



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 avril 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-04-13_2313

Avenant n°1 à la convention partenariale DC21
dans le cadre du PNRQAD de la commune de
Villeneuve-Saint-Georges

L'an deux mille vingt et un, le 13 avril à 18h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 avril 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. YAVUZ	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	Mme TORDJMAN	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. VIC	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme JANODET	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	M. GUILLAUMOT	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. SEGURA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	M. LAURENT	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	Mme DUPART	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. GROUSSEAU	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. LEPRETRE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	Mme SPANO	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme ABDOURAHMANE	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme DUPART	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	M. BENBETKA	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	-		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	Mme LEFEBVRE F.	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme LINEK	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. DECROUY	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. TAUPIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. MARCHAND	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. DECROUY	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	Mme SPANO	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. DUFOUR	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. PECQUEUX	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	Mme KIROUANE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. VIELHESCAZE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. GUILLAUMOT	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. BERENGER	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	-		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. GROUSSEAU	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. DUFOUR	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme DORRA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. BERENGER	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme GONZALES	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. YAVUZ	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2294 à 2327	50	50	100

Exposé des motifs

1. Rappel sur le PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges :

Le quartier du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges a été retenu dans le cadre du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le 23 septembre 2010, le comité national d'engagement de l'ANRU a émis un avis favorable au projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges.

La convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du PNRQAD a été signée le 1^{er} juillet 2011 avec l'ensemble des partenaires et a fait l'objet d'un premier avenant signé le 7 novembre 2014.

La convention PNRQAD a fait l'objet d'un deuxième avenant signé le 17 août 2018.

Au vu du transfert des trois compétences Renouvellement urbain, Amélioration du parc immobilier bâti/résorption de l'habitat insalubre et Aménagement, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a été signataire de cet avenant validé par une délibération du Conseil territorial en date du 10 avril 2018.

La mise en œuvre du PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges s'articule autour de 4 outils :

- une ZAC multisite créée le 25/02/2011 sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement public d'aménagement Orly Seine Amont (EPA ORSA),
- un Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I), sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ORSA,
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, aujourd'hui transférée à l'EPT,
- une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, aujourd'hui transférée à l'EPT.

2. Le DC2I : un dispositif pour requalifier des immeubles résidentiels d'intérêt patrimonial

Le DC2I a pour objet de requalifier un patrimoine bâti ancien, dont l'état de dégradation justifie une intervention publique forte.

Il cible des adresses très dégradées et d'intérêt patrimonial dont la réhabilitation ne peut pas être conduite par les propriétaires privés, soit du fait de leurs revenus et de leur capacité à s'engager dans de très coûteux programmes de travaux, soit du fait de l'absence manifestement délibérée de volonté de réhabiliter leurs biens.

Le DC2I a fait l'objet d'une convention signée le 29 mars 2016 par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etat, la délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat, le Département du Val de Marne et l'EPA ORSA, pour définir les modalités de participation techniques et financières des partenaires.

Le DC2I poursuit les objectifs suivants :

- remettre sur le marché un produit d'une grande qualité résidentielle à loyers maîtrisés,
- résorber durablement l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique,
- valoriser le patrimoine bâti remarquable du centre ancien.

Les quatre adresses du DC2I sont :

- 25 rue de Paris
- 64 rue de Paris
- 3 rue de la Bretonnerie
- 10 rue Victor Duruy.

L'EPA ORSA a acquis le foncier et réalise les travaux de restructuration lourde ou démolition avant de les céder à un opérateur qui réalise les travaux d'aménagement intérieur et/ou construction. Pour ce faire, l'EPA ORSA perçoit des subventions :

- Etat : 2 000 000 €
- Département du Val de Marne : 2 000 000 €
- Anah (financement THIRORI/THI) : 2 888 766 €.

3. Plannings d'intervention sur les adresses dans le cadre du DC2I

Les plannings prévisionnels des opérations sont :

➤ **64 rue de Paris – 3 rue Bretonnerie :**

Réalisation d'un programme d'ensemble comprenant la restructuration/réhabilitation du bâtiment avant du 64 rue de Paris (phase 2) et la construction d'un nouvel immeuble sur les terrains issus de la démolition de la partie arrière du 64 rue de Paris et du 3 rue de la Bretonnerie (phase 1).

Calendrier :

2nd semestre 2021 :

- Cession des terrains de la phase 1 par l'EPA ORSA à Immobilière 3F
- Démarrage des travaux de restructuration par l'EPA ORSA
- Démarrage des travaux de construction par Immobilière 3F

2nd semestre 2022 :

- Cession du bâtiment restructuré de la phase 2 par l'EPA ORSA à Immobilière 3F
- Démarrage des travaux de réhabilitation par Immobilière 3F

2nd semestre 2023 :

- Livraison du programme d'ensemble par Immobilière 3F

➤ **25 rue de Paris :**

Restructuration/réhabilitation du bâtiment principal et de l'aile sud – construction d'un nouvel immeuble sur le terrain issu de la démolition de l'aile nord.

Calendrier :

2nd semestre 2021 :

- Démarrage des travaux de restructuration par l'EPA ORSA

2nd semestre 2022 :

- Cession du bâtiment restructuré et du terrain issu de la démolition de l'aile nord par l'EPA ORSA à Immobilière 3F
- Démarrage des travaux de réhabilitation et construction par Immobilière 3F

2nd semestre 2023 :

- Livraison du programme par Immobilière 3F

➤ **10 rue Victor Duruy :**

Démolition et reconstruction à l'identique du bâtiment.

Calendrier :

1^{er} semestre 2022 :

- Cession du terrain issu de la démolition du bâtiment par l'EPA ORSA à l'Immobilière 3F

1^{er} semestre 2024 :

- Livraison du programme par l'Immobilière 3F

4. Un avenant pour prolonger la convention DC2I :

La convention partenariale DC2I a été signée pour une durée de 5 ans. Cette période n'a pas permis de couvrir les temps de mise en chantier et de livraison des 4 adresses opérationnelles identifiées dans la convention.

Aussi est-il proposé la signature d'un avenant permettant de prolonger la durée de la convention de 3 ans. Au vu du transfert des compétences Renouvellement urbain, Amélioration du parc immobilier bâti, résorption de l'habitat insalubre et Aménagement, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est signataire de cet avenant.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont (EPA-ORSA) ;

Vu le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et notamment son article 1-25 relatif au centre-ville de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n° 10.9.11 du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 15 décembre 2010 approuvant la convention relative à la requalification du centre-ville dans le cadre de la mise en œuvre du PNRQAD ;

Vu la convention pluriannuelle pour la mise en œuvre du PNRQAD portant sur le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges signée le 1^{er} juillet 2011 ;

Vu la délibération n°12.5.17a) du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 26 juin 2012 approuvant la liste des adresses retenues au titre du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I), dispositif inscrit dans la convention PNRQAD ;

Vu la délibération n°13.2.12 du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 28 mars 2013 approuvant l'avenant n°1 à la convention PNRQAD ;

Vu l'avenant n°1 à la convention PNRQAD signé le 7 novembre 2014 ;

Vu la convention partenariale DC2I signée le 29 mars 2016 avec l'Etat, la délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat, le Département du Val de Marne, l'EPA ORSA pour une durée de 5 ans, ayant pour objet de définir les modalités de participation techniques et financières des partenaires pour la mise en œuvre du DC2I ;

