

Rapport au Secrétaire général pour l'investissement

---

**Contre-expertise  
de l'évaluation socio-économique  
du projet d'Orcod-IN du Parc de la Noue à Villepinte**

*[Dossier d'Evaluation Socio Economique, Citizing]*

Sabine BAIETTO-BEYSSON

Alexandre BREERETTE

Olivier COUTARD

10 septembre 2024

# Préambule

L'article 17 de la loi de programmation des finances publiques du 31 décembre 2012<sup>1</sup> instaure l'obligation d'évaluation socio-économique préalable des projets d'investissements et une contre-expertise indépendante de cette évaluation lorsque le niveau de financement public dépasse un certain seuil. Son décret d'application, le [décret 2013-1211](#) relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics, précise en particulier le cahier des charges du dossier d'évaluation socio-économique à constituer, le seuil de 100 M€ au-delà duquel cette contre-expertise est obligatoire, ainsi que les modalités de son organisation.

C'est en respectant toutes les règles prévues dans ce décret d'application (compétences, déclaration d'intérêt, délais) que le Secrétariat général pour l'investissement (SGPI) a fait réaliser la contre-expertise indépendante du projet de rénovation urbaine (Orcod-IN : opération d'intérêt national de rénovation de copropriétés dégradées) du quartier du parc de la Noue à Villepinte (93).

Ce rapport a été établi à partir des documents fournis par l'établissement public Foncier d'Île-de-France (EPF-IDF) que l'État a désigné comme pilote de l'opération et par les réponses qui ont été apportées tout au long de la contre-expertise aux questions des experts notamment lors des diverses auditions. Il ne saurait être reproché à ce rapport de ne pas tenir compte d'éléments qui n'auraient pas été communiqués à ses auteurs.

La présente contre-expertise a été réalisée du 27 mars au 10 septembre 2024. Le dossier soumis aux contre-experts était constitué d'un rapport d'évaluation socioéconomique (ESE) au format globalement conforme à l'état de l'art pour ce type d'exercice, ainsi qu'un tableur de calcul socioéconomique qui a permis de comprendre et contrôler les calculs réalisés.

Outre la réunion de démarrage le 5 avril 2024, complétée d'une visite de terrain réalisée le 24 avril 2024, cinq réunions d'échange ont été organisées entre les équipes de maîtrise d'ouvrage et les contre-experts, permettant de faciliter la compréhension du dossier et les échanges techniques. En outre, huit auditions ont été menées auprès des acteurs impliqués dans le projet. Complémentairement à ces auditions, la présence de contre-experts à 3 réunions publiques a permis de mieux appréhender les réactions des habitants vis-à-vis de ce projet qui va profondément modifier leur quotidien.

Enfin, les contre-experts souhaitent souligner la disponibilité des équipes de maîtrise d'ouvrage qui ont répondu favorablement aux demandes de précisions et tests complémentaires dans les temps impartis.

---

<sup>1</sup> La [loi n°2012-1558](#) du 31 décembre 2012 de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 dispose dans son article 17 que :

« Les projets d'investissements civils financés par l'État, ses établissements publics, les établissements publics de santé ou les structures de coopération sanitaire font l'objet d'une évaluation socio-économique préalable. Lorsque le montant total du projet et la part de financement apportée par ces personnes excèdent des seuils fixés par décret, cette évaluation est soumise à une contre-expertise indépendante préalable.

Le Gouvernement transmet au Parlement les évaluations et les contre-expertises mentionnées au premier alinéa. Les conditions d'application du présent article sont prévues par décret. »

# Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
1.1. L'ACTION PUBLIQUE EN MATIERE DE COPROPRIETES DEGRADEES .....	5
1.2. VILLEPINTE : UNE COMMUNE DE SEINE-SAINT-DENIS DANS LA MOYENNE DEPARTEMENTALE .....	6
1.3. LA COPROPRIETE DU PARC DE LA NOUE : UNE DEGRADATION PROGRESSIVE, QUI S'EST ACCELEREE DANS LA PERIODE RECENTE .....	8
1.4. « AGIR POUR VIVRE MIEUX » .....	9
• <i>Le quartier du parc de la Noue : situation et évolution récente</i> .....	9
• <i>Le choix du dispositif d'Orcod-IN</i> .....	11
• <i>L'Orcod-IN du parc de la Noue</i> .....	13
• <i>L'état d'avancement du projet (juin 2024)</i> .....	14
<b>2. LE CADRE DE L'EVALUATION</b> .....	<b>16</b>
2.1. L'EVALUATION SOCIOECONOMIQUE EX ANTE DE L'ORCOD-IN DU PARC DE LA NOUE .....	16
2.2. LE PERIMETRE DE L'EVALUATION .....	16
• <i>Périmètres géographiques : opération, évaluation</i> .....	16
• <i>Périmètre temporel</i> .....	19
• <i>Les opérations prises en compte</i> .....	20
2.3. LES ACTEURS PRIS EN COMPTE .....	20
2.4. LES EFFETS PRIS EN COMPTE .....	21
• <i>Les effets non pris en compte</i> .....	23
2.5. LES HYPOTHESES DE L'OPTION DE REFERENCE .....	23
• <i>Le maintien de tous les bâtiments sur le parc de la Noue avec la poursuite des plans de sauvegarde</i> 24	
• <i>L'aménagement de la bande Ballanger</i> .....	24
• <i>Autres opérations</i> .....	24
2.6. L'OPTION DE PROJET .....	25
• <i>Genèse du projet</i> .....	25
• <i>Trois grandes étapes conduisent au projet final</i> .....	26
• <i>Le projet retenu in fine</i> .....	27
<b>3. ANALYSE DES EFFETS DU PROJET</b> .....	<b>30</b>
3.1. RESULTATS DE L'EVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE SOUMISE A CONTRE-EXPERTISE .....	30
3.2. COUT SOCIOECONOMIQUE ACTUALISE DU PROJET .....	31
• <i>Commentaires liminaires</i> .....	31
• <i>Un investissement global estimé à 150 M€</i> .....	33
• <i>Un accroissement du montant de l'investissement au fil de l'élaboration du projet urbain</i> .....	34
• <i>Coûts de l'option de référence</i> .....	39
3.3. EFFETS DE CONFORT ET CADRE DE VIE .....	39
• <i>Gains de confort</i> .....	39
• <i>Gains de cadre de vie</i> .....	42
• <i>Stationnement</i> .....	45
3.4. BILAN ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTAL .....	46
• <i>Consommations énergétiques des bâtiments et émissions de gaz à effet de serre</i> .....	46
• <i>Impact de la résidentialisation sur l'espace public</i> .....	47
3.5. LE RELOGEMENT .....	48
• <i>Le relogement</i> .....	48
3.6. LE POUVOIR D'ACHAT ET LE PATRIMOINE .....	49
• <i>Les charges de copropriété</i> .....	49
• <i>Locataires</i> .....	50
• <i>Propriétaires bailleurs</i> .....	50

•	<i>Propriétaires occupants</i> .....	50
•	<i>Patrimoine</i> .....	51
3.7.	IMPACT SUR LA DIMINUTION DE LA PAUVRETE.....	51
3.8.	IMPACT SUR LA SECURITE .....	53
3.9.	AUTRES EFFETS VALORISES .....	54
3.10.	LES COMMERCES.....	54
3.11.	LES AUTRES EFFETS PEU ON NON DECRITS.....	55
3.12.	VARIANTE D’OPTION DE REFERENCE SANS PLAN DE SAUVEGARDE .....	55
3.13.	RESULTATS DE L’EVALUATION AVEC PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DE LA CONTRE-EXPERTISE. ....	56
<b>4.</b>	<b>CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>58</b>
4.1.	CONCLUSIONS .....	58
4.2.	RECOMMANDATIONS .....	59
<b>5.</b>	<b>DOCUMENTS CITES.....</b>	<b>61</b>
<b>6.</b>	<b>AUDITIONS.....</b>	<b>62</b>
<b>7.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>63</b>
7.1.	ANNEXE 1. BILAN SOCIOECONOMIQUE INITIAL DETAILLE.....	63
7.2.	ANNEXE 2 : LISTE DES SIGLES.....	64
7.3.	ANNEXE 3 : TABLE DES FIGURES .....	66

