



SIGNATURE DU **PROGRAMME DE TRAVAUX DE NEPTUNE**

**Rénovation d'une copropriété emblématique du Val Fourré,
l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
d'Intérêt National passe en phase opérationnelle**

FÉVRIER 2021

Sommaire

I. UNE ÉTAPE DÉCISIVE	3
II. UN PROGRAMME DE TRAVAUX INSCRIT AU PLAN DE SAUVEGARDE QUI PERMETTRA À TERME LE RENOUVEAU DE NEPTUNE	4
III. TRAVAUX POUR UN CONFORT THERMIQUE AMÉLIORÉ	5
IV. TRAVAUX, DE CONFORT, D'ESTHÉTIQUE ET DE SÉCURITÉ	6
1. Pour les parties communes	6
2. Pour les logements	6
3. Pour les balcons spécifiquement	6
V. DES INSTANCES DE GESTION ACTIVES ET MOBILISÉES	6
VI. MÉTHODE D'INTERVENTION ET CALENDRIER	7
1. Le groupement en charge des travaux	7
2. Une intervention en site occupé : un dialogue constant avec les habitantes et les habitants	7
3. La signature des travaux : l'aboutissement d'un engagement des pouvoirs publics et d'une mobilisation du conseil syndical dans la durée	9
VII. UNE MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DES COLLECTIVITÉS ET DES PARTENAIRES PUBLICS :	10
VIII. LES ACTEURS DU PROGRAMME DE TRAVAUX	11
IX. UNE NOUVELLE ÉTAPE DANS LA DYNAMIQUE DU VAL FOURRÉ	12
ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie : le territoire d'intervention	12
X. DES TRAVAUX QUI MARQUENT LE LANCEMENT OPÉRATIONNEL DE L'ORCOD-IN DE MANTES-LA-JOLIE	13
1. Pourquoi intervenir au Val Fourré ?	13
2. L'ORCOD-IN, un outil puissant	13
3. Une mobilisation exceptionnelle d'un réseau partenarial unique pour relever les copropriétés dégradées	13
XI. L'EPAMSA, ACTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN AU VAL FOURRÉ	14
CPE un dispositif environnemental à valeur ajoutée urbaine et sociale	14

I . Une étape décisive

Ce samedi 6 janvier, à la mairie de quartier du Val Fourré, les partenaires de l'ORCOD-IN se réunissent pour signer l'ordre de service marquant le début des travaux de la Tour Neptune. Une bonne nouvelle attendue de longue date par les habitants de cette copropriété en difficulté.

Construite en 1971 au cœur du Val Fourré, la copropriété Neptune est une tour emblématique du quartier central, dominant le centre commerçant. Confrontée au vieillissement de sa structure et à l'obsolescence de ses équipements, elle bénéficie depuis 2015 d'un Plan de sauvegarde pour l'aider à surmonter ses difficultés, parmi lesquelles figure également la lutte contre les marchands de sommeil.

Cette dynamique de soutien franchit une étape décisive avec le démarrage d'un programme de travaux ambitieux inscrit dans un Contrat de Performance énergétique (CPE) en Février 2021.

Pour les copropriétaires, le lancement de cette rénovation permettra :

- La maîtrise de leurs charges grâce à la maîtrise des dépenses énergétiques ;
- L'amélioration de leur confort et de leur cadre de vie grâce à la rénovation de leur logement mais aussi des équipements et parties communes ;
- La sécurisation de l'immeuble grâce à la mise aux normes des réseaux et de la sécurité incendie ;
- Le maintien de la valeur patrimoniale de la copropriété grâce à l'ensemble des réhabilitations et améliorations réalisées.

« En matière de soutien aux copropriétés en difficulté, Mantes-la-Jolie bénéficie d'une expertise unique en France puisque des opérations de réhabilitation exemplaires y sont menées depuis 20 ans. Elles sont à chaque fois l'aboutissement d'une mobilisation collective de tous les acteurs institutionnels dans un contexte d'amélioration constante du Val Fourré. C'est pourquoi le lancement de cette nouvelle phase de travaux est à la fois une victoire et un tournant. Une victoire pour les copropriétaires de la Tour Neptune qui voient leur horizon s'éclaircir. Un tournant pour les habitants du Val Fourré pour qui la seconde phase de la rénovation urbaine devient chaque jour davantage une réalité. »

