



Garges Habitat

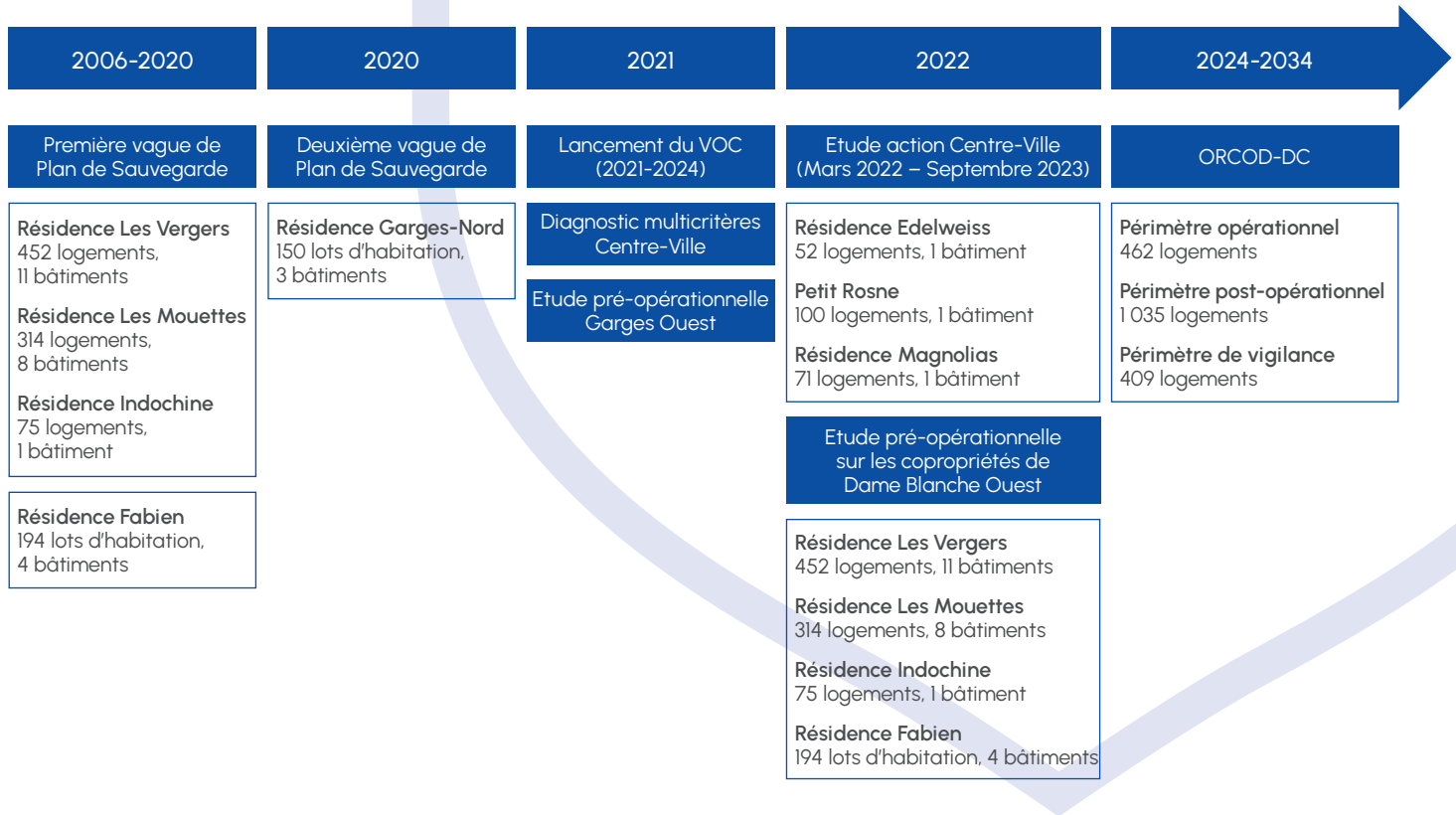
Signature de la convention
sur l'Opération de Requalification
des Copropriétés Dégradées
de Droit Commun



