir, de continuer les actions en cours, sont inévitables.

Or bien que les copropriétés dégradées fassent l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales et que leur traitement qui mêle des thématiques plurielles et complexes, faisant de l'intervention dans ces copropriétés un enjeu majeur, les outils d'intervention et d'accompagnement se limitaient à des cadres opérationnels. Aussi face à l'ampleur du sujet et à l'enchevêtrement des problématiques qu'il englobe, l'ORCOD apparait comme une solution globale.

Dans cette perspective et toujours avec pour objectif d'agir pour les copropriétés privées en conservant et stabilisant les parcours résidentiels ainsi que sur la promotion des dispositifs de traitement des copropriétés, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, la ville d'Argenteuil, la Métropole du Grand Paris et leurs partenaires financiers ont dans les réflexions engagées avec lors des comités techniques et de pilotage du Plan Copropriétés, évoqué leur souhait de mettre en œuvre cette entreprise novatrice, en faveur des copropriétés du Val d'Argent.

Cette opération propose de coordonner différents dispositifs opérationnels existants et des opérations de portage de lots nécessaires au redressement pérenne des copropriétés dégradées et à la revalorisation des quartiers du Val d'Argent et de son cadre de vie. Elle s'inscrit, par conséquent, dans une dynamique d'intervention publique forte.

L'ORCOD vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés de logements, et d'intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle articule au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article 741-1 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 (plan(s) de sauvegarde, OPAH-CD), et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;**
- **la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.**

Ce nouveau cadre opérationnel réunit donc tous les axes de collaboration efficaces et optimum pour garantir un accompagnement et des réhabilitations réussies et pérennes des copropriétés du Val d'Argent. L'ORCOD de droit commun apporterait donc un cadre opérationnel permettant de répondre précisément aux enjeux du territoire.

Le comité de pilotage des financeurs du 24 mai 2018 a, ainsi, validé le nouveau Plan copropriétés du Val d'Argent 2018-2025 avec pour principale ambition le déploiement de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de droit commun, labellisée d'intérêt métropolitain, du Val d'Argent.

Cet axe fut réaffirmé lors du comité de pilotage du 19 décembre 2019.

4.2 Une ambition partenariale et opérationnelle

La complexité particulière de traitement du parc privé collectif du Val d'Argent réside dans la nécessité d'articuler sur un même territoire : des opérations d'aménagements urbains (résidentialisations), scission de copropriétés (Fontaine, ASL), réhabilitation des immeubles redressables, accompagnement des ménages en difficulté et lutte contre l'habitat indigne, supposant :

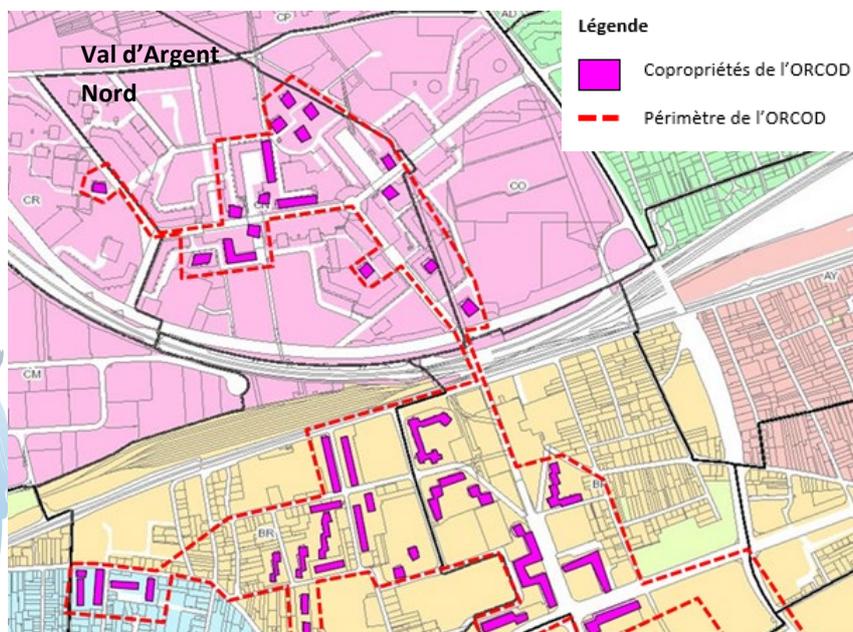
- un même pilotage des opérations d'aménagements, du dispositif d'accompagnement de la copropriété et des actions conduites à l'échelle des habitants (accompagnement social, relogement, lutte contre l'habitat indigne) ;
- une inscription de l'opération dans le temps long. Une dizaine d'année sera nécessaire pour pouvoir répondre aux principes dysfonctionnements du quartier : immeubles dégradés, besoins importants de travaux d'amélioration, réorganisation juridique des copropriétés ;
- l'identification et le financement d'un opérateur de portage, à même d'accompagner le projet dans la durée ;
- une capacité de financement des lourds investissements nécessaires.