Vu la délibération n°18.2.2 du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 12 avril 2018 approuvant l'avenant n°2 à la convention PNRQAD ;

Vu la délibération n°2018-04-10_966 du Conseil territorial du 10 avril 2018 approuvant l'avenant n°2 à la convention PNRQAD ;

Vu l'avenant n°2 à la convention PNRQAD signé le 17 août 2018 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 18 mars 2021 approuvant l'avenant n°1 à la convention DC2I et autorisant le Maire à signer cet avenant ;

Considérant la mise en œuvre du PNRQAD ayant pour objet la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges ;

Considérant que le DC2I est un des outils de la réalisation du PNRQAD, ciblant 4 adresses très dégradées et présentant un intérêt patrimonial pour lesquelles une intervention publique forte est nécessaire ;

Considérant que la convention DC2I a été signée le 29 mars 2016 pour une durée de cinq ans mais que cette période n'a pas permis de couvrir les temps de mise en chantier et de livraison des quatre adresses opérationnelles ;

Considérant qu'un avenant est nécessaire pour prolonger la durée de la convention de trois ans au vu du calendrier prévisionnel des opérations ;

Considérant qu'au vu du transfert des trois compétences Renouvellement urbain, Habitat, et Aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est signataire de cet avenant ;

Considérant le projet d'avenant n°1 à la convention DC2I ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet d'avenant n°1 à la convention partenariale DC2I avec l'Etat, la Délégation locale de l'Agence Nationale de l'Habitat, le Département du Val de Marne, la commune de Villeneuve-Saint-Georges, l'Établissement Public d'Aménagement "Orly Seine Amont" (EPAORSA), annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit avenant et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 100



A Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 20 avril 2021
ayant été publiée le 20 avril 2021

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Avenant n° 1

Convention partenariale

DC2I

Dispositif Coordonné d'Intervention
Immobilière

PNRQAD centre-ville
de Villeneuve-Saint-Georges

Article 1 : Parties à l'avenant	3
Article 2 : Identification de la convention initiale	3
Article 3 : Objet de l'avenant	3
Article 4 : Modifications de la convention	5

Article 1 : Parties à l'avenant

L'Établissement public d'aménagement ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT,

2 avenue Jean Jaures – 94 600 Choisy-le-Roi

Représenté par Monsieur Stéphane de FAY, en sa qualité de Directeur Général par intérim, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 4 février 2021, publié au journal officiel du 14 février 2021, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles R 321-9 et R 321-10 du code de l'urbanisme, domicilié en cette qualité audit siège. »

L'Etat,

21-29 Avenue du Général de Gaulle – 94011 Créteil CEDEX

Représenté par la Préfète de Département, Madame Sophie THIBAUT

La délégation locale de l'Anah,

12/14 rue des Archives - 94011 Créteil cedex

Représentée par le Préfète de Département, Madame Sophie THIBAUT

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne, ci-après dénommé le Département

Hôtel du Département - 21/29 avenue du Général de Gaulle - 94054 Créteil,

Représenté par son Président, Monsieur Christian Favier

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges, ci-après dénommée la Ville,

Hôtel de Ville - Place Pierre Sépard - 94191 Villeneuve-Saint-Georges Cedex,

Représentée par son Maire, Monsieur Philippe GAUDIN

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre,

2 avenue Youri Gagarine, 94400 Vitry-sur-Seine

Représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE,

Article 2 : Identification de la convention initiale

Le présent avenant concerne la convention partenariale du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I) établie dans le cadre du projet de requalification des quartiers anciens dégradés de Villeneuve-Saint-Georges, portant sur le centre-ville ancien, et qui a été signée le 29 mars 2016.

Cette convention définit les modalités de participation des partenaires signataires à la mise en œuvre des opérations du DC2I.

Article 3 : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la convention partenariale du DC2I signée le 29 mars 2016. En effet, la période de 5 ans initiale n'a pas permis de couvrir les temps de mise en chantier et de livraison des 4 adresses opérationnelles identifiées dans la convention.

Les nouveaux plannings prévisionnels pour ses adresses sont les suivants :

64 rue de Paris – 3 rue Bretonnerie :

Réalisation d'un programme d'ensemble comprenant la restructuration/réhabilitation du bâtiment avant du 64 rue de Paris (phase 2) et la construction d'un nouvel immeuble sur les terrains issus de la démolition de la partie arrière du 64 rue de Paris et du 3 rue de la Bretonnerie (phase 1).

Calendrier

2nd semestre 2021 :

Cession des terrains de la phase 1 par l'EPA ORSA à l'Immobilière 3F
Démarrage des travaux de restructuration par l'EPA ORSA
Démarrage des travaux de construction par l'Immobilière 3F

2nd semestre 2022 :

Cession du bâtiment restructuré de la phase 2 par l'EPA ORSA à l'Immobilière 3F
Démarrage des travaux de réhabilitation par l'Immobilière 3F

2nd semestre 2023 :

Livraison du programme d'ensemble par l'Immobilière 3F

25 rue de Paris :

Restructuration/réhabilitation du bâtiment principal et de l'aile sud – construction d'un nouvel immeuble sur le terrain issu de la démolition de l'aile nord.

Calendrier

2nd semestre 2021 :

Démarrage des travaux de restructuration par l'EPA ORSA

2nd semestre 2022 :

Cession du bâtiment restructuré et du terrain issu de la démolition de l'aile nord par l'EPA ORSA à l'Immobilière 3F
Démarrage des travaux de réhabilitation et construction par l'Immobilière 3F

2nd semestre 2023 :

Livraison du programme par l'Immobilière 3F

10 rue Victor Duruy :

Démolition et reconstruction à l'identique du bâtiment.

Calendrier :

1^{er} semestre 2022 :

Cession du terrain issu de la démolition du bâtiment par l'EPA ORSA à l'Immobilière 3F

1^{er} semestre 2024 :

Livraison du programme par l'Immobilière 3F

Ainsi, au regard du calendrier opérationnel projeté des différentes adresses du projet, il convient de prolonger la convention partenariale de 3 ans.

Article 4 : Modifications de la convention

L'article 10.1 « ratification et durée de la présente convention » de la convention initiale est modifié de la manière suivante :

Suppression de la durée de 5 ans et remplacement par une durée de 8 ans.

« La présente convention est approuvée par délibération des instances décisionnelles de chacun des signataires. Elle prend effet à la signature des présentes et ce pour une durée de **8 ans**.