Raphaël Cognet, Maire de Mantes-la-Jolie, Président de GPSEO

« Pour nous, les copropriétaires de Neptune, le démarrage de ces travaux représente l'aboutissement d'un véritable travail d'équipe. Copropriétaires, conseil syndical, FONCIA, opérateurs, institutions et entreprises, nous avons avancé et c'est main dans la main que nous avons « gagné ensemble ». Même si cela a été long et fastidieux, nous ressortons soudés de cette expérience. Nous conseillons vivement à toutes les copropriétés de Mantes-la-Jolie de ne jamais baisser les bras. Leur avenir est entre leurs mains, ils peuvent le changer en étant acteur et pas seulement spectateur. À titre personnel, c'est aussi un très grand jour : après des années d'incertitudes, ce programme de travaux me redonne l'espoir de pouvoir vivre en collectivité dans un cadre réhabilité et de transmettre à mes enfants un patrimoine revalorisé. »

Salem Mimouna, Président du conseil syndical, copropriété Neptune

« Le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie est la troisième ORCOD-IN pilotée par l'EPF Île-de-France. Les équipes dédiées de l'établissement travaillent depuis près d'un an sur cette opération d'intérêt national dans un contexte complexe en raison de la crise sanitaire et dans la continuité de la requalification déjà engagée par les collectivités et acteurs publics de ce territoire. Grâce à la mobilisation de l'État et de ses services, de la Région Île-de-France, du département des Yvelines, de GPSEO, de la Mairie de Mantes-la-Jolie, de l'ANRU et de l'Anah, le lancement de la rénovation de la Tour Neptune marque le lancement opérationnel concret pour les habitants du quartier de cette requalification d'une ampleur inédite. »

Gilles Bouvelot, Directeur général de l'établissement public foncier d'Île-de-France

NEPTUNE EN BREF

Année de construction : **1971**

Nombre de niveaux : **R+17**

Nombre de logements : **72**

Syndic : **Cabinet Foncia Boucles de Seine**
(depuis juillet 2015)

Travaux : **durée de 15 mois**
(3 mois de préparation, 12 mois de chantier)

II . Un programme de travaux inscrit au Plan de sauvegarde qui permettra à terme le renouveau de Neptune



1 LOGEMENTS

- Mise en place de fenêtres double-vitrage performantes
- Remplacement des radiateurs et robinets thermostatiques
- Pose de bouches de ventilation
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des portes palières

2 PARTIES COMMUNES

- Mise en sécurité des paliers d'étages et des cages d'escaliers
- Rénovation technique des sous-sols
- Réfection de la chaufferie
- Remplacement des boîtes aux lettres

3 TOITURE

- Nouvelle étanchéité avec isolant
- Pose d'un système de désenfumage
- Pose de garde-corps
- Mise en place d'une nouvelle ventilation

4 FAÇADES

- Isolation par l'extérieur
- Pose de pics anti-pigeons et grille de remplissage des garde-corps
- Réfection du sol des balcons / remplacement des pare-vues

III . Travaux pour un confort thermique amélioré

L'objectif majeur de ces travaux : limiter les échanges thermiques entre l'extérieur et l'intérieur au maximum et donc générer un impact positif sur la consommation d'énergies des ménages.

1. Remplacement des fenêtres et la pose des volets extérieurs

Remplacer des vieilles fenêtres par de nouvelles menuiseries de qualité, performantes et certifiées permet :

- D'améliorer l'isolation d'un logement de façon significative ;
- De supprimer les fuites d'air et les phénomènes de parois froides.

2. Réfection du revêtement de la toiture pour

- Garantir son étanchéité ;
- Isoler le toit de l'immeuble et limiter les pertes d'énergie.

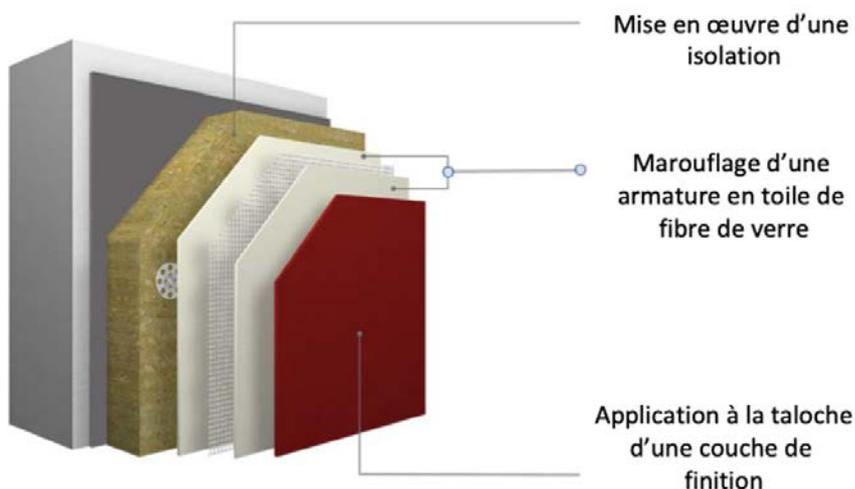
3. Remplacement des radiateurs existants

Pose de radiateurs plus performants et de robinets thermostatiques afin de permettre une meilleure maîtrise de la température à l'intérieur des logements.