villedegarges.fr

**Garges-lès-Gonesse,
une ville engagée
pour l'amélioration
de l'habitat**

Depuis 2006, la ville de Garges-lès-Gonnesse est engagée auprès des copropriétaires afin d'améliorer les conditions de vie des habitants dans les grands ensembles du parc privé de la ville. L'ambition s'est renforcée au cours des dernières années, et particulièrement depuis le début du mandat de Benoit Jimenez et la volonté de mettre en place une politique globale permettant d'enrayer la spirale de dégradation, lutter contre le mal-logement et rendre les copropriétés de la ville plus attractives. C'est l'objet de cette Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de Droit Commun.



UNE POLITIQUE GLOBALE DE RÉNOVATION URBAINE

La Ville de Garges-lès-Gonnesse a lancé depuis plusieurs années une politique globale de rénovation urbaine qui vise à lutter contre l'habitat indigne, rénover les constructions existantes et s'assurer de la qualité de l'habitat de demain. Avec un des plus ambitieux programmes de renouvellement urbain, la Ville de Garges et ses partenaires investissent **320 millions d'euros** pour transformer et redynamiser le quartier de la Dame Blanche Nord comprenant la réhabilitation et la résidentialisation de **1 033 logements**, la construction de **4 équipements publics et de 735 logements neufs**.

Garges est par ailleurs la première ville du département à avoir été lauréate du dispositif gouvernemental "**Quartiers résilients**" qui a pour objectif d'aider les quartiers en rénovation urbaine à intégrer dans leur projet des enjeux liés à l'adaptation aux changements, notamment climatiques.



DES ACTIONS CONCRÈTES POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Portée par cette volonté d'améliorer le cadre de vie des Gargeois, la municipalité mène un certain nombre d'actions concrètes pour lutter contre l'habitat indigne.

Depuis le début du mandat en 2020, ce sont :

- 22 arrêtés préfectoraux pour des infractions au titre du Code la Santé en matière d'habitat indigne ;
- La signature de la convention de partenariat entre la ville et la préfecture pour la mise en œuvre d'opérations conjointes pour la lutte contre l'habitat indigne ;
- 261 demandes de permis de louer entre 2020 et 2022 ayant mené à une visite de contrôle (13 refus et 63 prescriptions de travaux) ;
- 1^{ères} amendes pour défaut de permis de louer mises en œuvre avec le Préfet ;
- 1^{ère} ville de France à avoir signé une convention avec la SIFAE pour la lutte contre les marchands de sommeil dans les secteurs pavillonnaires (2021) ;
- + de 100 000 € d'astreintes titrées entre 2021 et 2023 concernant des infractions au Code de l'urbanisme commises dans des cas de divisions pavillonnaires.

**Garges Habitat 2034,
une ambitieuse Opération
de Requalification des
Copropriétés Dégradées
de Droit Commun**

ANTICIPER, PRÉVENIR, LUTTER

Avec la mise en place d'un dispositif d'**accompagnement global sur les copropriétés du centre-ville et du quartier de Dame Blanche Ouest**, la Ville a mis en place un dispositif sur-mesure adapté aux besoins du territoire pour :

- Donner de la cohérence à la politique de l'habitat à l'échelle territoriale et permettre la réalisation d'économies d'échelles.
- **Pérenniser les investissements faits sur les copropriétés de la ville en permettant un accompagnement évolutif et sur le long terme.**
- **Elaborer une stratégie globale à long terme alliant politique de l'habitat et renouvellement urbain.**
- Agir de manière transverse contre tous les facteurs de dégradation (lutte contre l'habitat indigne, gestion urbaine de proximité, déploiement d'un réseau de chaleur urbain pour réduire les charges et assurer un gain énergétique...).

LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Périmètre opérationnel 464 logements	52	Les Edelweiss	1
	240	Garges Ouest	2
	71	Les Magnolias	3
	101	Le Petit Rosne	4
Périmètre post-opérationnel 1 035 logements	194	Colonel Fabien	1
	75	Indochine	2
	314	Les Mouettes	3
	452	Les Vergers	4
Périmètre de vigilance 409 logements	87	Floralies	1
	146	Roches Corail	2
	59	Roches Opales	3
	117	Abeille	4

1 908

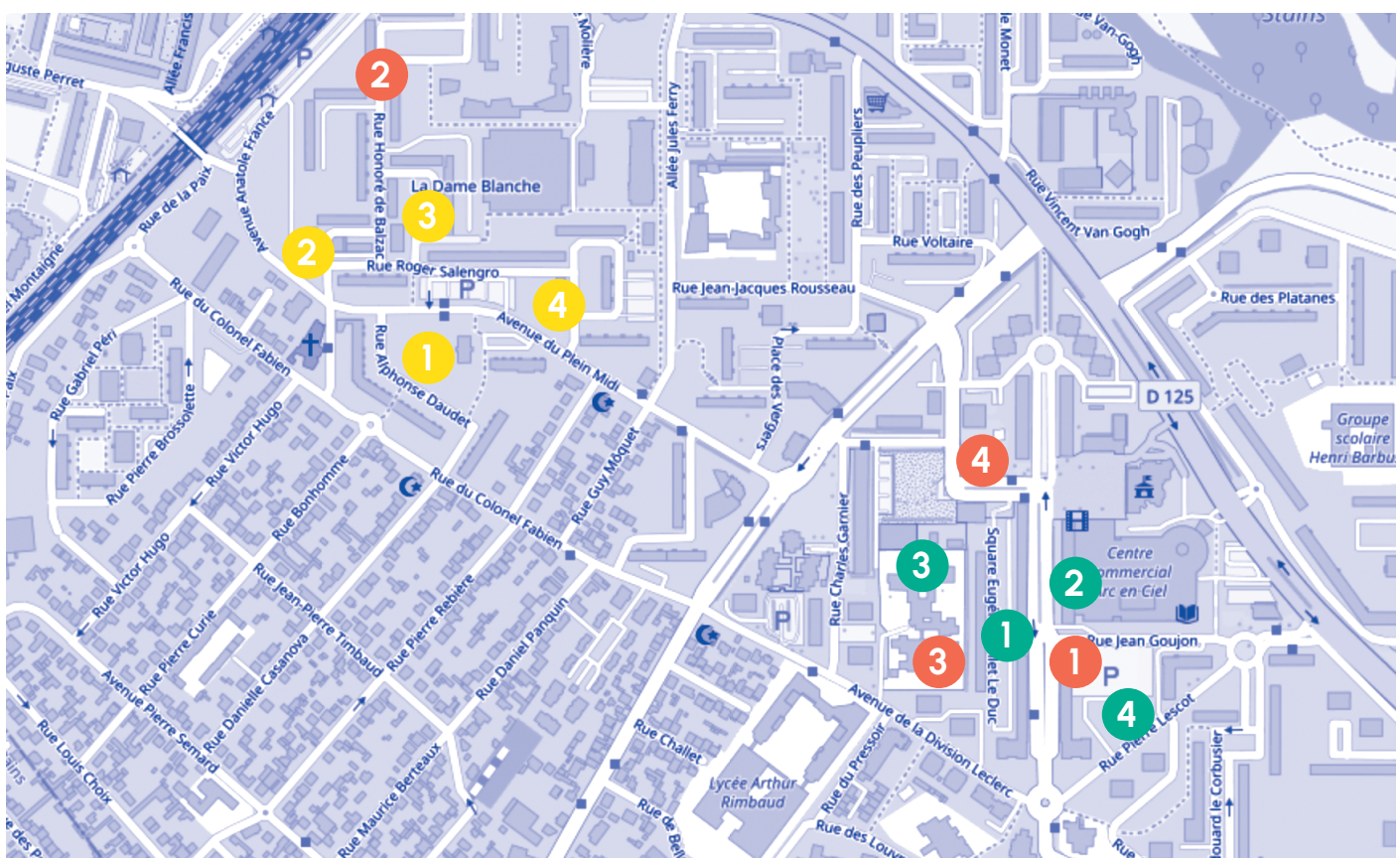
logements

40%

des logements en copropriétés privées du territoire

1 499

logements inclus dans un dispositif d'amélioration de l'habitat



Une opération unique en France

Alors que la législation sur les Plans de sauvegarde est très encadrée, le schéma d'action autour de cette Opération majeure pour l'amélioration des conditions de vie des habitants permet une certaine souplesse dans son montage et la vision qu'il porte.

L'Opération de requalification des copropriétés dégradées de la ville de Garges-lès-Gonesse se veut à la fois innovante dans la mise en place de ses outils et inclusive en intégrant les copropriétés les plus dégradées. Les 12 copropriétés concernées représentent 40% du parc collectif privé de la ville.

La Ville a conçu une politique ensemblière permettant de traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements et la spirale de dégradation dans laquelle se retrouvent les copropriétés en difficulté.

En tant que maître d'ouvrage, la Ville de Garges-lès-Gonesse se démarque en réalisant un projet d'ampleur, en mettant à profit son expertise et ses compétences pour fédérer et coordonner les partenaires de l'ORCOD-DC, ouvrant ainsi la voie à une politique de l'habitat novatrice ancrée dans son territoire.

UN SECTEUR OPÉRATIONNEL

Ce secteur porte sur les copropriétés sur lesquelles la Ville a commencé à intervenir (via des phases d'études) entre 2022 et 2023 et qui intégreront des dispositifs opérationnels à l'horizon 2024 :

Au centre-ville :

