

Participation du Public par Voie Electronique



L'association Force Citoyenne étant mandataire de certains copropriétaires et locataires de la résidence du Parc de la Noue, a accompagné ces derniers à répondre à l'enquête publique dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), à l'initiative de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), suite au Décret n°2021-638 du 20 mai 2021. Cela a permis la mise en place de l'opération d'intérêt national de la requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) pour la résidence du Parc de la Noue.

L'ambition des acteurs publics ayant favorisé l'ORCOD-IN sur le Parc de la Noue est donc de revaloriser durablement l'ensemble de la résidence en luttant contre l'habitat indigne, en redressant et en transformant la copropriété, en reliant la résidence aux territoires voisins, et en améliorant ses équipements publics et privés. Cela se traduira par la démolition de certains bâtiments, par une refonte de l'espace public, par une réhabilitation des bâtiments existants et par la construction de nouveaux logements et équipements. Cette volonté s'est déjà manifestée par la mise en place de différents dispositifs sur le périmètre : **plan de sauvegarde à l'échelle de la copropriété du parc de la Noue, projet de renouvellement urbain à l'échelle de la résidence.**

1. Réaménagement urbain.

a. Contexte.

Les ORCOD-IN, créées par la loi ALUR, s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce nouveau cadre d'intervention doit permettre de mieux coordonner l'intervention publique pour remédier aux situations sociales les plus critiques et tenter de rompre avec la spirale dépréciative à l'œuvre. Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, qui prévoit :

- ✓ **Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;**
- ✓ **Un plan de relogement et d'accompagnement social ;**
- ✓ **La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;**
- ✓ **La mise en œuvre de Plan(s) de sauvegarde des copropriétés ;**
- ✓ **La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.**

b. Déroulé de la concertation.

Suite à la signature de la Convention entre personnes publiques ORCOD-IN, du 17 septembre 2021, une concertation a été mise en place et s'est achevée en avril 2023 avec la validation du plan guide du projet urbain. Cette concertation s'est déroulée en 4 ateliers :

- **1er atelier en date du 6 avril 2022** : Partager les dysfonctionnements du quartier, ses difficultés, ses atouts.
- **2ème atelier, le 19 mai 2022** : Echanger sur l'aménagement des espaces résidentiels (stationnement, locaux communs, gestion des poubelles et encombrants, gestion des limites entre l'espace public et l'espace résidentiel).
- **3ème atelier, le 6 juillet 2022** : Echanger sur l'aménagement des espaces publics du quartier et sur ses équipements (le parc, les rues, la future place et le parvis du groupe scolaire).
- **4ème atelier, le 12 octobre 2022** : Restituer la démarche et présenter les deux scénarios soumis à la décision des acteurs publics. L'animation a été assurée par Pascal Nicolle, du cabinet de concertation « La suite dans les idées », prestataire de l'EPPFIF.

Concernant le stationnement, **tous les habitants ont souligné la volonté de disposer d'au moins une place de stationnement privatisé à proximité de leur logement.**

Suite aux ateliers, l'EPFIF a présenté deux scénarios d'aménagement les plus à même à répondre aux dysfonctionnements urbains de la résidence du Parc de la Noue, aux contraintes et dynamiques du territoire et aux attentes des habitants. Ces deux scénarios se distinguent essentiellement par l'aménagement de la partie ouest de la résidence :

- **Scénario 1** : maintien du bâtiment B, réaménagement d'un parvis scolaire et d'une traversée piétonne au sein de la copropriété du Parc de la Noue.
- **Scénario 2** : démolition du bâtiment B, aménagement d'un grand parvis et création d'une traversée viaire et piétonne.

Les principales réactions des habitants ont été les suivantes :

- ✓ **Craintes que la disparition des parkings autour de la tour A n'aggrave les difficultés de stationnement.** A ce propos l'EPFIF a rappelé l'engagement de créer une place de stationnement privatisé par logement.
- ✓ **Craintes que les nouveaux immeubles de la bande Ballanger isolent le parc de la Noue** et demeurent inaccessibles aux habitants actuels du quartier.
- ✓ **Concernant les démolitions, les habitants ont exprimé leurs inquiétudes sur le calendrier, le prix d'achat des logements et le relogement des occupants.**

Il est important de souligner que 42 personnes ont participé à la réunion de présentation du projet aux propriétaires occupants concernés par les démolitions.

L'annonce des démolitions de 185 logements, et notamment de la démolition du bâtiment B, a généré des échanges assez tendus avec certains propriétaires : **incompréhension du choix de la démolition, tristesse de devoir quitter un logement occupé parfois depuis plus de 50 ans, craintes sur les prix d'acquisition des logements par l'EPFIF, craintes sur le processus de relogement, etc.**

Mais aussi, les copropriétaires n'avaient pas eu l'information de la validation du scénario 2, donc la destruction de la Tour B. Nombre de copropriétaires l'ont appris le jour de la réunion d'information.