4. La rénovation de la chaufferie existante

- Reprise partielle de la chaufferie afin de garantir un meilleur confort thermique ;
- Rééquilibrage complet du réseau de chauffage.

POSE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)



LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE) : UN ACCORD ORIGINAL, UN ENGAGEMENT MUTUEL

Dispositif issu des lois Grenelle de l'environnement de 2009, le contrat de performance énergétique (CPE) a pour objectif de garantir aux contractants un niveau de consommation énergétique fixe. Il est signé entre un maître d'ouvrage et un groupement d'entreprises qui s'accordent sur un objectif de consommation énergétique garanti puis qui réalise les travaux de réhabilitation en conséquence. Le groupement propose alors des interventions portant à la fois sur le bâti et sur les systèmes (chauffage...) qui doivent lui permettre d'atteindre l'objectif fixé par le syndicat des copropriétaires, en garantissant les performances prévues.

Les engagements du CPE de Neptune

- Une baisse de 43 % des consommations de chauffage
- Une garantie sur 15 ans

IV . Travaux, de confort, d'esthétique et de sécurité

1. Pour les parties communes

- Remplacement de l'éclairage des escaliers et peinture des murs et plafonds.
- Remplacement et mise en conformité des portes d'escaliers par de nouvelles portes assurant un degré coupe-feu.
- Remplacement et mise aux normes des boîtes aux lettres pour permettre la réception de paquets plus volumineux.
- Pose d'un garde-corps en toiture.
- Création d'un système de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier.
- Remplacement partiel des canalisations d'eaux usées et d'eaux vannes au sous-sol suivant la nécessité.
- Remaniement des réseaux électriques au 1er sous-sol : reprises partielles pour éliminer les réseaux inutiles.
- Pose d'un nouveau tableau divisionnaire, de nouveaux luminaires, d'un éclairage de sécurité.

2. Pour les logements

- Mise en sécurité électrique des logements.
- Remplacement des bouches d'extractions situées dans les pièces humides des logements pour permettre le renouvellement de l'air.

3. Pour les balcons spécifiquement

- Remplacement des séparatifs de balcons translucides par des panneaux pleins, mise en peinture des sols.
- Dispositif anti-pigeons : grille de remplissage des garde-corps et pose de pics anti-pigeons sur les rampes.

V . Des instances de gestion actives et mobilisées

Le redressement ne peut réussir qu'avec les dispositifs d'accompagnement et de redressement, en particulier le Plan de sauvegarde, ne peuvent réussir qu'avec l'adhésion des copropriétaires. Ils doivent s'impliquer à chaque étape : du diagnostic au vote du programme de travaux en passant par les demandes de financement.

Si la démarche de Neptune aboutit aujourd'hui, c'est aussi grâce à la mobilisation au long cours du conseil syndical de Neptune, en lien étroit avec son syndic (Foncia Boucles de Seine). Son engagement en a fait un acteur clé :

- Échanges réguliers avec le syndic et l'opérateur du Plan de sauvegarde URBANIS, qui accompagne la mise en œuvre des travaux pour le compte de l'EPFIF, participation aux différentes réunions préparatoires,
- Travail de réassurance et de relai auprès des copropriétaires (prise de parole en assemblée générale).

VI . Méthode d'intervention et calendrier

1. Le groupement en charge des travaux

À l'issue d'une consultation en conception-réalisation le Conseil Syndical et Foncia Boucles de Seine, son syndic, ont retenu une équipe composée de Bouygues Bâtiment Île-de-France associé à un conseil en immobilier, un architecte et à un chauffagiste :

- Form'Architecture - Atelier d'architecture spécialisé dans la rénovation énergétique et acteur reconnu dans les copropriétés,
- Bouygues Bâtiment Île-de-France - Entreprise générale du bâtiment,
- ELAN – Conseil en immobilier,
- ENERCHAUF - Entreprise spécialisée dans l'installation et la conduite des systèmes de chauffage et de ventilation.