La durée de la convention couvrira, sauf aléas majeurs dans sa mise en œuvre, l'ensemble des mises en chantier et livraisons du DC2I. »

Fait en 5 exemplaires, et signé le

**L'Etat et la délégation
locale de l'Anah,**
représenté par la Préfete de
Département,

Madame Sophie THIBAULT

**La Ville de Villeneuve-
Saint-Georges,**
représentée par son Maire,

Monsieur Philippe GAUDIN

**Le Conseil
Départemental du Val-
de-Marne,** représenté par
son Président,

Monsieur Christian FAVIER

**L'Etablissement Public
d'Aménagement Orly
Rungis-Seine Amont,**
représenté par son
Directeur Général par
intérim,

Monsieur Stephan DE FAY

**L'Etablissement Public
Territoriale Grand Orly
Seine Bièvre,** représenté
par son Président,

Monsieur Michel LEPRETRE

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



Villeneuve
Saint Georges

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT

**ORLY
RUNGIS**

**SEINE
AMONT**

Convention partenariale DC2I

Dispositif Coordonné
d'Intervention Immobilière

PNRQAD du centre-ville de
Villeneuve-Saint-Georges

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



Villeneuve
Saint Georges

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT

ORLY
RUNGIS

SEINE
AMONT

VILLE-
NEUVE
GRAND
CŒUR

Le renouveau
du centre-ville
de Villeneuve-
Saint-Georges

Convention partenariale

DC2I

Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière

**PNRQAD centre-ville
de Villeneuve-Saint-Georges**

Signataires de la Convention DC2I	6
1. Préambule	7
2. Objet de la convention	11
3. Objectifs du DC2I	11
3.1. Des opérations publiques exemplaires de requalification du patrimoine remarquable du centre ancien	11
3.2. Le recyclage immobilier dans la stratégie générale d'intervention sur l'habitat ancien dégradé du PNRQAD	12
3.3. Stratégie d'acquisition des immeubles dans le cadre du DC2I	12
3.4. Nature des opérations envisagées dans le cadre du DC2I	13
4. Patrimoine concerné par le DC2I	14
4.1. Caractéristiques du bâti faisant l'objet d'une intervention publique au titre du DC2I	14
4.2. Eligibilité des immeubles aux financements RHI/THIRORI	14
4.3. Liste d'adresses DC2I	15
4.4. Modification de la liste des adresses ciblées par le DC2I	16
5. Conditions de mise en œuvre du dispositif	16
5.1. Montage opérationnel et financier	16
5.2. Plan de financement des opérations	17
5.3. Le calendrier prévisionnel d'investissement	18
5.4. Les produits de sortie	18
6. Relogement des ménages	19
7. Réservations et modalités d'attribution	20
8. Engagement des parties	20
8.1. Engagements de l'EPA ORSA	20
8.2. Engagements de l'Anah	20
8.3. Engagements de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges	21
8.4. Engagements du Département du Val-de-Marne	21
8.5. Engagements de l'Etat	21
9. Pilotage du DC2I	22
9.1. Comité de pilotage	22
9.2. Comité technique	22
10. Ratification, durée et évolution de la présente convention	23

10.1. Ratification et durée de la présente convention	23
10.2. Résiliation	23
10.3. Avenant à la convention DC2I	23
11. Communication	23
12. Liste des annexes	26

Signataires de la Convention DC2I

Il est convenu entre,

L’Etablissement Public d’Aménagement Orly Rungis-Seine Amont, ci-après dénommé **l’EPA ORSA**,
2 avenue Jean Jaurès - 94600 Choisy-le-Roi
Représenté par son Directeur Général, Monsieur Jacques TOUCHEFEU

L’Etat,
21-29 Avenue du Général de Gaulle – 94011 Créteil CEDEX
Représenté par le Préfet de Département, Monsieur Thierry LELEU

La délégation locale de l’Anah,
12/14 rue des Archives - 94011 Créteil cedex
Représentée par le Préfet de Département, Monsieur Thierry LELEU

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne, ci-après dénommé **le Département**
Hôtel du Département - 21/29 avenue du Général de Gaulle - 94054 Créteil,
Représenté par son Président, Monsieur Christian FAVIER

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges, ci-après dénommée **la Ville**,
Hôtel de Ville - Place Pierre Sépard - 94191 Villeneuve-Saint-Georges Cedex,
Représentée par son Maire, Madame Sylvie ALTMAN

La signature d’une convention DC2I d’une durée de 5 ans qui implique ce qui suit :

1. Préambule

1.1. Historique et contexte général du projet de requalification

La commune de Villeneuve-Saint-Georges, qui compte 33 029 habitants¹, se situe au sud de l'agglomération parisienne, à 15 km de Paris, en limite de première et deuxième couronne. Elle se trouve à la confluence de l'Yerres et de la Seine, dans le département du Val-de-Marne.

Ancien village viticole, la commune de Villeneuve-Saint-Georges connaît une mutation décisive au XIX^{ème} siècle avec l'implantation du chemin de fer qui vient complètement modifier sa physionomie. Elle est alors coupée de son fleuve et les installations ferroviaires occupent 1/5 d'un territoire de 875 hectares.

Marquée par une situation d'étranglement territorial, au point de concours de la Seine et du plateau du Sud-est francilien, la commune est aujourd'hui à la fois une porte d'entrée exceptionnelle sur le grand paysage et un point de passage névralgique de grandes infrastructures d'envergure métropolitaine. Elle est traversée par plusieurs infrastructures structurantes, routière (RN6) et ferrée (RER D), et se trouve à proximité de l'aéroport d'Orly. Ces infrastructures lui garantissent une excellente desserte, mais constituent également des contraintes urbaines fortes.

La morphologie et le fonctionnement du centre-ville ont notamment été très marqués par l'arrivée de ces infrastructures qui contrastent fortement avec l'architecture de dédale héritée du 17^{ème} et du 18^{ème} siècle et le tissu faubourien du 19^{ème}.

Il accueille environ 4900 habitants² et la population augmente depuis 2001. Cette croissance démographique est intervenue dans un marché particulièrement tendu, en l'absence de construction neuve. Elle a été permise par une surexploitation d'un parc ancien, obsolète et peu entretenu, dont la conséquence a été la dégradation rapide des conditions d'habitat : plus de 36% du parc privé est potentiellement indigne³. Le morcellement du parc de logement (53% des logements sont des T1 et T2⁴), alors que la taille moyenne des ménages reste élevée (2,14 personnes par logement), favorise la sur-occupation, qui est un facteur aggravant de dégradation du bâti : 10% du parc privé est lourdement sur-occupé. Enfin, 13% des immeubles identifiés sont des épaves thermiques, propices au développement de l'insalubrité et de la précarité énergétique.

Par ailleurs, ces immeubles logent une population dont les ressources classent le quartier parmi les plus pauvres d'Île-de-France⁵, malgré un marché immobilier de plus en plus élevé.

Le marché immobilier, dans le centre-ville notamment, a en effet connu un fort rattrapage du niveau des prix immobiliers depuis plusieurs années qui figure parmi les dix plus fortes hausses d'Île-de-France. Les biens anciens s'y vendent en moyenne 2700 € / m². Les rentabilités locatives sont élevées : en 2010, le loyer moyen se situe autour de 17€ par m², contre 18,5€ en moyenne pour l'agglomération parisienne. Le marché immobilier locatif est ainsi une niche pour un certain type de propriétaires bailleurs à la

¹ INSEE recensement 2011

² Sur le périmètre PNRQAD (décret 2009) – INSEE 2010

³ D'après le fichier FILOCOM 2007

⁴ Sur le périmètre PNRQAD (décret 2009) – INSEE 2010

⁵ Un ménage sur quatre du centre-ville vit sous le seuil de pauvreté, d'après les données FILOCOM 2007

recherche d'une grande rentabilité locative et peu impliqués dans la gestion et l'entretien de leur bien. Ces propriétaires investissent un espace de marché, ciblant une demande très sociale qui émane de ménages captifs.