Seule une opération de requalification de copropriété dégradée déclarée d'intérêt métropolitain est donc à même de réunir ces facteurs de réussite, à savoir :

- mobilisation d'un partenariat de pilotage : la Métropole du Grand Paris et l'EPT Boucle Nord de Seine, pour coordonner les actions à l'échelle du quartier, des copropriétés et des ménages ;
- durée prévisionnelle de réalisation de l'ORCOD IM de 10 ans ;
- mobilisation de l'ensemble des financements possibles pour financer, en partenariat avec les collectivités locales et les partenaires institutionnels, les actions nécessaires à la requalification de la copropriété dégradée, notamment l'acquisition et le portage de lots de copropriété, l'aménagement et les travaux de réhabilitation des immeubles.

Le périmètre de l'opération est les quartiers du Val d'Argent Nord et du Val d'Argent Sud et concerne 34 copropriétés soit 3 406 logements.

Périmètre d'intervention de l'ORCOD et localisation des copropriétés ciblées



4.3 Une ambition renforcée pour répondre aux dysfonctionnements et aux handicaps du parc du Val d'Argent

4.3.1 Les scénarii d'interventions de l'ORCOD IM

La mise en œuvre d'une ORCOD IM sur le parc du Val d'Argent permettrait de renforcer l'ambition des dispositifs actuels (PDS, OPAH et POPAC) afin de pouvoir pleinement répondre aux dysfonctionnements du quartier et de la copropriété, et d'enrayer sa déqualification. En effet, la réalisation des dispositifs actuellement en place ne permet pas d'envisager une réelle requalification de la copropriété et du quartier.

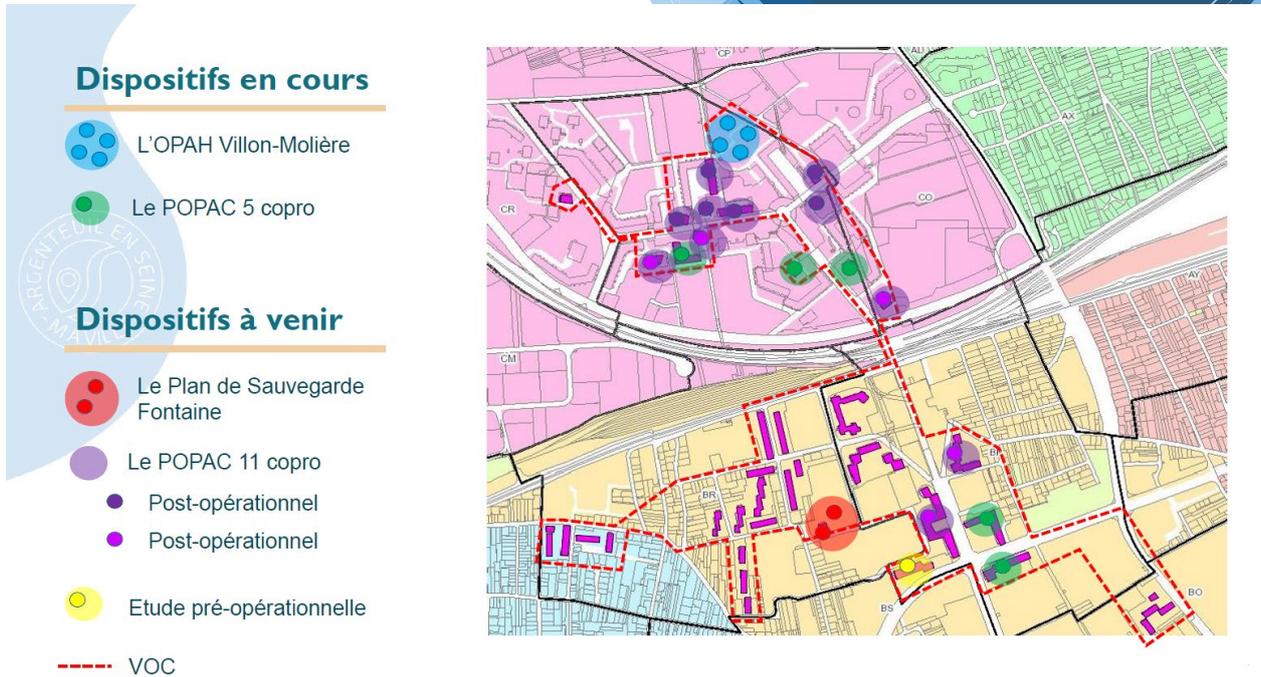
En complément des orientations d'ores et déjà définies, de nouvelles ambitions doivent être engagées :

