

COMMUNE
DE
VILLENEUVE-
LA-GARENNE
92390

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Membres en exercice : 35
Membres présents : 28
Membres représentés : 4
Membres absents : 3
Membres votants : 32

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi cinq décembre à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne légalement convoqué par M. Pascal PELAIN Maire, par convocations postées le vendredi 29 novembre 2024 et par voie dématérialisée le même jour, conformément aux dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni à la salle du Conseil municipal de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sous la présidence de son Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne,

Mme Carine BANSEDE, M. Frédéric RARCHAERT, Mme Khady FOFANA, Mme Leila LARIK, M. Alain-Xavier FRANÇOIS, Mme Fatima AAZIZ, M. Bachir HADDOUCHE, Mme Sandrine HERTIG, M. Kiran GURUNG, Mme Zoubida KATTHALA, M. Lahcen BAYLAL Maires-adjoints.

Mme. Monique LABORNE, M. Mohamed AMAGHAR, Mme. Mirtha HENRIOL, M. Salah KOBBI, M. Larbi OUHAMMOU, Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ, Conseillers municipaux délégués.

M. Dayan KIRINDI ARACHCHIGE, Mme Joanna MOHAMED, M. Gaoussou KEITA, M. Éric PELEAU, M. Jérémie LAGARDE, Mme. Mariam KANTE, M. Gabriel MASSOU, Mme Eve NIELBIEN, Mme Emmanuelle SAUNIER, M. Abdelaziz BENTAJ, Conseillers municipaux.

POUVOIRS :

M. Arnaud PERICARD, Maire-adjoint, donne pouvoir à Mme. Eduarda PINTO-RODRIGUEZ,

Mme Fatma SERIR, Conseillère municipale déléguée donne pouvoir à M. Kiran GURUNG

Mme Rolande CHAVANNE, Conseillère municipale, donne pouvoir à Mme. Mirtha HENRIOL,

M. Christophe DOUAY, Conseiller municipal, donne pouvoir à M. Erick PELEAU.

ABSENTS :

Mme Yaël LEVY Conseillère municipale,

M. Abderrahim AIT OMAR Conseiller municipal,

Mme. Sandrine PAYET Conseillère municipale.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Kiran GURUNG Maire-adjoint, désigné en séance conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

**APPROBATION ET SIGNATURE DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE DE LA
COPROPRIETE « ILOT DU MAIL » A VILLENEUVE-LA-GARENNE**

MONSIEUR FRANÇOIS EXPOSE AU CONSEIL

Que la copropriété de l'Ilot du Mail, située en plein centre-ville de Villeneuve-la-Garenne est un ensemble immobilier complexe construite en 1978 selon le principe de l'urbanisme de dalle. Elle est composée de 7 bâtiments comprenant 362 logements, une galerie commerciale, plusieurs commerces sur rue, un parking public et deux parkings privés. Un cinéma et un espace emploi y sont également implantés,

Que la copropriété de l'Ilot du Mail est au cœur du projet de renforcement de l'attractivité du centre-ville pour lequel la Ville de Villeneuve-la-Garenne s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National à la Rénovation Urbaine (N.P.N.R.U),

Que la copropriété est organisée en 5 syndicats : un syndicat principal, et 4 syndicats secondaires (à savoir « Rives de Seine », « Sisley », « Ilot du Mail II », et le syndicat de copropriété des Commerces), auxquels il convient d'ajouter une monopropriété du bailleur Résidence le Logement des Fonctionnaires (R.L.F),

Que parmi les 362 logements de la copropriété, 118 appartiennent au bailleur social CDC Habitat Social (dont 6 acquis dans le cadre d'une convention de portage de lots signée en juillet 2022) et 42 à RLF. Sur l'ensemble des immeubles 24% des logements sont occupés par des locataires du parc privé, 33% par leurs propriétaires, 32% sont détenus par CDC Habitat Social et 11% appartiennent à R.L.F,

Qu'à l'origine, le bailleur institutionnel Icade possédait 270 logements dans la copropriété dans 4 bâtiments sur 7. En 2008, celui-ci a procédé à la vente d'un bâtiment entier au bailleur social Logirep revendu en 2021 à R.L.F, puis pour le reste de son parc à leur vente à la découpe, en priorité aux locataires, jusqu'à ce que la Ville intervienne en 2015 pour interrompre ce processus, les 112 logements restants ont alors été acquis début 2018 par un autre bailleur social Osica, devenu depuis CDC Habitat Social,