DÉMARCHE RSE

- **Valorisation** : l'essentiel des matériaux déposés bénéficiera d'une valorisation matière (recyclage) ou d'une valorisation énergétique.
- **Insertion** : le groupement fera appel à du personnel en insertion pour certaines missions, notamment pour le nettoyage du chantier.
- **Impact local** : le groupement privilégiera des partenaires locaux pour les travaux prévus en sous-traitance.

2. Une intervention en site occupé : un dialogue constant avec les habitantes et les habitants

Intervenir en site occupé est toujours délicat, surtout pour des travaux d'une telle ampleur. L'information, l'écoute la sécurité et le confort des occupants sont donc des priorités. Le groupement a donc mis en place les dispositions suivantes :

Une présence permanente sur le site

Un chargé de relations résidents, spécialisé dans la communication avec les habitants sur les chantiers en site occupé, sera présent dans la Tour, à plein temps pendant toute la durée des travaux dans les logements. Il se consacrera exclusivement aux habitants pour :

- Expliquer et préparer avec eux les interventions dans leur logement (date et horaire, identification des meubles à déplacer, durée des travaux),
- Les sensibiliser aux enjeux du projet,
- Les aider à s'approprier les nouveaux équipements et leur entretien.

Son numéro de téléphone portable sera diffusé à tous les habitants pour faciliter les échanges et l'organisation des travaux.

Un bureau ouvert dans l'un des logements de la Tour

Le travail du chargé de relations résidents complètera celui de l'ingénieur travaux qui pilote l'intervention technique. Ils seront tous les 2 installés dans l'un des logements de la tour, pour plus de proximité avec les résidents. Leur bureau accueillera ceux qui le souhaitent du lundi au vendredi.

Une information sur les travaux en porte à porte avec VoisinMalin

L'Association VoisinMalin, pilotée par l'EPFIF, viendra compléter la communication par le groupement auprès des habitants. Une équipe composée de 2 à 3 personnes interviendra entre l'état des lieux réalisé avant les travaux et le démarrage des travaux. L'objectif ? Relayer les différents messages et garantir la bonne compréhension du déroulé des interventions.

Les Voisins Malins sont des habitants du quartier recrutés et formés par l'association du même nom pour transmettre des informations utiles. Ils maîtrisent plusieurs langues et bénéficient d'une neutralité vis-à-vis des résidents : ils sont facilitateurs des échanges et du dialogue.

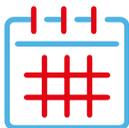
VOISINMALIN EN BREF

- Création de l'association en octobre 2010,
- Une équipe de plus de **100 Voisins Malins, de 18 à 72 ans**
- Une implantation dans **14 villes** en Essonne, en Seine-Saint-Denis, dans le Val d'Oise, à Paris, à Lille, à Roubaix, à Villeurbanne et à Marseille.
- 61 000 familles rencontrées depuis la création

Plus d'info : www.voisin-malin.fr

LE CALENDRIER DES TRAVAUX

- Préparation des travaux / état des lieux des logements / passage des Voisins Malins : du 20 Janvier au 20 Avril 2021
- Témoin de façades : avril 2021
- Témoin logements et parties communes : mai 2021
- Démarrage des travaux d'isolation des façades : 20 Avril 2021
- Démarrage des travaux en logements : avril 2021
- Livraison du chantier : avril 2022



3. La signature des travaux : l'aboutissement d'un engagement des pouvoirs publics et d'une mobilisation du conseil syndical dans la durée

1971 ► CONSTRUCTION DE NEPTUNE, COPROPRIÉTÉ EMBLÉMATIQUE DU VAL FOURRÉ

Construite en 1971, située au cœur du quartier des dalles centrales, cette tour haute de 17 étages constitue un élément architectural remarquable. La conception des appartements, spacieux et confortables, se voulait innovante pour l'époque. Elle reflète les principes du projet urbain impulsés par les architectes-urbanistes Raymond Lopez et Henri Longepierre, en application de la Charte d'Athènes.

2000 ► LES POUVOIRS PUBLICS SE MOBILISENT

À l'instar de l'ensemble des copropriétés du quartier, la Tour Neptune a connu une lente dégradation, amplifiée par les difficultés économiques et sociales rencontrées par les copropriétaires. À partir de 2002, des dispositifs d'aide aux copropriétés dégradées démarrent sur certaines copropriétés du Val Fourré (hors Neptune initialement).