En effet, afin de réaliser le projet de requalification de la résidence du Parc de la Noue, il est nécessaire de démolir certains bâtiments en totalité ou en partie. C'est le cas des bâtiments A et B, ainsi que des cages d'escaliers J1 et J2 du bâtiment J, M1 et M2 du bâtiment M. Ces démolitions répondent à des enjeux différents :

- **La démolition de la tour A**, pour répondre aux difficultés cumulées de cet immeuble. Les difficultés de la tour A sont telles que sa réhabilitation n'est pas faisable : **mauvaise isolation, réseaux fuyards, charges de fonctionnement trop élevées, importance des impayés, problèmes de gestion et de sécurité.**

- **La démolition des autres bâtiments (B, J1-2, M1-2)**, pour ouvrir le quartier, développer le réseau viaire et améliorer l'accès à l'école. Ces démolitions permettront de créer les deux nouvelles voies qui traverseront le Parc de la Noue d'est en ouest, et d'ouvrir le parc sur la place du boulevard Ballanger.
- **La démolition du bâtiment B permettra aussi d'agrandir, sécuriser, et aménager le parvis de l'école**, ce qui bénéficiera à tous les habitants du Parc de la Noue.

Donc, au vu du contexte, lors du 4ème atelier, certains habitants ont exprimé leurs craintes que les logements neufs soient inaccessibles aux résidents actuels de la résidence du Parc de la Noue. **Face à ces inquiétudes, il a été acté que la programmation habitat des opérations neuves incluraient, en plus des logements locatifs sociaux prévus (environ 90 logements), des logements en accession sociale (BRS – PSLA) et des logements locatifs intermédiaires (57 logements en tout).**

De plus, l'EPFIF a entendu le souhait de nombreux ménages concernés par les démolitions de pouvoir réaccéder dans les bâtiments réhabilités. L'EPFIF peut accompagner ces ménages de deux façons :

- ✓ **Soit indirectement en calant la date de vente de leur logement actuel en fonction de la date d'acquisition de leur futur logement,**
- ✓ **Soit directement en priorisant la vente des logements acquis par l'EPFIF sur les bâtiments réhabilités vers ces propriétaires impactés par les démolitions. Ces ventes seront possibles dès lors que les travaux sur les parties communes des immeubles auront été votés.**

La question du stationnement est un des enjeux revenu le plus régulièrement lors des ateliers. Ce déficit de stationnement est pris en compte par le projet selon deux axes :

- ✓ **Amélioration du stationnement sur l'espace public,**
- ✓ **Développement d'une offre privatisée de stationnement à hauteur d'une place par logement.**

Le stationnement pour les usagers des commerces a également été posée. Le projet sur la Bande Ballanger prévoit l'aménagement d'une quarantaine de places de stationnement public à destination des usagers fréquentant les commerces.

En outre les places de parking, les résidents ont exprimé de manière récurrente lors des ateliers le besoin de résidentialisation au sein de la résidence du Parc de la Noue pour répondre à plusieurs problèmes récurrents :

- ✓ **Difficulté de repérage dans le quartier,**
- ✓ **Inadaptation des locaux poubelles (considérés trop petits, et favorisant donc le dépôt d'encombrant),**

- ✓ Absence de stationnement privé,
- ✓ Absence de locaux vélos / poussettes,
- ✓ Espace vert privé ne protégeant pas l'intimité des rez-de-chaussée des immeubles

Il est proposé dans le cadre du projet de pouvoir travailler sur chacune des futures résidences (C ; E-F ; G ; D-N ; IH-O ; K-L-M) pour les principales caractéristiques de cette résidentialisation :

- ✓ Aménagement du stationnement,
- ✓ Aménagement de limites espaces public / privé,
- ✓ Développement commun.

Cela permettra de développer des solutions propres à chaque résidence en fonction de sa situation, de ses caractéristiques. En effet, si lors des ateliers, a émergé un consensus sur la nécessité de résidentialiser la copropriété, en revanche, aucune solution n'était consensuelle parmi les résidents à l'échelle de la résidence du Parc de la Noue.

2. Portage des logements insalubres ou des copropriétaires en difficultés.

L'intervention immobilière et foncière de l'EPIFIF, dans le cadre du portage de lots de copropriétés, vise à :

- ✓ **Acquérir une part significative des lots, les porter sur une durée longue** afin d'appuyer la dynamique du plan de sauvegarde, puis les remettre sur le marché dans le cadre d'une copropriété redressée (c'est le portage de redressement) ;
- ✓ **Acquérir en totalité les logements des bâtiments qui ont vocation à être démolis.** Cette action mobilise différentes procédures d'acquisition publique, selon la temporalité du projet et de l'acquisition : **négociation amiable, exercice du droit de préemption urbain, y compris suite aux ventes par adjudication, expropriation suite à déclaration d'utilité publique du projet (DUP).**

L'objectif est d'acquérir 235 logements, dont 185 en vue de leur recyclage (démolition) **et 50 pour faciliter le redressement de la copropriété.**

3. Stratégie de relogement.

Lors des permanences, l'objectif est de rassurer les ménages sur le calendrier du projet (**les démolitions n'interviendront pas avant 2026**), d'expliquer le mode d'intervention de l'EPIFIF (**méthode d'évaluation de la valeur des logements, droit au relogement**) et d'initier cet accompagnement (**organisation de la visite préalable pour évaluer le logement**). Cela passe par des rendez-vous individuels et par la remise des brochures d'information réalisées par

l'EPFIF. **Pour vaincre la barrière de la langue, obstacle majeur pour certains ménages, l'accompagnement de l'EPFIF peut s'appuyer sur des prestataires de traduction.**

Un des enjeux propres à l'ORCOD IN de Villepinte, qui a été souligné lors des réunions publiques, sera pour l'EPFIF d'accompagner les propriétaires qui souhaitent ré-accéder sur les immeubles réhabilités du parc de la Noue. Une quinzaine de ménages a d'ores et déjà exprimé ce souhait, ce qui est un signe de confiance dans le projet urbain.