Les quatre OPAH mises en œuvre par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges au cours de 15 dernières années n'ont pas suffi à enrayer le processus de dégradation du centre-ville, qui s'accélérait. Aussi, la Ville a-t-elle candidaté au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) avec l'appui de l'EPA Orly Rungis – Seine Amont afin de déployer les moyens nécessaires pour mener une politique ambitieuse de lutte contre l'habitat ancien dégradé et de requalification de son centre-ville.

L'urgence à intervenir sur ce site – qui n'a jamais bénéficié de dispositif lié à la géographie prioritaire des quartiers « politique de la ville » – et l'importance d'une mobilisation publique sont apparues dès l'élaboration du Projet Stratégique Directeur du territoire Orly Rungis-Seine Amont, en 2009. Secteur stratégique, la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges a ainsi été inscrite comme l'un des axes prioritaires de la Grande Opération d'Urbanisme au côté du développement du pôle Orly-Rungis et des Ardoines. Le projet de requalification du centre-ville est soutenu et porté à l'unanimité par la gouvernance de l'OIN. **C'est à ce titre que l'EPA Orly Rungis–Seine Amont intervient comme opérateur des dispositifs de recyclage foncier et immobilier. Il concourt, en coopération étroite avec la Ville, à la bonne coordination des interventions concernant le parc ancien dégradé.**

La requalification du centre-ville, retenue au titre du PNRQAD, est aujourd'hui l'un des projets phares du projet de ville. Elle est l'un des éléments clés de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette transformation en profondeur est également rendue possible par la création en février 2012 de secteurs de renouvellement urbain en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport d'Orly (L147-5), et l'approbation de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en octobre 2013 afin de tenir compte des évolutions du site tout en affirmant le principe de valorisation du patrimoine remarquable du centre-ville.

1.2. Objectifs généraux du projet de requalification

Première étape d'un projet d'ensemble de renouvellement du centre-ville, la démarche liée au PNRQAD privilégie les interventions liées à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

En prenant appui sur les quatre atouts majeurs du site : son patrimoine architectural et urbain, son excellente accessibilité métropolitaine, son rapport au grand paysage et son animation urbaine, l'enjeu principal du projet de requalification est de redonner au secteur un statut de centre-ville, avec ses différentes fonctionnalités. Plus spécifiquement, les principaux objectifs sont :

- Eradiquer l'habitat insalubre ;
- Reconstituer un parc de logements de qualité, en réhabilitant l'habitat ancien et en construisant des logements neufs ;
- Mettre en valeur le patrimoine paysager, architectural et urbain ;

- Inscrire le cœur de ville dans son environnement naturel en libérant les berges de Seine et en valorisant les berges de l'Yerres ;
- Faire du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges un cœur de ville vivant, commerçant et dynamique ;
- Requalifier les espaces publics.

Ce projet est pleinement intégré au projet de territoire qui se construit actuellement. Ce dernier vise une intervention sur l'ensemble des quartiers de Villeneuve-Saint-Georges, en s'appuyant sur leurs caractéristiques et spécificités propres mais également sur les liens existants ou à créer entre chacun, et vise à inscrire le territoire communal comme un territoire stratégique et charnière au sein de la métropole francilienne.

1.3. Les outils de la requalification du centre-ville

Trois échelles et modalités d'intervention concourent ainsi à la réalisation du projet de requalification :

- Les **opérations de recyclage foncier**, ciblant un tissu urbain contraint et générateur d'habitat indigne, sont réalisées par la ZAC multi-sites du centre-ville, qui met en œuvre des actions de démolition-reconstruction sur les flots les plus dégradés. Son programme crée une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des villeneuvois (statuts, typologies, loyers), requalifie des espaces publics stratégiques, développe une offre tertiaire, redynamise l'offre commerciale, et redéploie et modernise les équipements publics. L'EPA Orly Rungis-Seine Amont est à l'initiative de l'opération et en assure la maîtrise d'ouvrage. La ZAC a été créée en février 2011 par arrêté préfectoral ;
- Les **opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien**, sont mises en œuvre par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour accompagner l'effort de réhabilitation dans les épaisseurs du tissu sur un périmètre élargi au nord du secteur PNRQAD. Sous maîtrise d'ouvrage Ville, l'OPAH-RU a pour objectif l'amélioration d'environ 300 logements, avec un ciblage prioritaire sur 38 adresses, dont 18 sont intégrées dans le volet « copropriété dégradée ». La convention d'opération a été signée en juillet 2012 ;
- Les **opérations de recyclage immobilier** sont incarnées par deux dispositifs distincts et complémentaires :
 - o Une Opération de Restauration Immobilière (ORI), ciblant un nombre resserré d'immeubles, adossée à l'OPAH-RU par le biais d'un dispositif d'animation mutualisé. Sous maîtrise d'ouvrage Ville, elle vise à garantir la réalisation effective de travaux sur les immeubles qui constituent des points durs des précédentes OPAH, mais dont l'état de dégradation n'obère pas toute sortie opérationnelle par le privé. Le Conseil Municipal a délibéré en faveur de l'initiative d'ORI sur 3 adresses en mai 2013 et le Préfet a déclaré d'utilité publique les travaux de restauration immobilière en juillet 2014 par arrêté ;
 - o Le **Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I)**, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ORSA, permet de restructurer durablement des immeubles très dégradés mais constitutifs de l'identité urbaine et architecturale du centre ancien (bâtiments en conservation impérative au titre de l'AVAP). Ces immeubles font l'objet de procédures coercitives menant à des Déclarations d'Utilité Publique (DUP Vivien, DUP travaux, DUP L300-1 du Code de l'Urbanisme, DUP dans le cadre de la procédure d'état de carence). Leur niveau de dégradation ne permet pas d'envisager une sortie opérationnelle par leurs propriétaires (privés).

Ces trois leviers opérationnels sont articulés finement dans le cadre d'une stratégie globale d'intervention sur l'habitat ancien dégradé.

La présente convention DC2I s'attache d'une part à définir le mode opératoire de mise en œuvre du Dispositif et, d'autre part, à arrêter les modalités de participation des partenaires, qu'elles soient techniques et/ou financières.

2. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de **définir les modalités de participation des partenaires signataires à la mise en œuvre des opérations de recyclage immobilier engagées par l'EPA ORSA au titre du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière (DC2I).**

Cette convention, relative aux modalités de mise en œuvre du DC2I, s'inscrit dans le cadre contractuel du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, formalisé par la Convention Pluriannuelle 2011-2017 pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, modifiée par voie d'avenant en 2014. La Convention Pluriannuelle PNRQAD précise notamment aux articles 6-4, 8-2 et 5-3/11-3⁶ les contributions financières respectives de l'Etat, du Département et de l'Anah pour la mise en œuvre du DC2I.

3. Objectifs du DC2I

3.1. Des opérations publiques exemplaires de requalification du patrimoine remarquable du centre ancien

Le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière désigne les opérations de recyclage immobilier menées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ORSA.

La vocation du dispositif est de réaliser des opérations exemplaires de requalification d'un patrimoine bâti ancien, dont l'état de dégradation justifie une intervention publique renforcée. Il poursuit les objectifs suivants :

- Remettre sur le marché un produit doté d'une grande qualité résidentielle à loyers maîtrisés ;
- Résorber durablement l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique;
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable du centre ancien.