2012 ► UNE OPAH-CD POUR 9 COPROPRIÉTÉS DONT NEPTUNE

Après un PIG en 2008, en septembre 2012, une Opération d'amélioration programmée de l'Habitat – copropriétés dégradées (OPAH-CD) est déployée. Pilotée par la CAMY, elle concernait 9 copropriétés dont la Tour Neptune.

2015 ► LE PLAN DE SAUVEGARDE

Les difficultés persistent et s'aggravent : impayés de charges, situation financière extrêmement fragile, dette fournisseur en augmentation, dégradation du bâti. Signée le 24 décembre 2015 pour 5 ans, et prolongé de 2 ans jusque 2022, la convention de Plan de Sauvegarde retient les orientations suivantes :

- le redressement financier de la Tour durant au moins 2 ans,
- dans un second temps la réalisation d'un programme de travaux, dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique (CPE)

L'ÉLABORATION ET LE VOTE DU PROGRAMME DE TRAVAUX

2017
2020 ► Diagnostic, évaluation des besoins, recherche de financements (subventions et préfinancement), consultation d'entreprises, choix d'un groupement... Dans le cadre d'un pilotage initial du plan de sauvegarde par GPSEO, et avec l'appui de l'EPAMSA pour le CPE, trois ans sont nécessaires aux copropriétaires pour finaliser le Contrat de Performance Energétique et formaliser le programme de travaux.

2020 ► CRÉATION DE L'ORCOD-IN DE MANTES-LA-JOLIE ET TRANSFERT DE LA COORDINATION DU PLAN DE SAUVEGARDE PAR GPSEO À L'EPFIF

En 2019, Julien Denormandie, Ministre chargé de la Ville et du Logement signe le décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du Val Fourré. En 2020, l'ORCOD-IN de la Mantes est créée et la coordination en est confiée à L'EPF d'Île-de-France. Dans ce cadre, le suivi du Plan de sauvegarde de Neptune, présidé par l'État, lui est transféré.

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

2021 ► Dans la foulée de la signature des ordres de services, les travaux démarrent en février 2021. Leur achèvement est programmé au 1^{er} semestre 2022.

POURSUITE DU PLAN DE SAUVEGARDE AVEC L'EPFIF

L'accompagnement de Neptune se poursuivra bien au-delà des travaux, avec de nouveaux enjeux :

AU-
DELÀ

- intégrer la tour rénovée dans un environnement urbain renouvelé, celui des dalles centrales
- repositionner la tour sur le marché du logement, le cas échéant par des interventions de portage (rachat de logements) ciblée et provisoire.

VII . Une mobilisation exceptionnelle des collectivités et des partenaires publics

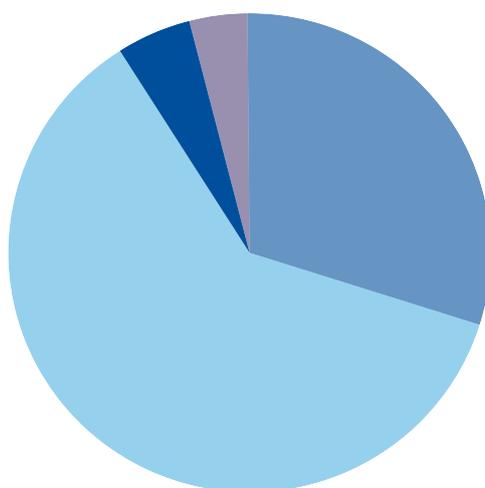
Grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires publics pour subventionner les travaux du plan de sauvegarde, la part des travaux incombant aux copropriétaires est de l'ordre de 2 % sur le montant total des travaux estimé à 3 328 195€ TTC (travaux et honoraires compris). Le reste à charge prévisionnel s'élève à 50 000 € (soit moins de 700 € par logement).

Les travaux s'inscrivent dans un Contrat de Performance Energétique (CPE). Celui-ci garantit aux copropriétaires l'atteinte des performances énergétiques fixées au préalable par le groupement. En cas de non-respect de ces performances, des pénalités financières s'appliquent.

COÛT ET FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Montant total des travaux, honoraires compris

3 328 195 € TTC



- Conseil Régional d'Île-de-France (28%)
- Anah (61%)
- GPSEO (5%)
- Prime HM (4%)

Soit un financement travaux subventionné à 98 % par les partenaires publics



- ▶ Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété et en raison de la nature du dispositif dédié à la rénovation énergétique, l'Anah apporte plus de 60% de la subvention.



- ▶ La Région Île-de-France a revalorisé sa subvention initialement prévue ce qui a permis le vote d'un budget à la hauteur de l'ampleur des rénovations effectuées. La Région apporte près de 28% de la subvention totale dans le cadre de son dispositif de soutien aux copropriétés dégradées.