- Edelweiss ;
- Magnolias ;
- Petit Rosne ;

A Dame Blanche Ouest :

- Garges Ouest.

> 4 copropriétés représentant 464 logements



UN SECTEUR POST-OPÉRATIONNEL

Il comporte les copropriétés qui ont déjà fait l'objet de l'intervention des pouvoirs publics et qui nécessitent un accompagnement afin d'assurer la transition vers un fonctionnement normalisé après des années d'accompagnement des pouvoirs publics :

- La résidence Fabien ;
- Les Vergers ;
- Les Mouettes ;
- Indochine.

> 4 copropriétés représentant 1 035 logements



UN SECTEUR DE VIGILANCE

Ce secteur couvre les copropriétés qui rencontrent aujourd'hui leurs premières difficultés techniques et de gestion. Il convient donc de les accompagner afin d'éviter qu'elles n'entrent dans une spirale de dégradation et de décrochage.

- La résidence Abeille ;
- Les Roches Opales ;
- Les Roches Corail ;
- Les Floralies.

> 4 copropriétés représentant 409 logements



**Agir efficacement
dans la durée,
une action globale**

LA GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ AU CŒUR DE L'ACTION MUNICIPALE

Le projet de requalification des copropriétés dégradées de Garges-lès-Gonesse est un projet d'envergure qui traite tous les enjeux de manière globale afin de favoriser et pérenniser une situation saine. Un des défis étant de permettre d'enrayer la spirale de dégradation, lutter contre le mal-logement et rendre les copropriétés de la ville plus attractives.

AGIR DE FAÇON TRANSVERSE

VOLET TECHNIQUE

- **Réhabiliter** le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs, par la mise en œuvre de programmes de travaux globaux ;
- **Veiller** à une optimisation des financements en mobilisant les partenaires en amont du projet et en recherchant de nouveaux ;
- **Assister** les administrateurs provisoires et les syndicats pour le montage (technique, administratif et financier) et la réalisation des travaux de réhabilitation et de résidentialisation.