Le dispositif permet, grâce à l'action publique, la production de logements de grande qualité à loyers maîtrisés, adaptés aux exigences contemporaines et environnementales, dans le respect d'un tissu ancien dont la valeur patrimoniale est reconnue. Il cible des adresses très dégradées et d'intérêt patrimonial, dont la réhabilitation ne peut être conduite par leurs propriétaires (privés).

⁶ Annexe 1 : articles 6-4, 8-2 et 5-3/11-3 de la Convention Pluriannuelle 2011-2017 pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, modifiée par voie d'avenant en 2014

3.2. Le recyclage immobilier dans la stratégie générale d'intervention sur l'habitat ancien dégradé du PNRQAD

Le volet « recyclage immobilier » est assuré par deux dispositifs : le DC2I et l'Opération de Restauration Immobilière intégrée à l'OPAH-RU.

Le DC2I ne concerne que les opérations de recyclage immobilier conduites sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ORSA. Il intervient en complémentarité et en synergie avec d'autres dispositifs mis en œuvre pour la requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges :

- La ZAC multi-sites ;
 - L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU), à laquelle est adossée une Opération de Restauration Immobilière ;
- L'Opération de Restauration Immobilière, adossée à l'OPAH-RU dont elle représente un des volets coercitifs, est conduite sous maîtrise d'ouvrage Ville et repose sur un dispositif d'animation mutualisé avec celui de l'OPAH-RU, afin de favoriser la mise en œuvre des travaux de restructuration par la sphère privée (propriétaires en place ou investisseurs de qualité).

3.3. Stratégie d'acquisition des immeubles dans le cadre du DC2I

3.3.1 Leviers d'acquisition mobilisés

Outre la négociation amiable, plusieurs leviers d'acquisition ont été et pourront être mobilisés :

- Droit de Préemption Urbain ;
- DUP Aménagement «à la parcelle» (L300-1 du Code de l'Urbanisme), à l'initiative de l'EPA ORSA;
- DUP Vivien, suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable;
- DUP faisant suite à une procédure d'état de carence ;
- Toutes ces procédures ont permis ou doivent permettre la maîtrise foncière des biens visés.

3.3.2 Conduite des acquisitions

Pour les procédures à l'initiative de la Ville donnant lieu à expropriation (DUP Vivien et DUP faisant suite à une procédure d'état de carence), la Ville a demandé au préfet d'arrêter la DUP au «profit de l'EPA ORSA», s'agissant d'un «établissement public y ayant vocation», après accord de l'EPA ORSA.

Par ailleurs, les délibérations du Conseil Municipal et du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA, relatives à la liste d'adresses visées par le DC2I, ont permis de préempter des biens mis en vente et visés par le DC2I. Le Droit de Préemption Urbain a été délégué à l'EPA ORSA pour l'acquisition de l'immeuble sis 64 rue de Paris.

3.4. Nature des opérations envisagées dans le cadre du DC2I

3.4.1 Mise en valeur du patrimoine architectural, paysager et urbain

Compte tenu de la nature du patrimoine concerné, le DC2I privilégiera systématiquement les opérations de restructuration et réhabilitation lourde permettant la mise en valeur du patrimoine bâti du centre-ville.

Toutefois, les opérations hybrides alliant construction neuve et restructuration/réhabilitation lourde peuvent être envisagées si leur inscription architecturale, respectueuse du paysage urbain et des caractéristiques du centre historique de Villeneuve-Saint-Georges, est acceptée par la Ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

3.4.2 Exigences environnementales et acoustiques

Une charte de développement durable du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges a été adoptée par délibération du Conseil Municipal en septembre 2014 et du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA en octobre 2014.

La charte de développement durable du projet de requalification vise à prendre en compte les exigences définies dans toutes les dimensions du projet et dans toutes ses phases d'élaboration, de sa conception à la phase travaux et à la mise en œuvre d'actions d'accompagnement social et d'animation.

Le projet de requalification du centre-ville vise à améliorer les conditions d'habitat et le confort urbain, en valorisant d'une part les atouts paysagers et patrimoniaux du site et en réduisant, d'autre part, l'impact des nuisances liées à la proximité des infrastructures et au risque inondation.

Amélioration de la performance énergétique du bâti

Pour le bâti ancien et les constructions neuves, la charte formule des préconisations relatives aux performances techniques du bâti, notamment énergétiques.

Les solutions techniques proposées devront concilier l'amélioration de la performance thermique du parc ancien avec l'objectif de valorisation du patrimoine, en regard des contraintes financières. Il s'agit d'assurer une réhabilitation pérenne du bâti ancien en cohérence avec le patrimoine architectural local.

Pour les constructions neuves, la conception bioclimatique des constructions sera privilégiée afin de rechercher une sobriété énergétique et d'améliorer le confort des habitants.

Protection contre les nuisances sonores

La plus grande vigilance est portée à la prise en compte des nuisances sonores et à la qualité de l'air dans la conception du bâti ; pour le bâti ancien, les exigences en termes d'isolation acoustique seront adaptées à l'environnement sonore et aux contraintes techniques liées à la rénovation du patrimoine.

Les performances acoustiques à conférer au bâti seront à considérer conjointement aux performances thermiques et au respect de l'environnement.

4. Patrimoine concerné par le DC2I

4.1. Caractéristiques du bâti faisant l'objet d'une intervention publique au titre du DC2I

Le patrimoine concerné par le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière est constitué d'immeubles anciens qui cumulent les caractéristiques suivantes :

- Immeubles très dégradés, cumulant des pathologies sanitaires, structurelles et thermiques, induisant des risques importants pour la santé et la sécurité des occupants et/ou des riverains ;
- Immeubles anciens emblématiques représentatifs du paysage urbain et architectural caractéristique du centre ancien protégé par l'AVAP ;
- Immeubles du centre ancien disposant d'une forte visibilité en raison de leur situation stratégique et de leur état de dégradation, et impactant négativement le paysage urbain.

Par ailleurs, à la différence de l'ORI, le DC2I concerne des adresses trop dégradées pour qu'une restructuration pérenne par leurs propriétaires privés soit crédible :

- Soit en regard de leurs revenus et de leur capacité à s'engager dans de très coûteux programmes de travaux ;
- Soit en regard de l'absence manifestement délibérée de volonté de réhabiliter son bien.

4.2. Eligibilité des immeubles aux financements RHI/THIRORI

Pour bénéficier des subventions RHI/THIRORI, les opérations conduites sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA devront répondre aux critères d'éligibilité définis par l'instruction du 12 septembre 2014 pour le financement du déficit d'opération, et particulièrement :

- Les caractéristiques propres des immeubles (nature des arrêtés ou acquisition dans le cadre d'une ORI, ensemble d'immeubles, occupation, date d'acquisition par le maître d'ouvrage) ;
- Le relogement et accompagnement social des occupants ;
- La destination des immeubles en sortie d'opération.

L'éligibilité de chaque opération aux financements THIRORI/RHI sera décidée après avis de la commission nationale de lutte contre l'Habitat Indigne sur chaque dossier déposé par l'EPA ORSA.

4.3. Liste d'adresses DC2I

En juin 2012, la Ville et l'EPA ORSA ont adopté par délibération⁷ une première liste de sept adresses en vue de réaliser des expertises techniques approfondies sur ces immeubles dans le cadre du DC2I et de justifier une éventuelle mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain les visant.