- ▶ GPSEO subventionne 5% du montant éligible pour les travaux et prend en charge des intérêts liés au préfinancement (dans la limite de 3% de l'ensemble des subventions).

VIII . Les acteurs du programme de travaux

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le syndicat des copropriétaires représenté par :

Le Conseil Syndical

Maître d'ouvrage du projet de travaux, il représente le syndicat des copropriétaires. Au quotidien, il assiste et contrôle le syndic dans la gestion de l'immeuble.

Le Syndic (Foncia Boucles de Seine)

En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, il signe le programme de travaux au nom de la copropriété qu'il gère et administre.



MAÎTRISE D'ŒUVRE



Le groupement réalise les travaux et gère le Contrat de performance énergétique pour une durée de 15 ans.

FINANCEURS



COORDINATION ET PILOTAGE DU PLAN DE SAUVEGARDE



IX . Une nouvelle étape dans la dynamique du Val Fourré

Les travaux de la Tour Neptune et le lancement opérationnel de l'ORCOD-IN s'inscrivent dans un mouvement plus large en faveur du renouveau du quartier. Dans la continuité du PNRU (2005-2015) et de ses acquis, une nouvelle impulsion est donnée en 2021, avec le démarrage du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

Environ 50% du quartier du Val Fourré a déjà bénéficié d'un programme de rénovation urbaine. La seconde phase qui débute cette année est donc attendue par les habitants. Des ateliers de proximité participatifs ont déjà eu lieu pour les associer à ces changements et prendre en compte leurs besoins.

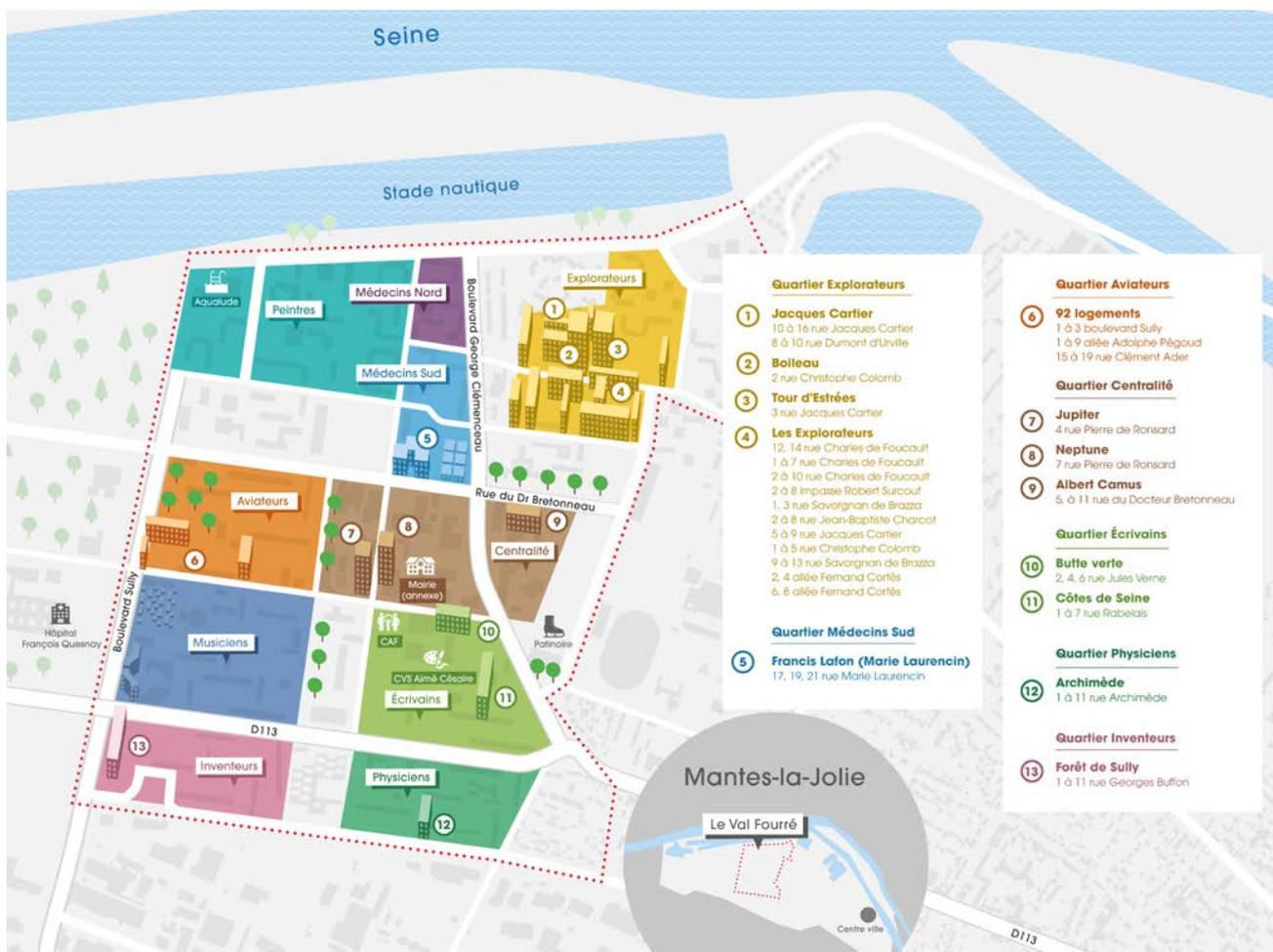
Les habitants des quartiers des Écrivains, des Peintres-Médecins, des Garennes-Explorateurs et des Inventeurs ont vu leur cadre de vie déjà transformé par une action publique en profondeur. Ceux des Aviateurs, du quartier central, des Musiciens et des Physiciens attendaient depuis longtemps de pouvoir à leur tour en profiter.