Mais cela suppose pour l'EPFIF d'adapter son mode d'intervention en acquérant dès à présent des logements sur les bâtiments à réhabiliter pour pouvoir prioriser leur revente future aux copropriétaires des bâtiments démolis.

La stratégie de relogement vise deux objectifs des locataires qui ont pour certains une demande de mutation effective de plus de 10 ans :

- ✓ **Résoudre les situations d'insalubrité ou de suroccupation identifiées lors de l'audit luttant contre l'habitat indigne ;**
- ✓ **Permettre la réalisation du projet urbain, en relogant les ménages en amont de la démolition de leur bâtiment.**

Un protocole de relogement est en cours d'élaboration, à l'échelle de l'ORCOD-IN, pour formaliser les objectifs de relogements et organiser leur mise en œuvre. Ce protocole sera signé par l'EPFIF, l'Etat, la ville de Villepinte, le territoire Paris Terres d'Envol, Acon logement services, l'AORIF **et les bailleurs HLM partenaires.**

4. Plan de sauvegarde.

a. La résidence du Parc de la Noue.

La copropriété du parc de la Noue compte 757 logements répartis dans 15 bâtiments : **une tour de 15 étages (bâtiment A), 3 barres de 8 étages (bâtiments B, C et D) et 11 barres de 4 étages (bâtiments E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O).** C'est la plus grande copropriété d'habitation de la ville et la deuxième à l'échelle de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Les immeubles du parc de la Noue comptent une cinquantaine de logements en moyenne. La plupart des cages d'escalier desservent moins d'une quinzaine de logements. Les typologies moyennes - **T3 et T4 - dominant (72% des logements).** Les petites typologies (T2) sont essentiellement présentes dans les barres R+8, les grandes typologies (T5) essentiellement dans les barres R+4. Les superficies des logements sont modestes : près de 41 m² pour les T2, 51 m² pour les T3, 61 m² pour les T4 et 71 m² pour les T5. La plupart des logements ne disposent pas de caves (les caves sont fermées depuis plus de 35 ans et n'ont dans la plupart des bâtiments pas été vendus et demeurent propriété du syndicat de copropriétaires). En

revanche, à part les T2, tous les logements du parc de la noue disposent d'un balcon ou d'une loggia et sont doublement orientés.

b. **Difficulté de gestion de la copropriété.**

La copropriété du parc de la Noue connaît d'importantes difficultés de fonctionnement qui fragilisent sa capacité de gestion et d'investissement.

La première difficulté est la très faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale ou dans les instances et événements collectifs. Ainsi depuis 2016, la part de tantièmes présents ou représentés en assemblée générale est généralement inférieure à 25% ce qui ne permet pas de voter les dispositions relevant de la majorité générale des copropriétaires. **Toutefois, en 2022, une vingtaine de copropriétaires s'est fortement mobilisée pour tenter d'améliorer la gestion de la copropriété.** Cela s'est traduit par l'élection d'un nouveau Conseil Syndical composé d'une vingtaine de membres et d'une forte mobilisation lors de l'assemblée générale extraordinaire de mai 2022 pour **parvenir à changer de Syndic (remplacement du syndic historique, Immo de France, par BSGI).** Les difficultés de gestion persistant dû à des **conflits internes au Conseil Syndical, l'assemblée général du 12 juillet 2023 a vu les résolutions des nominations du Syndic BSGI et du Syndic SEGINE refusées.** A l'initiative du président du Conseil Syndical, une assemblée générale extraordinaire sous haute tension s'est tenue le 12 septembre 2023, et a décidé de nommer le Syndic SEGINE à la majorité simple.

L'opacité du Conseil Syndical, réellement administré par quatre membres très actifs, crée une forte inquiétude auprès de certains copropriétaires qui souhaitent :

- ✓ **Prendre connaissance de l'état financier de la résidence du Parc de La Noue,**
- ✓ **Prendre connaissance du projet final du plan de sauvegarde et de son avancé,**
- ✓ **Prendre connaissance de la fiche de poste du gardien/concierge qui est définie par des unités de valeur,**
- ✓ **Prendre connaissance des contrats des prestataires.**

La seconde difficulté était l'inadaptation des instances de la copropriété au niveau de compétences techniques et financières, et cela amplifiée par les conflits entre membres du Conseil Syndical, tout en ajoutant le remplacement de deux syndics (Immo de France et BSGI) en moins d'une année, il était tout simplement impossible de :

- ✓ **Gérer le futur chantier d'amélioration des parties communes,**
- ✓ **Répondre aux enjeux d'amélioration de la gestion urbaine du quartier et de la qualité des espaces extérieurs.**

Enfin, la troisième difficulté est liée aux faibles marges de manœuvre financières du syndicat de copropriétaires, du fait des impayés de charges. Ces impayés représentent près de 50% du budget de fonctionnement de la copropriété. Cela conduit la copropriété à limiter ses

investissements et à renégocier ses contrats avec ses prestataires (au risque de diminuer la qualité des prestations).

