



PREMIER MINISTRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'investissement
en charge de France 2030

Paris, le 30.09.2024

La Secrétaire générale adjointe
Dossier suivi par Pascal GAUTIER
contre-expertise@pm.gouv.fr
Réf : ML/PG/n°498

Avis 2024-n°147

<u>Avis du SGPI</u> Projet ORCOD-IN du Parc de la Noue	
Ministères concernés :	Ministère du Logement et de la Rénovation urbaine
Date de réception du dossier :	5 avril 2024
Date du rapport ESE :	10 septembre 2024
<u>Synthèse de l'évaluation socio-économique</u>	
Coût total du projet examiné (Financement État selon le décret 2013-1211)	- 150 M€
VAN socio-économique	- 57 M€
Principaux bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none">- Gains environnementaux- Amélioration du cadre de vie- Gain de pouvoir d'achat- Amélioration de la sécurité- Hausse de la valeur du patrimoine
Dimensionnement du financement de l'Etat	<ul style="list-style-type: none">- Démolition totale de deux tours- Démolitions partielles de cages d'escaliers et d'équipements- Création de nouvelles voies- Aménagement d'un parc Public- Réhabilitations de bâtiments- Remises à niveaux des réseaux publics et privés
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">- Durée des travaux : 12 ans- Date de démarrage : 2020

1. Contre-expertise réalisée

Le calendrier de la contre-expertise, réalisé pour l'essentiel entre avril et juillet 2024, est cohérent avec le planning fixé par l'Établissement Public Foncier d'Île de France pour disposer de l'avis du SGPI préalablement au lancement des consultations publiques relatives au projet.

Le SGPI a nommé pour mener cette contre-expertise trois contre-experts pour leurs compétences après avoir préalablement vérifié leurs déclarations d'intérêt.

Le SGPI a transmis le dossier initial aux contre-experts le 5 avril 2024, complété d'éléments en réponse aux questions qu'ils ont posées au porteur de projet.

Les conclusions du rapport de contre-expertise m'ont été présentées par les contre-experts le 10 septembre 2024.

Dans l'ensemble, le cadre général évaluatif est correctement respecté et le rapport d'évaluation s'astreint à suivre le canevas proposé afin de mesurer la valeur socio-économique du projet.

S'agissant du troisième projet de ce type soumis par l'EPFIF dans le cadre de cette procédure, le SGPI apprécie tout particulièrement la prise en compte des principales remarques formulées sur les dossiers précédents ainsi que certaines nouvelles dimensions intégrées dans la présente évaluation.

2. Avis du SGPI

Le Parc de la Noue, quartier situé sur la commune de Villepinte, dans le département de la Seine-Saint Denis, cumule de nombreuses difficultés et dysfonctionnements. Contrairement aux copropriétés hors normes de Clichy et Grigny, ce quartier demeure cependant un ensemble de taille comparable à de très nombreuses autres copropriétés privées en difficulté en France. Pour autant, les contre-experts s'accordent sur la nécessité de mettre en œuvre ce dispositif exceptionnel qu'est ORCod IN (opérations de requalification des copropriétés dégradées d'Intérêt National). En effet, de nombreux signaux alarmants traduisent une dégradation accélérée du quartier en termes sociaux (pauvreté, insécurité), sanitaires (insalubrité, inconfort) et économiques (spirale de l'endettement). Les dispositifs classiques de type plan de sauvegarde ne seraient sans doute pas suffisants pour enrayer cette spirale.

Le projet est ambitieux compte tenu de ces multiples dimensions : démolition/reconstruction, réhabilitations, réaménagements urbains (espace vert, parking, ouverture vers l'extérieur). Il est complété par une opération de refonte du groupe scolaire mitoyen et un projet d'équipement collectif. Il génère donc une transformation profonde du parc de la Noue.

Ainsi, le coût de l'opération atteint les 150 M€, soit un coût par logement d'environ 200 k€, ce qui est très élevé et sensiblement supérieur aux opérations similaires précitées : la VAN (valeur actuelle nette) obtenue par les contre-experts, alimentée par plusieurs tests de sensibilité demandés à l'équipe de l'Epifif, atteint 38M€, soit une VAN par euro dépensé de 0,32, ce qui, tout en assurant sa création de valeur pour l'État, apparaît relativement modeste. Par ailleurs, certaines composantes de la valorisation ont été jugées particulièrement fragiles notamment les gains procurés par l'amélioration de la sécurité du quartier, ou encore la valeur résiduelle estimée du projet à la fin de la période de référence. Notons cependant que l'intégration explicite du plan de sauvegarde (décidé en 2019) dans ce bilan aurait permis d'améliorer très sensiblement la rentabilité socio-économique de l'opération. Les contre-experts regrettent également une approche trop partielle sur l'impact des opérations de résidentialisation et de modification d'espace public sur les pratiques de mobilité qu'il conviendra de mieux traiter à l'occasion de prochaines études.

Le projet supporte des dépenses d'aménagement importantes en raison du parti retenu, avec une participation très limitée des collectivités dont l'aménagement est une compétence traditionnelle. Ce constat a généré des interrogations sur la structure de financement du projet et son périmètre. Si ce dernier *in fine* retenu est apparu relativement équilibré au sein des différents acteurs du projet, son choix aurait pu apparaître mieux justifié par des analyses comparées en termes d'impacts socio-économiques. L'augmentation des coûts observés sur l'année écoulée (+12%) questionne également.

Par ailleurs, La fiabilisation sur la durée de la gestion de copropriété par le dégroupage de cette dernière (près de 750 logements) reste une réponse partielle aux difficultés rencontrées actuellement dont une

partie de la réponse viendra également d'une gouvernance renforcée du projet compte tenu du nombre de parties prenantes.

Au global, le SGPI émet donc un avis favorable avec réserves sur le projet « ORCOD-IN de Villepinte ». Il recommande principalement pour la suite une meilleure justification des choix des projets susceptibles de bénéficier de la procédure ORCOD IN et du scénario projet retenu. Certains choix relatifs au projet de Villepinte pourraient être approfondies (tracé du nouvel axe est-ouest central, nombre de parkings créé.). Effectuer une présentation par catégorie d'acteur et par poste de dépenses pourrait améliorer la lisibilité de l'ensemble et son impact sur le périmètre du bassin d'habitat.

Tout en saluant, les efforts consentis dans la constitution du dossier ESE, il conviendra également de maintenir les efforts méthodologiques sur des éléments structurant de l'analyse comme le choix du scénario de référence, les impacts sur la cadre de vie ou encore le sentiment de sécurité.

Enfin, le renforcement de l'implication des collectivités locales et notamment la communauté de commune, est attendu notamment dans la gouvernance globale des différentes opérations qui composent ce projet.



Géraldine LEVEAU