Les premières actions visibles à court terme sont le début de la rénovation des logements par les bailleurs sociaux et celle des copropriétés concernées par l'ORCOD-IN. Une ambition stratégique pour maintenir une offre de logements diversifiée.

À travers le Plan d'amorce à la Rénovation Urbaine, le Département des Yvelines finance de façon anticipée des travaux, permettant d'enclencher au plus tôt la dynamique de transformation. Ces chantiers concernent les espaces publics et les espaces verts en attente de valorisation. Il s'agit par exemple du mail piéton pour le quartier des Physiciens (avec aires de jeux) ou des abords du futur collège.

La vaste démarche de concertation a enfin permis de définir les usages et l'animation de ces espaces, le mobilier urbain, les aires de jeux et les équipements de proximité.

ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie : le territoire d'intervention



Programme	PLAN DE SAUVEGARDE Piloteage EPFIF	POPAC* PILOTAGE GPSEO
Copropriétés concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Neptune (depuis 2015) - 72 logements • Les Explorateurs (2021) - 430 logements • Francis Lafon (2021) - 107 logements • Albert Camus (2021) - 40 logements • Archimède (2021) - 50 logements • Butte Verte (2021) - 30 logements • Jacques Cartier (2021) - 36 logements 	<ul style="list-style-type: none"> • Tour d'Estrées (2021) - 106 logements • Boileau (2021) - 71 logements • Forêt de Sully (2021) - 66 logements • 92 logements (2021) - 92 logements • Côtes de Seine (2021) - 40 logements
Objectifs	Accompagnement à la rénovation, au redressement financier et à la gestion courante	Accompagnement dans le fonctionnement et la gestion courante

X . Des travaux qui marquent le lancement opérationnel de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie

Le Plan de sauvegarde de Neptune se poursuivra désormais dans le cadre de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie, pilotée par l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). En 2021, 12 autres copropriétés du Val Fourré bénéficieront également d'un accompagnement dans la durée (voir carte page 12).

1. Pourquoi intervenir au Val Fourré ?

L'habitat privé représente une part importante des logements du quartier Val Fourré, soit 23%. Tandis que la rénovation du quartier se poursuit pour les logements sociaux, les équipements et les espaces publics, avec l'appui de l'ANRU (PNRU 1 engagé en 2005), il devenait urgent d'intervenir plus fortement en faveur de l'habitat privé et ses abords. Par le passé, plusieurs copropriétés des années 70 ont connu des interventions sous l'égide de GPSEO et de l'EPAMSA, en charge de l'aménagement du territoire mantois. L'ORCOD-IN permet d'engager des moyens plus importants pour poursuivre et amplifier cette dynamique collective.

2. L'ORCOD-IN, un outil puissant

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) est un dispositif créé par l'État qui a pour objectif d'accompagner, de soutenir, de transformer les copropriétés en grandes difficultés. Elle intervient globalement sur tous leurs facteurs de dégradation : financières (endettement des copropriétaires, difficulté à payer des charges élevées), de gestion (difficulté à faire voter les travaux indispensables, de sécurité par exemple), présence de marchands de sommeil...