Que le désengagement progressif d'Icade sur cette période a participé à la forte fragilisation du marché immobilier sur la copropriété. En effet, aucuns travaux d'amélioration n'a été voté sur leurs bâtiments, aucune intervention n'a été mise en œuvre pour les problèmes de fuites dans les logements ce qui a conduit certains des locataires encore en place à vivre dans des conditions d'habitat dégradées (humidité, insalubrité),

Que d'un point de vue technique, ce grand ensemble est arrivé au bout de son premier cycle technique, les bâtiments souffrent d'un défaut d'entretien et présentent notamment des risques au niveau de la sécurité comme pour la santé des occupants avec au niveau des façades des dégradations ponctuelles, mais également au niveau des réseaux d'eaux et gaines d'évacuation vétustes,

Qu'afin de disposer d'une approche globale, la commune de Villeneuve-la-Garenne a missionné fin 2017 le bureau d'étude CitéMétrie pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur cet ensemble afin de statuer sur la stratégie la plus pertinente pour accompagner de manière pérenne son redressement,

Que parallèlement, et afin d'enrayer la dégradation de cette copropriété, la commune de Villeneuve-la-Garenne a décidé fin 2019 la mise en place d'un Programme Opérationnel de

Que la Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (P.O.P.A.C), intégrant la copropriété de l'Ilot du Mail,

Qu'en application de l'arrêté préfectoral n°2022-46 du 15 avril 2022 portant constitution d'une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde de la copropriété Ilot du Mail, un diagnostic sur plusieurs volets (techniques, sociaux, juridiques) a été réalisé par le titulaire en charge d'accompagner la copropriété en lien avec le projet du Nouveau Programme Nationale de la Rénovation Urbaine (N.P.N.R.U) du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne,

Que ce diagnostic a confirmé les premiers diagnostics mettant en exergue des difficultés techniques, de fonctionnement et financières,

Que les taux d'impayés des copropriétés d'habitation vont de 9% à 75 %. Ces constats interrogent sur les capacités pour les copropriétés de mettre en œuvre, seules, un programme de travaux nécessaire pour la bonne pérennité du bâti et à se maintenir avec des propriétaires solvables. C'est pourquoi une convention de portage a été signée avec CDC Habitat Social en juillet 2022,

Qu'en conclusion de ces diagnostics, l'intervention de l'action publique apparait comme indispensable pour accompagner et aider les syndicats secondaires et le syndicat principal à se redresser et à réaliser les travaux nécessaires. C'est pourquoi la 3ème commission d'élaboration de plan de sauvegarde, réunie le 09 juillet 2024, a décidé de la mise en place d'un plan de sauvegarde dans les meilleurs délais,

Que la mise en place d'un plan de sauvegarde permettra de définir un programme de travaux de réhabilitation plus ambitieux en terme d'adaptation aux enjeux de la transition énergétique et d'intégration au reste du centre-ville ainsi que la mobilisation des aides financières existantes au bénéfice des syndicats des copropriétés et des aides individuelles pour les copropriétaires modestes,

Que pour accompagner la réussite de plan de sauvegarde, une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération sera désignée, le coût prévisionnel de la mission de suivi-animation pour la durée totale de 5 ans a été estimé à 1 000 000 €, soit 1 200 000 € T.T.C,

Que cette mission d'ingénierie pourra être cofinancée à hauteur de 86 % du montant H.T. par l'Anah, la Région Ile-de-France et la Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires, le reste-à-charge sera pris en charge par l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve-la-Garenne,

Que les missions de suivi-animation du plan de sauvegarde doivent notamment répondre aux enjeux suivants :

- Accompagner les instances de gestion (syndics, conseils syndicaux) et les copropriétaires,
- Améliorer le fonctionnement de chaque syndicat notamment leur organisation juridique,
- Améliorer la gestion financière des copropriétés afin de garantir leur redressement,
- Accompagner les ménages fragiles pour mieux les solvabiliser en mobilisant les partenaires sociaux,

- Améliorer le cadre de vie des habitants en requalifiant les espaces extérieurs de la copropriété et en améliorant le fonctionnement urbain,
- Réaliser les projets de rénovation urbaine souhaitée par la copropriété tant sur le plan des travaux d'économie d'énergie, de l'amélioration technique du bâti que sur les équipements communs et les espaces extérieurs,
- Sécuriser l'équilibre financier de l'opération afin que la mise en œuvre des travaux de réhabilitation n'aggravent pas les situations financières du syndicat principal et des syndicats secondaires,
- Assurer, en lien avec le coordonnateur du plan de sauvegarde, l'intermédiation entre les instances de gestion de la copropriété et les partenaires institutionnels du plan de sauvegarde et du projet de renouvellement urbain,