VOLET SOCIAL

- **Accompagner** les copropriétaires afin de permettre leur solvabilisation et leur désendettement ;
- **Réorienter** les ménages en très grande difficulté, vers les services sociaux compétents ;
- **Remédier** aux situations de suroccupation et de mal logement d'une partie importante des locataires.

VOLET FINANCIER

- **Redresser, accompagner et pérenniser** les instances de gestion de la copropriété ;
- **Assainir** et rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration des copropriétés ;
- **Améliorer** la communication entre les instances de gestion des copropriétés ;
- **Informers**, former et accompagner les propriétaires sur les questions relatives au fonctionnement des copropriétés.

VOLET JURIDIQUE

- **Clarifier** la situation juridique et foncière des copropriétés.

ENJEUX

Mise en place d'une gestion urbaine et sociale de proximité menée à l'échelle de l'ORCOD-DC.

MÉTHODE

- Réaliser des **diagnostics** d'usage avec les habitants sur les espaces communs ;
- Organiser des **événements** dans des formats fédérateurs pour mobiliser, informer, engager les copropriétaires et les habitants ;
- Créer et mobiliser des **partenariats** avec les acteurs locaux du territoire ;
- Proposer des **solutions** à des enjeux identifiés sur les parties communes.

OBJECTIFS

- Gestion de « l'attente » ;
- Renforcement des liens entre les différents quartiers ;
- Prévention des risques en copropriété.





ÉNERGIE VERTE DE GARGES : UN RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN UNIQUE ET EXEMPLAIRE

Le réseau de chaleur urbain de Garges permettra d'améliorer durablement les conditions de vie des habitants à travers trois objectifs :

- Faire bénéficier les Gargeoises et Gargeois d'un prix de la chaleur compétitif et stable dans la durée et ainsi ne plus dépendre des fluctuations du prix du gaz ;
- Améliorer la qualité de l'air de la ville en substituant l'utilisation d'énergies fossiles par des énergies renouvelables et ainsi réduire les émissions de CO₂ ;
- Garantir l'indépendance énergétique de la ville.

En 2025, l'ensemble des copropriétés pourront bénéficier de ce nouveau réseau de chaleur 100% Energie renouvelable et de récupération.

30%

de diminution
de la facture en
moyenne pour
les ménages

8 700

ménages raccordés
d'ici 2025

100%

d'énergies
renouvelables
et de récupération

19,7 km

de réseau créés

Calendrier prévisionnel - ORCOD-DC





En 2023, signature de la convention pour le Nouveau programme national de renouvellement urbain de la Dame Blanche Nord - Benoit JIMENEZ, maire de Garges-lès-Gonesse et Olivier KLEIN, ministre du Logement.

Un renouvellement urbain possible grâce au soutien de nos partenaires

BUDGET TOTAL

Financement ANAH : 25,5 millions d'euros
Financement Région Ile-de-France : 18 millions d'euros
Financement Ville : 900 000 euros

21 MARS 2024

Signature de la Convention de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de Droit Commun

Dans le cadre de la politique de requalification des copropriétés dégradées de la ville de Garges-lès-Gonesse portée par le Maire, Benoit JIMENEZ et l'équipe municipale, une Convention sur l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées de Droit Commun (ORCOD) est signée avec les différents partenaires, le jeudi 21 mars 2024. Quatre autres conventions sont signées, une par Plan de sauvegarde.

Signataires :

- l'État, représenté par Philippe COURT, *Préfet*
- la Région, représentée par Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT, *Vice-Président au Logement*
- la Ville, représentée par Benoit JIMENEZ, *Maire de Garges-lès-Gonesse*

Pour les copropriétés :

- Cabinet Blériot : Edelweiss
- ReAJir : Magnolias
- Etude de Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ : Petit Rosne
- Loiselet & Daigremot : Garges Ouest