4.3.1 Une intervention DC2I resserrée sur quatre premières adresses

En octobre 2014, l'EPA ORSA a approuvé par délibération⁸ les modalités opératoires et partenariales sur quatre premières adresses du DC2I, pour lesquelles les opérations de maîtrise foncière ont d'ores et déjà été engagées.

Trois d'entre elles constituent le cœur du DC2I. Elles ont été ou vont être acquises par l'EPA ORSA, à l'amiable, ou par voies de préemption/expropriation, dans le cadre d'un projet de restructuration lourde dont la mise en œuvre nécessite la maîtrise du foncier et la libération des immeubles de toute forme d'occupation (logement et/ou commerces). Il s'agit des adresses suivantes, toutes situées dans le centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges :

- 25 rue de Paris ;
- 64 rue de Paris ;
- 10 rue Victor Duruy.

Une 4^{ème} adresse a été acquise pour faire l'objet d'une démolition/reconstruction dans le cadre d'une opération d'ensemble avec le 64 rue de Paris :

- 3 rue de la Bretonnerie.

4.3.2 Une 5^{ème} adresse à l'étude

L'EPA ORSA s'engage à poursuivre les études sur une 5^{ème} adresse et à proposer les voies opérationnelles de requalification qui seront soumises à la validation de son Conseil d'Administration et des signataires de la présente convention avant engagement foncier et opérationnel.

La possibilité d'un financement par l'Anah sera étudiée en fonction des textes et des critères rappelés au 3.2.

4.3.3 Deux adresses potentiellement réhabilitées dans le cadre de l'ORI et de l'OPAH-RU

Suite aux démarches préparatoires à la mise en œuvre des opérations par adresse (phase pré-opérationnelle), les propriétaires privés de deux immeubles ont manifesté leur intention de conduire les travaux de réhabilitation.

La réalisation de ces travaux est encadrée par deux autres dispositifs du projet de requalification, conduits sous maîtrise d'ouvrage de la Ville :

- Le 30 rue de Paris fait l'objet d'une DUP travaux dans le cadre de l'ORI ;
- Le 62 rue de Paris est suivi par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU et la Ville.

⁷ Voir annexes 2 (délibération 2012-30 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA) et 3 (délibération 12.5.17a du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges).

⁸ Par délibération du Conseil d'Administration n°2014-19, en annexe 4

C'est pourquoi, la phase opérationnelle ne concerne désormais que quatre adresses. Elle a été enclenchée en 2013 par l'acquisition de lots et la mise en œuvre du relogement des occupants concernés.

4.4. Modification de la liste des adresses ciblées par le DC2I

Cette liste d'adresses peut être modifiée au cours de la mise en œuvre du PNRQAD par ajout et/ou suppression d'adresses, si la Ville et l'EPA ORSA en délibèrent conjointement et que l'économie générale du DC2I n'est pas remise en cause.

Plus spécifiquement, une augmentation du nombre d'adresses traitées par le DC2I devra faire l'objet d'une délibération adoptée par le Conseil d'Administration de l'EPA ORSA, approuvant la faisabilité économique de l'opération dans le cadre d'un bilan en compte propre.

Toute modification de la liste des adresses conduira à un avenant au présent protocole, dont les modalités d'adoption varieront selon que le montant maximum des engagements financiers de l'Anah soit, ou non, remis en cause⁹.

5. Conditions de mise en œuvre du dispositif

5.1. Montage opérationnel et financier

Le modèle économique et les conditions de mise en œuvre du DC2I ont été approuvés en octobre 2014 par délibération n°2014-19 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA.

Le modèle repose sur les modalités opérationnelles et financières suivantes :

- L'EPA ORSA acquiert les immeubles à l'amiable ou par voie d'expropriation ou de préemption, met en place le relogement des occupants dans le cadre du dispositif partenarial de relogement du projet de requalification du centre-ville¹⁰, conduit les travaux de restructuration lourde et de démolition et revend les immeubles en plateaux à réhabiliter et les droits à construire à un opérateur constructeur et bailleur pour que ce dernier poursuive la réhabilitation ou la construction neuve et en assure l'exploitation.

Il est entendu par travaux de restructuration lourde, l'ensemble des travaux permettant la réalisation du clos-couvert du bâtiment ainsi que la création des plateaux à réhabiliter et de leurs accès (démolition, gros-œuvre, VRD, couverture et étanchéité).

⁹ Voir l'article 10.3 de la présente convention relatif aux avenants.

¹⁰ Annexe 8 : Charte Relogement PNRQAD Villeneuve-Saint-Georges, 12 janvier 2012

- Une fois restructurés ou démolis, l'opérateur achète les immeubles en plateaux à réhabiliter et les droits à construire en vue de réaliser les travaux de réhabilitation intérieure ou de construction neuve et d'en assurer l'exploitation.

La réalisation des travaux d'aménagement après la restructuration du clos-couvert par l'EPA ORSA sera confiée à un opérateur, constructeur et bailleur social partenaire du projet de requalification, garantissant un engagement sur le long terme de bonne gestion des immeubles. L'opérateur réalise les travaux d'aménagement jusqu'à la livraison à soi-même des logements dans les conditions définies à l'article 4.4.

A l'issue de la réhabilitation, les logements réhabilités/construits sont loués en loyer maîtrisé par l'opérateur pendant la durée du conventionnement dans les conditions définies aux articles 4.4 et 6 de la présente convention. La gestion des biens est assurée par l'opérateur.

L'opérateur sera désigné par l'EPA ORSA, étant entendu que l'ensemble des engagements pris par l'EPA ORSA auprès des partenaires, notamment ceux définis dans la présente convention, seront repris par l'opérateur aussi bien en termes de construction que de gestion.

5.2. Plan de financement des opérations

5.2.1 Les recettes

Subventions d'investissement de l'Etat et du Département

L'EPA ORSA a bénéficié de 4 M€ de subventions d'investissement par l'Etat et par le Département pour mener à bien les acquisitions et les premiers travaux, conformément aux articles 6-4 et 8-2 de la Convention Pluriannuelle PNRQAD.

Ces subventions d'investissement ont à ce jour été intégralement versées à l'EPA ORSA.

Subvention Anah

L'Anah s'est engagée dans le cadre du projet de requalification du centre-ville à apporter une aide au déficit foncier pour les adresses éligibles aux financements « THIRORI/RHI » ciblées par le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière.

Le montant de la subvention RHI/THIRORI, permettant le financement du déficit de l'opération de restructuration lourde, est estimé à 3,7 M€ pour l'ensemble du dispositif, conformément aux articles 5-3 et 11-3 de la Convention Pluriannuelle PNRQAD.

Ce déficit est établi en prenant en compte les dépenses et recettes de l'opération telles que définies par l'instruction Anah du 12 septembre 2014 relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Une première subvention Anah a été engagée en novembre 2013 pour un montant total de 1 266 047 € répartie sur les 3 adresses suivantes :

- 64 rue de Paris (THIRORI) : 315 922 €
- 3 rue de la Bretonnerie (RHI) : 100 132 €
- 10 rue Victor Duruy (RHI) : 849 992 €

Au 25 rue de Paris, il est attendu une subvention THIRORI à hauteur de 1,7 M€ (études, relogement et déficit d'opération).