L'association Force Citoyenne a pr

is connaissance de l'état des annexes SRU prévisionnels de l'exercice "01/10/2021 au 30/09/2022" rédigé par l'ancien syndic BSGI, édité le 15/06/2023 :

- ✓ **Avance sur trésorerie de 424.875,35 euros,**
- ✓ **Solde en attente sur travaux de 869.661,52 euros,**
- ✓ **Fonds disponible en banque d'un montant de 976.463,30 euros**
- ✓ **Somme exigible des copropriétaires 1.241.559,31 euros.**

L'association Force Citoyenne a été interpellée par les comptes 47 en attente. Effectivement, **le compte débiteur d'un montant de 3.360.031,17 euros et le compte créditeur d'un montant de 3.211.737,31 euros. Et le montant du compte des fonds placés (qui est passé de 2.639.679,06 euros à 748.493,24 euros) alertent sur la santé financière du syndicat des copropriétaires.**

En outre, selon les dispositions de l'article 29-1 A du 10 juillet 1965 :

« L'orsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. »

Après consultation des annexes SRU précitées, **il est constaté un taux d'impayé de 18,21%** (Copropriétaires sommes exigible 1.241.559,31 euros * 100 / le budget prévisionnel 1.900.000 euros + charge travaux et autres opérations exceptionnels 4.918.749,68 euros = 18,21). **L'Etat financier de la résidence du Parc de la Noue est très critique.**

Dans ce contexte, le plan de sauvegarde a pour objectif d'accompagner financièrement la copropriété dans la réalisation des travaux d'amélioration sur les bâtiments, puis dans la résidentialisation de l'ensemble. A terme, un des objectif de l'ORCOD-IN est de scinder la copropriété, et ainsi d'améliorer définitivement sa gestion.

En dehors d'un fort soutien de la collectivité publique au fonctionnement du syndic et du syndicat, l'inadaptation des instances de la copropriété risque d'empêcher ou du moins de freiner toute dynamique d'amélioration. Pour se faire, certains copropriétaires ont sollicité l'association Fore Citoyenne afin de les accompagner à mieux appréhender la gestion de la copropriété et à co-organiser le plan de sauvegarde avec les différents acteurs.

5. **Demande des copropriétaires en accord avec la convention ORCOD-IN.**

a) **Les grandes lignes de la Convention ORCOD-IN.**

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

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

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

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en **Conseil d'Etat n°2021-638 du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du parc de la Noue.**

Les axes de l'intervention publique dans le cadre de l'ORCOD IN au sein de la résidence du Parc de la Noue a pour objectif d'obtenir la maîtrise totale des immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation en co-organisation avec les copropriétaires et les locataires. **Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPFIF suite à la déclaration d'utilité publique du projet tout en privilégiant la concertation.** Si à la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de santé sont jugées satisfaisantes, l'objectif est d'organiser la vacance progressive des immeubles en vue de leur recyclage. Les logements et les immeubles devront être sécurisés tout au long de l'opération de recyclage.

Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPFIF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

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

- ✓ **l'autorisation préalable de mise en location (APML).** L'objectif est de pouvoir contrôler la qualité des logements locatifs privés du parc de la Noue, qui représentent la moitié des logements.

- ✓ **l'obligation d'établir, avant chaque mutation, un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien.**

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

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

Afin de permettre la viabilité du plan de sauvegarde, l'EPFIF accompagne les copropriétaires en difficulté. Pour rendre cela effectif, l'EPFIF assure la maîtrise d'ouvrage et la coordination du plan de sauvegarde du parc de la Noue. **Ce plan de sauvegarde a été créé le 28 mai 2019 pour une période de 5 ans. Sa mise en œuvre repose sur une mission de suivi animation confiée à l'opérateur Urbanis.**

Le plan de sauvegarde a pour objectif principal d'accompagner le syndicat de copropriétaires dans la scission de la résidence du Parc de la Noue en ensembles immobiliers indépendants, et cela, **selon les dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965**. Cette scission vise à améliorer la gouvernance de la copropriété et à permettre une évolution différenciée des bâtiments. Cette scission nécessite :

- ✓ **des investissements sur les réseaux pour rendre les ensembles immobiliers autonomes,**
- ✓ **des aménagements des espaces extérieurs dans une logique de résidentialisation,**
- ✓ **la préparation des documents des futures copropriétés (Règlement, Etat descriptif de division),**
- ✓ **un accompagnement du syndicat et des copropriétaires pour permettre la prise de décision.**

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

L'EPFIF pilote un projet d'aménagement qui doit répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- ✓ **Désenclaver le quartier pour intégrer le parc de la Noue au fonctionnement de la ville**
- ✓ **Recycler l'offre de logements la plus dégradée ;**
- ✓ **Créer une offre neuve de logements diversifiée et attractive ;**
- ✓ **Créer une nouvelle polarité commerciale sur le boulevard Robert Ballanger,**
- ✓ **Développer un parc urbain au cœur de la résidence du Parc de la Noue,**
- ✓ **Créer un véritable parvis au groupe scolaire afin de le sécuriser et de le valoriser ;**

- ✓ Démolir les box obsolètes et développer une offre de stationnement adaptée au sein de chaque ensemble immobilier,
- ✓ Normaliser le fonctionnement et la gestion du quartier en scindant la copropriété du Parc de la Noue en copropriétés autonomes, en améliorant les réseaux desservant la résidence, en clarifiant leur domanialité et en résidentialisant les ensembles immobiliers.