- **renforcer l'identification et le traitement des situations d'habitat indigne** pour lutter contre les bailleurs indélélicats et réguler le fonctionnement du marché locatif,
- **renforcer l'accompagnement des syndicats de copropriétaires** pour leur permettre d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'amélioration et de rénovation,
- **réguler le fonctionnement du marché immobilier** et « sécuriser » l'offre de logements et le peuplement pendant la période de mise en œuvre de l'ORCOD. Cela se traduit par une action de portage de logements ciblant les propriétaires ayant des difficultés financières ou ne souhaitant pas s'investir dans une politique patrimoniale.

Les scénarii d'interventions de l'ORCOD IM comprennent donc :

- la poursuite de l'OPAH CD Villon/Molière (dispositif en cours)
- la poursuite du POPAC 5 copropriétés (dispositif en cours)
- le démarrage du Plan de Sauvegarde Fontaine
- le lancement des POPAC post et pré-opérationnel
- la réalisation de l'étude pré-opérationnelle du square Aquitaine
- l'activation du dispositif de portage de lots
- le démarrage du dispositif de veille et d'observation des copropriétés
- la mise en œuvre des projets d'aménagements urbains (résidentialisation) pour les copropriétés qui le souhaitent
- la mobilisation du tissu associatif local et des partenaires opérationnels et institutionnels pour engager des actions de gestion urbaine sociale de proximité pour les copropriétés qui le souhaitent.

Cartographie des scenarii d'intervention de l'ORCOD IM



4.3.2 Des investissements nécessaires à la requalification du parc du Val d'Argent estimés à 103,9 millions d'euros

Selon les scenarii, le coût total du projet de requalification du Val d'Argent est estimé à 103,9 millions d'euros.

Ce coût intègre :

- Les actions nécessaires pour requalifier les copropriétés. Le poste le plus important est relatif aux travaux d'amélioration (soit 68 M€). Le coût de portage de redressement est estimé à 15,9 M€ en intégrant le différentiel entre coût d'acquisition et recette de revente des logements au terme de l'opération, les frais de portage, les travaux de sécurisation et de remise aux normes des parties privatives. Enfin, les coûts d'ingénierie recouvrent l'accompagnement des syndicats de copropriétaires et des copropriétaires en difficultés pendant 10 ans et le financement des missions de suivis-animations.
- Les coûts d'aménagements relatifs aux résidentialisations.

4.3.3 Un calendrier opérationnel à préciser

Le calendrier opérationnel de l'ORCOD IM sera précisé au cours des premiers mois de sa mise en œuvre. A ce stade une durée de 10 ans est envisagée. Cette durée est nécessaire pour :

- redresser les immeubles les plus dégradés du quartier (OPAH Villon/Molière, plan de sauvegarde Fontaine), ce qui nécessite la réalisation du dispositif de portage de lots, la conduite des procédures d'acquisition et le relogement des ménages.
- accompagner les copropriétés qui engageraient leurs projets de requalification à l'issue des POPAC pré-opérationnels.
- Réaliser les projets de résidentialisation qui nécessitent des calibrages et des négociations pouvant être longs.