Le dossier de subvention THIRORI pour le 25 rue de Paris a été déposé par l'EPA ORSA pour un passage en commission CNLHI de juillet 2015.

D'autres demandes de subvention THIRORI/RHI pourront être déposées par l'EPA ORSA sur les adresses ciblées par le dispositif DC2I.

L'opportunité de toute recette complémentaire, sous forme de subvention notamment, sera recherchée par l'EPA ORSA dès lors qu'une ou plusieurs opérations DC2I seront éligibles à un dispositif spécifique.

5.2.2 Budget d'investissement et plan de financement prévisionnels

L'ingénierie pré-opérationnelle a permis d'évaluer à environ 10,3 M€ le budget d'investissement sur les 5 adresses faisant l'objet d'une intervention. S'agissant d'un bilan d'opération avec revente à un opérateur de plateaux à réhabiliter ou de droits à construire, le budget d'investissement est exprimé en hors taxes.

Les recettes sont composées :

- des subventions d'investissement du Département et de l'Etat : 4 M€ ;
- des subventions Anah au titre de la RHI/THIRORI : 3,7 M€ ;
- des recettes commerciales : revente de plateaux à réhabiliter et cession de charges foncières.

5.3. Le calendrier prévisionnel d'investissement

Le calendrier d'investissement, qui repose sur le planning des acquisitions et de mise en œuvre des programmes de travaux, s'échelonne à partir de 2013, pour les adresses ayant la plus grande maturité opérationnelle, jusqu'en 2020 pour les adresses les plus compliquées.

5.4. Les produits de sortie

Les logements DC2I restructurés par l'EPA ORSA puis réhabilités par l'opérateur seront mis en location en logements sociaux à loyers intermédiaires (PLS).

En date de février 2015, la valeur référence du plafond de loyer mensuel du PLS est de 10,06 € /m² en zone A.

L'ensemble des logements seront loués exclusivement à titre de résidence principale, à des ménages correspondants aux critères du logement social (notamment plafonds de ressources).

6. Relogement des ménages

Compte tenu de l'ampleur des chantiers du DC2I, les immeubles devront être entièrement libres d'occupation et ce, pendant toute la durée des travaux. Le relogement est donc une condition du passage à l'opérationnel.

L'ensemble des ménages occupant les immeubles faisant l'objet d'une intervention de l'EPA ORSA au titre du DC2I (acquisition et mise en œuvre des chantiers de restructuration) seront relogés dans le cadre du dispositif partenarial de relogement du projet de requalification du centre-ville, conformément à l'article 13 de la Convention Pluriannuelle PNRQAD.

La Ville et l'EPA ORSA s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de reloger tous les occupants de bonne foi, au sens de l'article L.521-1 du CCH, directement concernés par la suppression d'habitat privé dégradé.

Le dispositif de relogement est encadré par la Charte de Relogement, signée le 12 janvier 2012, entre la Ville, l'EPA ORSA, l'Etat, l'EPPFIF, et quatre bailleurs sociaux (OPH de Villeneuve-Saint-Georges, Valophis, I3F et ICF la Sablière) et son avenant en cours de finalisation. Elle pose les principes de relogement suivants :

- Permettre aux ménages d'avoir un parcours résidentiel ascendant, avec la possibilité d'un logement adapté à la composition familiale, à leur souhait de localisation, et aux normes de confort et de qualité ;
- Maintenir des charges financières compatibles avec les ressources des ménages.

Sa mise en œuvre repose sur un dispositif partenarial de pilotage composé des instances suivantes :

- Un comité de suivi, présidé par le Maire de Villeneuve-Saint-Georges, avec l'appui de l'EPA ORSA, qui réunit l'UTHL 94-bureau Logement (Etat), les bailleurs associés, le 1%, l'EPPFIF, le Département et la CAF ;
- Un comité technique qui se réunit tous les mois, animé par la MOUS Relogement, avec l'appui de la Ville et de l'EPA ORSA qui examinent l'ensemble des situations, veillent à la bonne application du Plan de Relogement et réalisent l'évaluation du dispositif de relogement pour le Comité de Suivi ;

Et prend appui sur une mission de Maîtrise d'œuvre urbaine et Sociale (MOUS Relogement), dont les attributions relèvent à la fois :

- Du rôle d'appui du service Habitat/Logement de la Ville et de coordinateur des actions de l'ensemble des partenaires ;
- Du rôle d'interlocuteur privilégié des familles ;
- D'une mission d'accompagnement et de suivi social ;

L'EPA ORSA prend en charge les frais générés par le relogement (frais de déménagement, frais de transfert des compteurs et des abonnements, changement d'adresse postale, dépôt de garantie, frais d'installation...).

La Ville et l'EPA ORSA s'engagent à garantir aux ménages concernés par les opérations DC2I un relogement dans les conditions définies par la Charte de Relogement.

7. Réservations et modalités d'attribution

Au titre de l'agrément accordé par l'Etat à l'opérateur, l'Etat se verra attribuer 30% des logements PLS réhabilités/construits dans le cadre du DC2I pendant la durée du prêt PLS, soit une durée de 30 ans.

Les logements restants, soit 70% des logements réhabilités/construits, seront attribués par l'opérateur aux collecteurs 1% logement, ayant versés une participation financière à l'opération de réhabilitation ou de construction neuve des adresses DC2I.

8. Engagement des parties

8.1. Engagements de l'EPA ORSA

Afin que l'Anah puisse réserver les crédits nécessaires, l'EPA ORSA s'engage, avant le 31/10 de chaque année, à transmettre à la Délégation Locale de l'Anah et à l'Anah le programme opérationnel de l'année suivante et les besoins prévisionnels de financement ainsi qu'aux autres partenaires pour information.

L'EPA ORSA s'engage à communiquer à la même échéance, aux partenaires signataires de la présente convention, un rapport annuel sur l'état d'avancement des opérations mises en œuvre dans le cadre du DC2I.

L'EPA ORSA s'engage à informer les signataires de la présente convention des accords avec l'opérateur et s'engage à répercuter l'ensemble des engagements pris auprès des partenaires à l'opérateur, notamment ceux concernant la programmation, les produits de sortie et la durée d'exploitation.

Au titre des engagements du Conseil Départemental sur le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière, l'EPA ORSA s'engage avec la Ville à apporter une réponse pour l'hébergement des demandeurs prioritaires du Conseil Départemental sur un volume de 6 logements.

8.2. Engagements de l'Anah

Les montants seront précisés et engagés après instruction des dossiers par l'Anah.

Conformément aux articles 5.3 et 11.3 de la Convention PNRQAD, le montant prévisionnel des subventions Anah pour la mise en œuvre du DC2I est estimé à 3,7 M€ sur l'ensemble du dispositif DC2I.

8.3. Engagements de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges

Au titre des engagements du Conseil Départemental sur le Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière, la Ville s'engage avec l'EPA ORSA à apporter une réponse pour l'hébergement des demandeurs prioritaires du Conseil Départemental sur un volume de 6 logements.

8.3.1 Pour les quatre premières adresses engagées en termes opérationnel et foncier

La Ville a mené l'ensemble des procédures nécessaires à l'obtention des DUP nécessaires à l'expropriation des quatre adresses engagées en termes opérationnel et foncier.