Le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement seront intégrés à la présente convention par avenant. Les collectivités locales resteront maîtres d'ouvrage des projets de construction ou de rénovation des équipements publics de superstructure dont elles ont la compétence.

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

b) **Engagements des pouvoirs publics.**

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

La lutte contre l'habitat indigne et l'identification des situations d'indignité sont des priorités majeurs du Plan de sauvegarde. Pour repérer les habitats indignes, plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN, en complément de celles repérées via les plaintes des occupants ou des voisins :

- **la visite des logements par le service d'hygiène de Villepinte en amont des mutations.** Pour se faire, l'EPT Paris Terres d'Envol assortira le droit de préemption urbain de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien. **Pour toute déclaration d'intention d'aliéner située dans le périmètre de l'ORCOD IN, le service d'hygiène de Villepinte établira dans un délai d'un mois ce rapport.** Dans le cas des adjudications, le déplacement du service d'hygiène est nécessaire dès la visite organisée par le Tribunal. **En cas de projet d'expropriation, la visite de l'ensemble des logements sera à prévoir préalablement à la procédure d'expropriation de l'immeuble.** Le flux moyen observé est d'une quarantaine de mutations par an pour le parc de la Noue.
- **la visite des logements par le service d'hygiène de Villepinte dans le cadre de l'autorisation préalable de mise en location (APML).** Pour se faire, la ville de Villepinte mettra en œuvre, suite à la délégation de l'EPT Paris Terres d'Envol, l'obligation d'APML, a minima sur le périmètre de la copropriété du Parc de la Noue. **Suite au**

dépôt de la demande d'APML par le propriétaire bailleur, le service d'hygiène visitera le(s) logement(s) concerné(s) et accordera ou refusera l'autorisation dans un délai d'un mois. En considérant que le parc locatif privé de la copropriété représente 375 logements et que le taux de rotation dans ce parc est de 15%, cela représenterait 56 mises en location annuelles

EPT Paris Terres d'Envol s'engage à assortir le DPU de l'obligation de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien. **Et la ville de Villepinte s'engage** à ce que son service d'hygiène :

- ✓ élabore ce rapport dans un délai d'un mois pour toute DIA,
- ✓ élabore ce rapport suite à la visite organisée par le Tribunal pour les adjudications,
- ✓ visite les logements préalablement aux procédures d'expropriation.

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

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

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

Afin de rendre effectif le plus de sauvegarde, les volumes d'acquisition sont estimés entre 275 et 440 logements sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage. Elles pourront être réalisées à l'amiable, par préemption ou par expropriation. Les conditions d'acquisition par l'EPFIF seront conformes à l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines. Dans ce cadre, **l'EPFIF s'engage** à :

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

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

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

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

Toutes les acquisitions feront l'objet d'une visite préalable par l'EPFIF ou ses prestataires qui permettra d'établir un premier diagnostic social et technique. Cette visite sera coordonnée avec celle du service d'hygiène pour établir le rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du logement. En outre, l'EPFIF fera réaliser un audit de sécurité avant la prise de possession des lots acquis afin d'établir la liste et le montant des travaux à effectuer, préconisés par le maître d'œuvre et validés par le bureau de contrôle. Donc, **l'EPFIF s'engage**, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

Pour se faire, un comité des acquisitions et du relogement (CAR) a été créé, composé de l'EPFIF, de l'Etat, de la ville et de l'EPT Paris Terres d'Envol. L'ARS participera à ce comité en tant qu'expert. Ce comité a une double vocation :

- ✓ validation des acquisitions réalisées par l'EPFIF que ce soit dans un objectif de portage de redressement ou en vue du recyclage d'un immeuble,
- ✓ définition de la stratégie d'intervention concernant les acquisitions supposant un relogement d'urgence ou à court terme des occupants afin que l'EPFIF ne se soit pas en infraction au regard de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ou en infraction au regard du code pénal. Il s'agit notamment des

situations d'insalubrité irrémédiable, d'insalubrité remédiable sans possibilité de réaliser les travaux en site occupé, de sur-occupation.

Le CAR pourra également être saisi en cas d'inadaptation au handicap d'une personne du ménage (si la réalisation de travaux ne permet pas d'adapter le logement).

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

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

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

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

Lorsque la décision d'acquisition est confirmée et que la vente a pu être conclue, **l'EPFIF s'engage :**

- ✓ **en cas de sur-occupation, d'insalubrité irrémédiable ou d'inadaptation au handicap,** à mobiliser la MOUS pour accompagner le ménage,
- ✓ **en cas d'insalubrité remédiable,** à mettre tout en œuvre pour réaliser les travaux permettant de lever l'arrêté d'insalubrité.