3. Une mobilisation exceptionnelle d'un réseau partenarial unique pour relever les copropriétés dégradées

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) finance l'intervention immobilière et foncière et coordonne l'ensemble des interventions en mobilisant fortement les différents acteurs publics : État, Ville de Mantes-la-Jolie, Grand Paris Seine & Oise, Département des Yvelines, Région Île-de-France, établissement public d'aménagement, Anah, ANRU, ARS.

Quels leviers pour agir ?

- Des dispositifs techniques et financiers pour accompagner la réhabilitation et le redressement des copropriétés, via des Plans de sauvegarde ;
- L'acquisition et le portage d'une partie des logements ;
- L'accompagnement social et le logement nécessaires des ménages concernés (avec l'appui des services de l'État et les partenaires) ;
- Une opération d'aménagement pour redonner de l'attractivité au secteur des dalles centrales dans le cadre du NPNRU.

XI . L'EPAMSA, acteur du renouvellement urbain au Val Fourré



L'EPAMSA (Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval) a été créé en 1996 pour diriger les projets urbains du Mantois et conduire toutes les opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique sur le territoire de la Seine Aval.

L'EPAMSA agit pour le renouvellement urbain du territoire depuis sa création. Après avoir coordonné le programme de renouvellement urbain du Mantois entre 2005 et 2016, l'Établissement concentre aujourd'hui ses missions sur le Val Fourré à Mantes-la-Jolie. Entre 2014 et 2016, l'EPAMSA a assuré la transition entre le premier programme de l'ANRU et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il a conduit le Plan Stratégique Local, lancé l'ensemble des études et mis en place les outils de suivi et de pilotage de la phase de préfiguration du nouveau NPNRU.

CPE : un dispositif environnemental à valeur ajoutée urbaine et sociale

Pendant plus de dix ans, l'EPAMSA a innové grâce aux contrats de performance énergétique (CPE) élaborés pour des copropriétés en difficulté et apporte son expertise sur les plans financiers, juridiques et techniques.

En permettant la mise en œuvre de travaux lourds, aux effets positifs et garantis sur leur consommation énergétique, ce dispositif environnemental agit également comme un véritable outil social et urbain. Ces contrats n'ont pas été lancés dans la seule logique de performance énergétique. Ils traduisent aussi la volonté de lutter contre l'obsolescence du bâtiment et de maintenir sa valeur patrimoniale. Ils répondent par ailleurs à l'objectif social de baisse des charges d'une population paupérisée.

Des premiers CPE portés par l'EPAMSA

Deux CPE ont été réalisés dans les copropriétés Côtes de Seine et 92 logements, accompagnés par l'EPAMSA.

L'EPAMSA a initié et élaboré le CPE sur la Tour Neptune, aujourd'hui incluse dans le périmètre ORCOD-IN.

En tant qu'acteur historique du renouvellement urbain au Val Fourré, l'EPAMSA s'est rendu propriétaire d'appartements dans plusieurs copropriétés, dans le cadre du Dispositif coordonné d'intervention foncière (DCIF).

L'objectif : s'intégrer aux conseils syndicaux afin de se tenir au plus près de la gestion des copropriétés, veiller au rétablissement de leurs comptes et mener des travaux de rénovation avec des actions innovantes comme la mise en place de contrats de performance énergétique (Côtes de Seine et 92 Logements).

Dans le cadre de la mise en place de l'ORCOD-IN, l'EPAMSA a signé le 30 décembre dernier avec l'EPFIF la vente de 15 appartements - situés dans 7 copropriétés du Val Fourré - que l'établissement avait acquis via le DCIF.

L'EPAMSA intervient depuis l'année dernière aux côtés de l'EPFIF pour assurer une gestion de proximité des logements acquis par celui-ci dans le cadre de l'ORCOD-IN. L'EPAMSA gère ainsi à ce jour une trentaine de logements dans 7 copropriétés.

VILLE DE MANTES-LA-JOLIE

Élise Couchouron
Directrice de la Communication et des Relations Publiques
01.34.78.81.32
ecouchouron@manteslajolie.fr

À PROPOS DE L'EPFIF ?

Créé en 2006, l'établissement public foncier d'Île-de-France est l'opérateur foncier des collectivités franciliennes. Depuis 2016, l'EPF Île-de-France a été désigné par l'État pour conduire les premières opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national et la lutte contre les marchands de sommeil.

EPF Île-de-France

Guillaume Idier
Directeur de la communication
01.40.78.90.56
gidier@epfif.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



Yvelines
Le Département