Si l'ORCOD IM est de longue durée, il convient également de programmer des actions ponctuelles et offrant une réalisation dans un temps plus limité afin de convaincre les habitants de la plus-value de l'intervention publique en apportant des premières réponses aux dysfonctionnements du quartier. Si les travaux d'urgence, sont déjà une première solution, les actions de gestion urbaine de proximité semblent prendre ici toute leur ampleur.

4.4 La gouvernance partenariale de l'ORCOD IM du Val d'Argent

4.4.1 Un pilotage partenarial

Comme décrit précédemment, l'une des plus-values de l'ORCOD IM réside dans des actions nécessaires à la requalification des copropriétés dégradées. Ces actions sont à plusieurs échelles. A celle des logements et des ménages (portage de lots, accompagnement social et relogement, lutte contre l'habitat indigne), de la copropriété (mise en œuvre des travaux de rénovation et d'amélioration) et du quartier (projets de residentialisation qui peuvent toucher certains aménagements urbains publics, actions GUSP).

En calibrant son réseau partenarial, l'EPT Boucle Nord de Seine et la Métropole du Grand Paris ont choisi d'établir un pilotage délégué.

Dans tous les cas, la réussite de l'opération repose sur la mobilisation de tous les acteurs publics. La convention partenariale de l'ORCOD permettra de définir les engagements de chacun et la gouvernance de l'opération.

Toutefois, les éléments suivants peuvent être annoncés :

- **Le comité de pilotage (COPI)** qui réunit la collectivité Maître d'ouvrage et sa délégation, les services de l'État local et les partenaires engagés dans ce cadre opérationnel. Réuni annuellement, à l'initiative des collectivités - maître d'ouvrage, c'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de faire le point sur les états d'avancement des dispositifs, de contrôler la réalisation des missions suivies et animées par des opérateurs et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.
- **Les comités techniques (COTECH)** : organes de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Ils s'organiseront à minima 2 fois par an et ont vocation à assurer le suivi de la conduite opérationnelle de l'ORCOD de droit commun et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Ils réunissent la collectivité locale Maître d'ouvrage (l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville d'Argenteuil), la collectivité territoriale co-maître d'ouvrage – la Métropole du Grand Paris, les services de l'État local.
Ils seront pilotés par la collectivité locale Maître d'ouvrage. Ils ont pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Ils suivent les différentes actions mises en œuvre dans le cadre des outils déployés dans le cadre de l'ORCOD de droit commun et porteront notamment sur :
 - Les acquisitions et les besoins en relogement directement liés ;
 - Le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
 - Le suivi des dispositifs d'habitat privés ;
 - la communication liée à l'ORCOD IM.



Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (opérateurs, syndics, conseils syndicaux, copropriétaires, bailleurs sociaux, les fournisseurs des réseaux d'énergie, partenaires sociaux et/ou institutionnels).

Les instances de pilotage propres à chaque dispositif opérationnel ont vocation à perdurer.

4.4.2 Les engagements des acteurs publics pour la réussite de l'ORCOD

C'est la convention des partenaires publics qui précisera les engagements de chaque acteur.

Toutefois les éléments suivants peuvent être déjà précisés.