Que cette mission vise à assurer :

- L'animation du dispositif,
- La mise au point des actions d'accompagnement à la gestion de la copropriété pour améliorer son fonctionnement et assainir la situation de sa trésorerie,
- La mise en place d'actions auprès des propriétaires les plus en difficulté,
- Le suivi et la réalisation du programme de travaux, de requalification des copropriétés en lien avec le recouvrement des appels de fonds, des dossiers de subvention et de préfinancement,
- L'amélioration du cadre de vie des résidents,

Que le plan de financement prévisionnel du programme pluriannuel de travaux sur la copropriété Îlot du Mail est le suivant :

- Travaux et honoraires TTC sur les parties communes des syndicats secondaires d'habitation : 15 219 499 € dont 9 700 477 € pour les propriétaires physiques privés dont la quote-part est financée à 90 % minimum par les aides publiques,
- Travaux et honoraires TTC pour la résidentialisation et l'aménagement de la dalle : 5 612 518 € dont la quote-part est financée entre 84 % et 88 % par les aides publiques pour les propriétaires physiques privés,

Que par ailleurs, les aides de l'Anah au redressement de la gestion de la copropriété pourront être également mobilisées afin de couvrir les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière de la copropriété et à la mise à jour ou création de règlements de copropriétés. Le montant de cette aide est estimé à 221 250 €,

Que dans un objectif d'amélioration du cadre de vie des copropriétaires de la copropriété Îlot du Mail, il a été préconisé de mettre en œuvre une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) à l'échelle de la résidence. Cette dernière sera intégrée à la mission de l'opérateur de suivi-animation,

Qu'ainsi, la mise en place du dispositif de plan de sauvegarde s'effectue dans le cadre d'une convention de partenariat entre l'Etat, l'Anah, l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, la Ville de Villeneuve-la-Garenne, les syndicats des copropriétaires de la copropriété Îlot du Mail, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires financiers : le Conseil Régional d'Ile de France, la Caisse des Dépôts et Consignations-Banque des Territoires, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, précisant notamment les objectifs, les financements de l'opération et les engagements des partenaires, la Région Ile-de-France est partenaire et

financeur mais n'est pas signataire de la présente convention, la Métropole du Grand Paris pourra, si nécessaire une fois son règlement voté, participer financièrement aux travaux,

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.),

Vu le Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), et notamment ses articles L.615-1 à L.615-5 et R.615-1 à R.615-5,

Vu la loi n°91-662 d'orientation pour la Ville en date du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi n°2014-58 en date du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, dite loi « MAPTAM »,

Vu la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »,

Vu le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est Gennevilliers et dans lequel est intégrée la commune de Villeneuve-la-Garenne, à compter du 1^{er} janvier 2016,

Vu la loi n°2018-1024 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN »,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

Vu le règlement général de l'Agence National de l'Habitat,

Vu la délibération n°CM2018/12/07/01 du conseil de la métropole du Grand Paris en date du 7 décembre 2018 relative à la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-46 du 15 avril 2022 portant constitution d'une commission chargée d'élaborer un plan de sauvegarde de la copropriété Ilot du Mail à Villeneuve-la-Garenne,

Vu l'avenant n°2 à la convention cadre pluriannuelle de renouvellement urbain du territoire Boucle Nord de Seine du 19 octobre 2023, et notamment son annexe C2,

Vu la convention-quartier pluriannuelle du projet de renouvellement urbain « AIRE 2029 secteur centre-ville à Villeneuve-la-Garenne » du 01 mars 2022 signée le 04 avril 2024,

Vu l'avis favorable de la commission technique en date du 3 décembre 2024,

Vu le projet de convention de Plan de Sauvegarde de la copropriété Ilot du Mail à Villeneuve-la-Garenne,

Entendu l'exposé complet de Monsieur FRANÇOIS,

Et après en avoir délibéré.

APPROUVE

La convention du plan de sauvegarde de l'Ilot du Mail.

AUTORISE

Monsieur le Maire à signer la convention du plan de sauvegarde de l'Ilot du Mail et tous documents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

PRECISE

La convention est jointe à la présente délibération.

DIT

Que les montants sont inscrits dans le budget communal.

Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de Villeneuve-la-Garenne dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (art L411-7 CRPA).

Que la présente délibération municipale pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise par courrier ou sur le site télérécourse citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme au registre.



Pascal PELAIN

Maire de Villeneuve-la-Garenne
Conseiller Régional d'Ile-de-France
Conseiller délégué de la Métropole du Grand Paris