La Ville s'engage aux côtés de ses partenaires à garantir aux ménages concernés par les opérations DC2I un relogement dans les conditions définies par la Charte de Relogement.

8.3.2 Pour la 5ème adresse

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges s'engage à intervenir prioritairement, par le biais de son SCHS, sur les immeubles DC2I, notamment pour tout ce qui relève de la mise en œuvre de procédure d'hygiène (insalubrité) ou de police administrative du Maire (péril), et ce tant que les immeubles n'ont pas été acquis par l'EPA ORSA.

Elle s'engage également, pour les immeubles relevant d'interdiction définitive d'habiter ou présentant un danger manifeste pour les occupants, à accompagner prioritairement le relogement des occupants de ces immeubles, au besoin par des solutions d'hébergement provisoire.

8.4. Engagements du Département du Val-de-Marne

Conformément à l'article 8-3 de la Convention Pluriannuelle 2011-2017 relative à la mise en œuvre du PNRQAD sur le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, modifiée par voie d'avenant en 2014, le Département du Val-de-Marne a doté l'EPA ORSA de 2 M€ de subventions d'investissement dédiés notamment aux acquisitions foncières et à la réalisation d'opérations lourdes de restructuration.

Le Département du Val-de-Marne a versé en décembre 2012 et janvier 2014 l'intégralité de la subvention d'investissement du DC2I à l'EPA ORSA.

8.5. Engagements de l'Etat

Conformément à l'article 6-4 de la Convention Pluriannuelle 2011-2017 relative à la mise en œuvre du PNRQAD sur le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, modifiée par voie d'avenant en 2014, l'Etat a doté, dans le cadre du CPER 2007-2013, l'EPA ORSA de 2 M€ de subventions d'investissement pour financer les acquisitions foncières et les opérations lourdes de restructuration.

Dans le cadre du DC2I, l'Etat garantit la bonne mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation des opérations, notamment pour tout ce qui concerne les acquisitions foncières par voie contentieuse.

L'Etat a versé en juillet 2010 l'intégralité de la subvention d'investissement du DC2I à l'EPA ORSA.

9. Pilotage du DC2I

9.1. Comité de pilotage

Chaque année, un comité de pilotage se réunira, qui sera composé d'une part des membres signataires de la présente convention, et d'autre part, en fonction des besoins, d'autres partenaires institutionnels.

Le comité de pilotage est présidé par le Maire et réunit les directions des membres signataires de la présente convention, assistées de leurs référents techniques.

L'EPA ORSA transmettra, au plus tard deux semaines avant la tenue du comité de pilotage annuel, un rapport détaillé présentant le bilan de la mise en œuvre du DC2I dans le cadre du dernier exercice. Ce bilan sera également transmis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, au Préfet de Région (délégué de l'Anah en Région) ainsi qu'à la Direction Générale de l'Anah.

9.2. Comité technique

Piloté par le chargé d'opération DC2I de l'EPA ORSA, le comité technique composé des référents techniques des membres signataires se réunit *a minima* une fois par semestre afin d'aborder l'état d'avancement et la mise en œuvre du dispositif.

En fonction des besoins, des réunions techniques seront organisées à l'initiative du Maître d'Ouvrage du dispositif ou d'un des partenaires signataires.

L'ensemble des partenaires signataires s'engagent par ailleurs, dans le cadre des instances de pilotage, à effectuer un suivi et une évaluation de la mise en œuvre de la présente convention. Sur la base de ces éléments, des réorientations ou des amendements pourront être apportés à la présente convention.

10. Ratification, durée et évolution de la présente convention

10.1. Ratification et durée de la présente convention

La présente convention est approuvée par délibération des instances décisionnelles de chacun des signataires. Elle prend effet à la signature des présentes et ce pour une durée de 5 ans.

La durée de la convention couvrira, sauf aléas majeurs dans sa mise en œuvre, l'ensemble des mises en chantier et livraisons du DC2I.

10.2. Résiliation

La présente convention pourra être résiliée par chacun des partenaires signataires, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre détaillera précisément les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date d'effet de résiliation.

10.3. Avenant à la convention DC2I

Toute modification ne remettant pas en cause la limite des engagements financiers prévus à l'article 4 du présent protocole pourra se faire par voie d'avenant simplifié, signé par les Directions Générales respectives de l'Etat, de l'Agence Nationale de l'Habitat et de l'EPA ORSA et par le Maire de Villeneuve-Saint-Georges et le Président du Département du Val-de-Marne.

La liste des opérations prévues à l'article 3.3 de la présente convention peut être amenée à évoluer lors de la mise en œuvre du Dispositif Coordonné d'Intervention Immobilière et de l'Opération de Restauration Immobilière dans les conditions définies à l'article 3.4.

11. Communication

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Anah, de l'Etat, de l'EPA Orly Rungis-Seine Amont, de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, du Conseil Général du Val-de-Marne sur toute signalétique, panneaux et documents (plaquettes diverses, site Internet, communiqué de presse, présentation dans des salons ou événements) relatifs aux opérations financées dans le cadre de cette

convention, en y faisant notamment figurer les logos des partenaires signataires du présent protocole

Dès lors qu'un des projets du DC2I fera l'objet de financements de l'Agence, les supports d'information « chantier » comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah » (bâches, panneaux, autocollants...).

Fait en 4 exemplaires, et signé le... **2. 9 MARS 2016**

L'Etat et la délégation locale de l'Anah,
représenté par le Préfet de Département,



M. Thierry LELEU

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges,
représentée par son Maire,



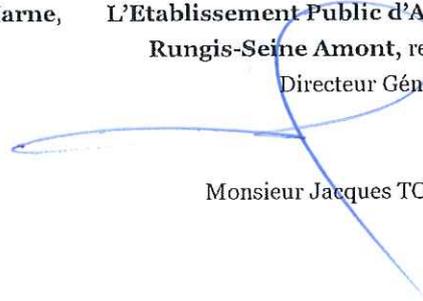
Madame Sylvie ALTMAN

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne,
représenté par son Président,



Monsieur Christian FAVIER

**L'Etablissement Public d'Aménagement Orly
Rungis-Seine Amont,** représenté par son
Directeur Général,



Monsieur Jacques TOUCHEFEU

12. Liste des annexes

Annexe 1 : cartographie de l'articulation des procédures d'intervention sur l'habitat ancien dégradé sur le périmètre PNRQAD de Villeneuve-Saint-Georges ;

Annexe 2 : articles 6-4, 8-2 et 5-3/11-3 de la Convention Pluriannuelle 2011-2017 pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, modifiée par voie d'avenant en 2014 ;

Annexe 3 : délibération n°2012-30 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA, en date du 13 juillet 2012, approuvant la liste des adresses ciblées par le DC2I ;

Annexe 4 : délibération n°12.5.17.a du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges, en date du 26 juin 2012, approuvant la liste des adresses ciblées par le DC2I ;

Annexe 5 : délibération n°2014-19 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA, approuvant les conditions de mise en œuvre du Dispositif Coordonnée d'Intervention Immobilière (DC2I) en date du 17 octobre 2014 ;

Annexe 6 : fiches d'immeubles des 4 adresses engagées en termes opérationnel et foncier (64 rue de Paris, 3 rue de la Bretonnerie, 10 rue Victor Duruy, 25 rue de Paris) ;