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

L'EPFIF établira le compte-rendu des décisions du comité, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte

contre l'habitat indigne. Chaque comité fera un bilan des engagements pris par les différents partenaires lors des comités précédents, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

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

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

L'EPFIF, la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat s'engagent à mettre en œuvre les décisions du CAR qui relèvent de leurs compétences, et notamment :

- ✓ **pour la ville** : mener les procédures de police du maire qui seraient nécessaires,
- ✓ **pour l'EPFIF** : réaliser les travaux nécessaires pour lever les arrêtés d'insalubrité réparable suite à l'acquisition des logements.
- ✓ **pour l'Etat** : mener les procédures de police du préfet qui seraient nécessaires, garantir le relogement effectif des ménages **qui serait nécessaire du fait de l'insalubrité irrémédiable ou de suroccupation**, si besoin en ayant recours au **droit de désignation prévu à l'article L741-2 du CCH dans le cas où la mobilisation des différents réservataires et bailleurs sociaux serait insuffisante**, et en lien avec le niveau régional.

Il est donc de notoriété publique que la maîtrise d'ouvrage, la coordination du dispositif et l'accompagnement des copropriétaires et des locataires de la résidence du Parc de la Noue dans le cadre du plan de sauvegarde sont diligentés par l'EPFIF, en associant étroitement l'EPT, la ville et la délégation locale de l'Anah. Donc, **l'EPFIF s'engage** :

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

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

L'Anah s'engage à apporter son concours financier à l'amélioration de la gestion de la copropriété du parc de la Noue, selon ses règlement, modalités et budget d'intervention. **La direction des services judiciaires s'engage** à mobiliser les moyens humains nécessaires pour **la mise en œuvre des procédures de recouvrement des impayés de charges initiées par le syndicat de copropriétaires.**

L'assainissement financière du syndicat des copropriétaires doit être suivi d'un accompagnement social des copropriétaires en difficulté. Pour se faire, **L'EPFIF s'engage** à mettre en œuvre un dispositif d'accompagnement social, coordonné au suivi animation du plan de sauvegarde.

En outre, **Le département de Seine-Saint-Denis s'engage** à mobiliser le FSL et l'accompagnement des bénéficiaires des minimas sociaux pour les habitants ou copropriétaires du parc de la Noue, ceci selon ses règlements, modalités et budgets d'intervention. **La ville de Villepinte s'engage** à mobiliser les dispositifs et aides du CCAS en faveur des habitants du parc de la Noue, ceci selon ses règlements, modalités et budget d'intervention. **Le préfet de Seine Saint Denis s'engage** à faciliter la coordination entre la **commission de surendettement et l'EPFIF, d'une part sur la mobilisation des outils et des dispositifs d'accompagnement des copropriétaires en difficulté mis en place dans le cadre de l'ORCOD IN, et d'autre part sur l'acquisition des logements auprès des propriétaires endettés.**

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

L'Anah, l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville de Villepinte s'engagent à apporter leurs concours financiers à la réalisation des travaux sur les parties communes du parc de la Noue, ceci dans le respect de leurs règlements, modalités et budgets d'intervention. **L'Anah s'engage** à apporter son concours financier à la réalisation des travaux sur les parties privatives, ceci dans le respect de ses règlements, modalités et budget d'intervention. **La Région Ile de France s'engage** à apporter son concours financier décidé avant la création de l'ORCOD-IN, ceci dans le respect de ses règlements, modalités et budget d'intervention.

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

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

- ✓ améliorer la collecte des OM et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants.

Le cas échéant, les collectivités locales ou l'EPFIF pourront être maîtres d'ouvrage d'actions de GUP dans le périmètre des copropriétés du parc de la Noue et du centre commercial. A ce titre, **un premier plan d'actions GUP a été validé par la commission de suivi du plan de sauvegarde du 7 décembre 2020.**

La ville de Villepinte, l'Etat et l'EPFIF, en associant l'EPT Paris Terres d'Envol, s'engagent à copiloter un dispositif de GUP et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants. **La ville, l'EPFIF et l'EPT s'engagent** à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour l'EPT, **l'ingénierie d'accompagnement du syndic pour l'EPFIF. L'Anah s'engage** à **apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUP sur le domaine de la copropriété du parc de la Noue, conformément à ses règlements, modalités et budget d'intervention.**

La mise en œuvre du relogement pour le collectif des locataires ayant donné mandat à l'association Force Citoyenne est capital. Les engagements suivants des différents pouvoirs publics sont rassurantes :

- ✓ **L'Etat, l'EPT et la ville, en s'appuyant sur l'animation opérationnelle de l'EPFIF, s'engagent** à copiloter le dispositif de relogement.
- ✓ **L'EPFIF s'engage** à coordonner l'élaboration d'un plan de relogement qui associera l'Etat, la ville de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol, l'ensemble des réservataires de logements sociaux y compris Action Logement Services, l'AORIF et les bailleurs HLM partenaires de l'opération. Ce plan sera mis en cohérence avec le document d'orientations, la convention intercommunale d'attributions et la charte de relogement mise en place à l'échelle de Paris Terres d'Envol.
- ✓ **L'EPT Paris Terres d'Envol s'engage** à mobiliser les outils de la CIL pour suivre les relogements de l'ORCOD IN.
- ✓ **L'EPFIF s'engage** à piloter une MOUS pour accompagner le processus de relogement.

c) **Réflexion des copropriétaires et du Collectif des locataires.**

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

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

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

Une direction de projet dédiée à l'ORCOD IN de Villepinte est mise en place, afin d'assurer l'ensemble des missions attendues. Afin de permettre la bonne consommation de la convention, **L'EPFIF s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et à la mise en œuvre de certaines de ses missions.**

En effet, l'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des résidents, tout au long du projet. La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information, de concertation et de co-organisation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPFIF et la ville, en associant l'Etat et l'EPT. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN (article 9), et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place à l'échelle du PRU.