Institutions	Principaux moyens mobilisables pour l'ORCOD IM du Val d'Argent	
	Moyens financiers	Autres moyens
Ville	Restructuration et développement des équipements publics en relation avec les projets de résidentialisations, actions de gestion urbaine de proximité, mobilisation des aides sociales du CCAS, mobilisation du service Logement dans le cadre du portage de lots, mobilisation du SCHS/Service hygiène	Renforcement du Service Hygiène pour réaliser les diagnostics préalables aux mutatis et aux mises en location (Permis de louer) Renforcement des moyens d'intervention de la gestion urbaine de proximité Mise en œuvre des pouvoirs de police de maire Le cas échéant, mobilisation du contingent municipal pour participer au relogement
EPT Boucle Nord de Seine	Participation aux coûts de l'opération d'aménagement, subventions aux travaux d'amélioration réalisés par les copropriétés	Copilotage ORCOD IM Pilotage des instances relatives au portage de lots Pilotage des instances de suivi des dispositifs opérationnels
Conseil Régional Ile de France	Subventions aux travaux d'amélioration réalisés par les copropriétés sous réserve de la labellisation CDSR	
Métropole du Grand Paris	Mobilisation éventuelle du fonds d'intervention métropolitain, participation à l'ingénierie des dispositifs opérationnels d'habitat privé, subventions aux travaux d'amélioration réalisés par les copropriétés	Copilotage ORCOD IM
DNID		Estimations du foncier en amont des acquisitions/reventes dans le cadre des résidentialisations
Services Judiciaires		Mobilisation nécessaire à la mise en œuvre des procédures de recouvrement des impayés de charges (TI)
ARS		Le cas échéant, mise en œuvre des pouvoirs de police du Préfet
Anah	Subventions aux travaux d'amélioration réalisés par les copropriétés, pour les missions de suivi-animations, pour la gestion urbaine de proximité	
Banque des Territoires	Cofinancement des suivis-animations, mobilisation éventuelle des dispositifs financiers de la banque des Territoires (prêts, investissements...) notamment en faveur des actions de développement économique et d'intervention sur les copropriétés dégradées ("prêt copropriété dégradée")	

Conclusion

La démarche de préfiguration de l'ORCOD IM du Val d'Argent a permis de consolider le partenariat local autour de scénarii ambitieux permettant de répondre aux dysfonctionnements urbains du quartier et aux difficultés pouvant être rencontrées par les copropriétés.

Si des invariants permettent d'établir avec fiabilité les scénarii d'interventions proposés, certains objectifs restent à préciser comme notamment les enveloppes financières relatives aux travaux. Les instances de pilotage permettront ainsi d'affiner les stratégies opérationnelles mais aussi les coûts et les dépenses afférentes.

En outre, le partenariat des acteurs publics qui a été formalisé dans la convention des partenaires publics, la mobilisation des habitants, des copropriétés et des acteurs du quartier sera à construire tout au long de la mise en œuvre de l'ORCOD IM.

Depuis 20 ans, la ville d'Argenteuil s'est engagée dans la requalification du Val d'Argent et a mobilisé tous les outils existant jusqu'à ce jour pour accompagner et mobiliser les copropriétés privées du Val d'Argent, les acteurs locaux institutionnels mais aussi associatifs.

A travers la mobilisation de dispositifs de redressement (Plans de sauvegarde et OPAH), des cadres participatifs de l'Appel à Projets et du Programme d'Intérêt Général, 22 copropriétés ont engagé leur redressement. Toutefois, si certaines situations nécessitent un accompagnement en profondeur et le déploiement de dispositif de redressement comme pour la copropriété Fontaine et Aquitaine où un état des lieux précis et complet est attendu, la ville doit continuer à œuvrer et la mise en place d'une ORCOD permettra :

- de consolider les actions de redressement mises en place dans le cadre des dispositifs passés et ainsi pérenniser les redressements effectifs, soit **un POPAC Post-opérationnel sur 6 copropriétés** ;
- continuer le suivi animation de **l'OPAH-Copropriétés Dégradées pour les 4 copropriétés** de l'îlot Villon/Molière
- engager le **Plan de Sauvegarde sur la copropriété Fontaine** ;
- déterminer les besoins de redressement de la copropriété Aquitaine avec **la réalisation d'une étude pré-opérationnelle** ;
- stabiliser des situations de fragilités pour **5 copropriétés dans le cadre d'un POPAC pré-opérationnel** n'ayant pas les capacités de lancer leurs projets de réhabilitations avec potentiellement un basculement en dispositif opérationnel pour les copropriétés les plus fragiles (3 copropriétés potentielles)
- poursuivre et finaliser les projets de travaux engagés dans le cadre du PIG pour 5 copropriétés (**POPAC Post-opérationnel**) ;

Et globalement de mobiliser, en sus, l'ensemble des outils existants : portage de lots, actions GUP Copropriétés et une veille des copropriétés pour finaliser durablement la réhabilitation des copropriétés privées du Val d'Argent.