L'action de l'association Force Citoyenne ayant mandat de certains copropriétaires et du Collectif des locataires se reposera sur :

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

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

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

L'EPFIF et la ville de Villepinte, en association l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etat s'engagent

à définir un dispositif d'information et de concertation propre à l'ORCOD IN. La mise en œuvre des actions d'information et de concertation pourra mobiliser les services de l'EPFIF, de la ville, de l'EPT et de l'Etat.

Malgré tous les engagements des différents acteurs publics contraignants juridiquement, les copropriétaires et le collectif des locataires se sentent dépassés par le projet de réaménagement urbain qui est pourtant à leur bénéfice.

Lors des travaux de concertation effectuée par l'association Force Citoyenne, les copropriétaires et le collectif des locataires ont exprimés des mécontentements et des souhaits concernant la poursuite du plan de sauvegarde et le réaménagement urbain de l'espace extérieur et privatif de la résidence du Parc de la Noue :

➤ **Plan de sauvegarde** :

- ✓ **La création de Places de parking privatives, et d'une résidentialisation de la résidence du Parc de la Noue pour circonscrire les trafics de drogue et garantir un sentiment de sécurité,**
- ✓ **Aucune délimitation claire sur la délimitation du domaine privé et du domaine public. Cela a son importance concernant les charges du syndicat des copropriétaires,**
- ✓ **Aucune étude poussée sur le réseaux de distribution de la chaleur et ECS secondaire, et la distribution de l'eau froide. Aucune information au sujet de la réhabilitation du réseau chauffage, des chauffe bains et des radiateurs. Les copropriétaires et les locataires sont traumatisés par l'arrêt brutal de la chaufferie pour cause d'une canalisation générale vétuste, ne comprennent pas que les canalisations ne font pas parties du projet du plan de sauvegarde.**
- ✓ **Aucune enquête poussée concernant le taux d'humidité exponentiel dans certains logements. À ce jour, l'association Force Citoyenne a identifié un nombre conséquent de logements insalubres remédiables voir irrémédiables. Les copropriétaires pensent que cela est dû aux travaux urgents effectués en 2019,**
- ✓ **Aucune réflexion sur la remise au norme de la chaufferie qui est le poste de charge le plus important. Aucune visibilité sur son utilisation depuis la convention entre le fournisseur du primaire (DSP) et le syndicat des copropriétaires du Parc de La Noue,**
- ✓ **Aucune co-organisation concernant le déroulé des travaux et les problématiques rencontrées. Pour preuve, les copropriétaires se plaignent de la pose des fenêtres sur un habitacle en métal datant de la construction, et cela crée de la condensation. Et une copropriétaire est en litige judiciaire avec la société chargée des travaux,**

- ✓ Les copropriétaires souhaitent la réhabilitation des caves et une sécurisation adaptée au contexte (portes blindées et caméra anti-intrusion),
- ✓ Les copropriétaires souhaitent la création d'une commission spécifique pour la lutte contre les logements insalubres et les copropriétaires ayant une créance douteuse,
- ✓ L'association Force Citoyenne ayant mandat du Collectif des locataires souhaite être intégrée à la CAR dans le cadre du dispositif de la lutte contre l'habitat indigne mettant en danger les occupants.
- **Aménagement de l'espace extérieur privatif :**
- ✓ Validation de la destruction du bâtiment B sans aucune concertation. Donc sans l'approbation de l'assemblée général, pourtant rendue obligatoire par la loi du 10 juillet 1965,
- ✓ Aucun programme claire pour lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil,
- ✓ La municipalité de Villepinte n'a pas élargi les moyens humains pour répondre favorablement aux exigences de la convention de l'ORCOD-IN, concernant la mise en place de la procédure mentionnée dans la convention qui peut permettre de lutter efficacement contre les marchands de sommeil et les logements insalubres voir même, détecter des logements insalubres remédiables voir irrémédiables, pour rendre l'acquisition de ces logements par l'EPIFIF,
- ✓ Les résidents souhaitent la mise en place d'un projet d'insertion social afin de permettre aux demandeurs d'emploi de la ville de Villepinte d'intégrer les sociétés des prestataires réaménageant la résidence du Parc de la Noue et les structures publiques comme privés à venir, en formation, CDD ou CDI,
- ✓ Les résidents souhaitent des adresses classiques et compréhensibles pour des personnes venant de l'extérieur. Et avoir une clarification du sens de la circulation, et sur l'éclairage public afin de garantir la sécurité publique,
- ✓ Les résidents souhaitent des garantis sur l'isolation sonore des nouvelles structures,
- ✓ Droit à la primauté du logement social, c'est-à-dire, que tous les locataires du Parc de La Noue sont prioritaires pour l'obtention d'un logement social dans les constructions à venir au niveau de la bande verte « Robert Ballanger ». En effet, il est important de rappeler que le foncier de la bande verte « Robert Ballanger » appartenait au syndicat des copropriétaires et a été cédée pour 1 euros symbolique,

- ✓ La ville a décidé de construire des structures publiques sur un foncier disponible au lieu de logements sociaux. Les locataires en sous occupations souhaitent la construction de logements sociaux type F4 et F5 qui se font rares.
- ✓ Construction d'une structure qui se nommera « La maison des copropriétaires » qui servira à accueillir le Conseil Syndical, le collectif des locataires, les réunions publiques, les réunions avec les partenaires, lieu d'accueil pour l'intérêt social du syndicat des copropriétaires, accompagnement individuel, contentieux et administratif, prévention sur les incivilités, le tri sélectif, la prévention pour lutter contre les marchands de sommeil. La structure sera mise à disposition par la municipalité et administrée par le Conseil Syndical.
- ✓ Les résidents souhaitent l'insertion des poubelles enterrées avec en parallèle, la mise en place d'un projet de Tri sélectif.



PARC DE LA NOUVE **RÉUNION PUBLIQUE**
PROJET DE QUARTIER

MERC. 9 FÉVRIER 2022
19H GYMNASÉ VICTOR-HUGO



POUR PLUS D'INFORMATIONS 01 41 52 53 00 - www.ville-villepinte.fr

En conclusion :

L'association Force Citoyenne a pu mettre en place cette enquête sociale avec l'implication de certains copropriétaires et un nombre conséquent de locataires. Malheureusement, la posture incompréhensible du Conseil Syndical à l'endroit de l'association Force Citoyenne n'a pas permis d'obtenir leur réflexion sur les travaux menés au sujet de la création de la ZAC.

Le lundi 7 février 2024, à la salle de réunion des services techniques au 88 Bd Laurent et Danielle Casanova 93420 Villepinte, à l'initiative de la Responsable Hygiène et Salubrité, de la Direction de l'Aménagement, Urbanisme et du Logement, l'association Force Citoyenne a été conviée à participer à une réunion de travail, **afin que l'association Force Citoyenne puisse exposer ses missions d'ingénierie sociale à l'endroit des copropriétaires et du Collectif des locataires ayant donné mandat selon l'article 1984 du Code Civil.**

La connaissance d'une procédure judiciaire en cours d'instruction à l'endroit d'une copropriétaire, diligentée par le maître d'œuvre chargé des travaux, dans le cadre du plan de sauvegarde, et la mise en exergue de logements insalubres remédiables voir irrémédiables signalés par l'association Force Citoyenne auprès du syndic et de la municipalité de Villepinte, **met en exergue la mauvaise consommation de la convention ORCOD-IN.**

Dans ce contexte et au vu des nombreuses dispositions de la convention ORCOD-IN permettant la co-organisation dans le cadre de la création de la ZAC, l'association Force Citoyenne accompagner aux mieux les mandants, donc pour se faire elle souhaite :

- ✓ **Participer aux réunions de suivi des travaux,**
- ✓ **Rédiger le protocole de relogement (en urgence) en transversalité avec l'EPFIF,**
- ✓ **Identifier les logements insalubres avec le concours des copropriétaires et du Collectif des locataires,**
- ✓ **Mettre en œuvre l'obligation d'autorisation préalable de mise en location,**
- ✓ **Travailler en transversalité avec le service d'hygiène de Villepinte,**
- ✓ **Mettre en place une campagne de sensibilisation de lutte contre l'habitat indigne avec la force des nombreuses dispositions de la convention ORCOD-IN,**
- ✓ **Effectuer un processus précontentieux très efficace afin de résorber la dette du syndicat des copropriétaires, en favorisant le rachat des lots des copropriétaires en très grande difficulté (50 logements fin 2024),**
- ✓ **Informers les copropriétaires et locataires sur leurs droits et devoirs, l'un conformément à la loi du 10 juillet 1965 et l'autre selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989,**
- ✓ **Accompagner les personnes d'origine étrangère confrontées à la barrière de la langue et répondre à leurs demandes,**
- ✓ **Favoriser l'intérêt social pour permettre un cadre de vie paisible et démocratique.**

L'association Force Citoyenne se permet d'insister sur co-organisation qui est fortement réclamée par les copropriétaires et le collectif des locataires ayant donné mandat.

En espérant que les réflexions et demandes des copropriétaires et du Collectif des locataires soit prises en compte. L'association Force Citoyenne joint à ses écrits **la pétition à propos de la panne de la chaufferie, les procurations des copropriétaires ayant donné mandat et les documents rendant effectifs le collectif des locataires.**

Le 25 janvier 2024 à Aulnay-sous-Bois,

Mr Hadama TRAORÉ
Directeur général de l'association Force Citoyenne

ASSO. FORCE CITOYENNE

120, rue Maximilien Robespierre

93600 Aulnay-Sous-Bois

Siret : 834 156 861 00017