# 1. Présentation du territoire et du projet

## 1.1. L'action publique en matière de copropriétés dégradées

L'amélioration des copropriétés en difficulté est devenue depuis une décennie une priorité forte de la politique en faveur du logement privé, ce qui a donné lieu au déploiement d'un arsenal juridique et financier important (cf. Encadré 1). Prévue par la loi Alur de 2017, l'inscription au registre national des copropriétés géré par l'Anah (agence nationale de l'habitat) est désormais obligatoire. Sur la base de cet inventaire, l'Anah a lancé en 2019 le « plan initiative copropriétés » (PIC) qui organise le suivi des copropriétés selon le niveau de difficulté rencontré et propose un éventail de dispositifs d'action, allant de la VOC (veille et observation des copropriétés) aux Orcod (opérations de requalification de copropriétés dégradées) qui impliquent des actions dépassant la seule réhabilitation de l'habitat : action sur l'espace public, acquisition de lots pour peser sur la gestion de la copropriété, démolitions (« recyclage »), restructuration des copropriétés. Les moyens financiers globaux ont été chiffrés à 2 milliards d'euros pour la période 2018-2028 et un petit nombre de sites (17 en 2024) fait l'objet d'un suivi au niveau national.

Pour les copropriétés nécessitant des interventions particulièrement lourdes ont été créées les Orcod d'intérêt national (Orcod-IN). Celles-ci font l'objet d'un décret en conseil d'État selon les critères fixés par la loi. La procédure implique par ailleurs la création d'une opération d'intérêt national (OIN, cf. art L102 du code de l'urbanisme), avec transfert à l'État de la maîtrise de l'urbanisme. Elle implique l'intervention d'établissements publics fonciers, eux-mêmes financés par la taxe spéciale d'équipement (TSE). La loi du 9 avril 2024 est venue encore renforcer les moyens d'action publique en tirant les leçons des opérations déjà engagées.

Au total, sur les 164 sites comportant 88.766 logements suivies dans le cadre du PIC, 17 sites comportant 41.000 logements sont classés en suivi national, dont 10 en Île-de-France selon le bilan national établi en avril 2024. En 2019, le préfet de région d'Île-de-France a demandé à Gilles Bouvelot, directeur général de l'Epif de proposer une stratégie de traitement des copropriétés de la région capitale. Dans ce cadre, les quatre sites de suivi national ne figurant pas à l'époque dans la liste des Orcod-IN ont été étudiés : Evry/pyramides, Aulnay sous-bois/Sevran, Épinay sur Seine et Villepinte. Le rapport concluait à la possibilité de redresser les trois premiers sites par des procédures classiques, celui de Villepinte relevant selon le rapport d'un dispositif d'Orcod-IN du fait de l'importance des moyens à mettre en œuvre et de la complexité du site. Une enveloppe globale estimée à 80 millions d'euros était jugée nécessaire, dont 22 en provenance de l'Anah, environ 30 des collectivités locales, 16 de l'Anru et 11 à répartir entre région, département et copropriétaires. Mi 2024, quatre sites franciliens relèvent d'Orcod-IN : Clichy, Grigny, Villepinte, Mantes la jolie.

NB. Deux sites ont été intégrés depuis 2019 au dispositif de suivi national : Argenteuil et Sarcelles ; par ailleurs, le site Aulnay sous-bois/Sevran a été dédoublé.

### **Encadré 1.** Le cadre réglementaire des Orcod

L'article 65 de la loi ALUR (2014) crée un cadre pour la réalisation d'opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) par l'ajout de dispositions au code de la construction (article L741 du code de la construction). Ce dispositif a été complété par la loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 qui comporte des mesures visant notamment à agir sur trois axes<sup>2</sup> :

- sur le volet « copropriétés », en améliorant leur fonctionnement courant, en accompagnant celles qui connaissent des difficultés, et en permettant aux copropriétés de financer la réalisation des travaux nécessaires par un emprunt collectif ;
- sur le volet "habitat indigne", en renforçant les outils à la disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité), en sanctionnant plus durement les marchands de sommeil et en luttant contre l'habitat informel ;
- sur les outils d'intervention publique, en élargissant le champ des opérations de restauration immobilière, en accélérant et en facilitant les grandes opérations d'aménagement et en refondant les procédures d'expropriation, notamment, avant que les dommages ne soient irréversibles.

Ces Orcod peuvent être déclarées d'intérêt national (Orcod-IN) en cas de cumul important de facteurs de difficulté et de complexité, « si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation [de joindre un rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien, établi par les autorités compétentes] a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national » (art. L741-2 du code de la construction et de l'habitation).

## 1.2. Villepinte : une commune de Seine-Saint-Denis dans la moyenne départementale

La commune de Villepinte (Seine-Saint-Denis) compte en 2021 près de 39 000 habitants<sup>3</sup>. Elle est rattachée à l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, qui compte 14 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dont six quartiers bénéficiaires du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (Fig. 1)<sup>4</sup>.

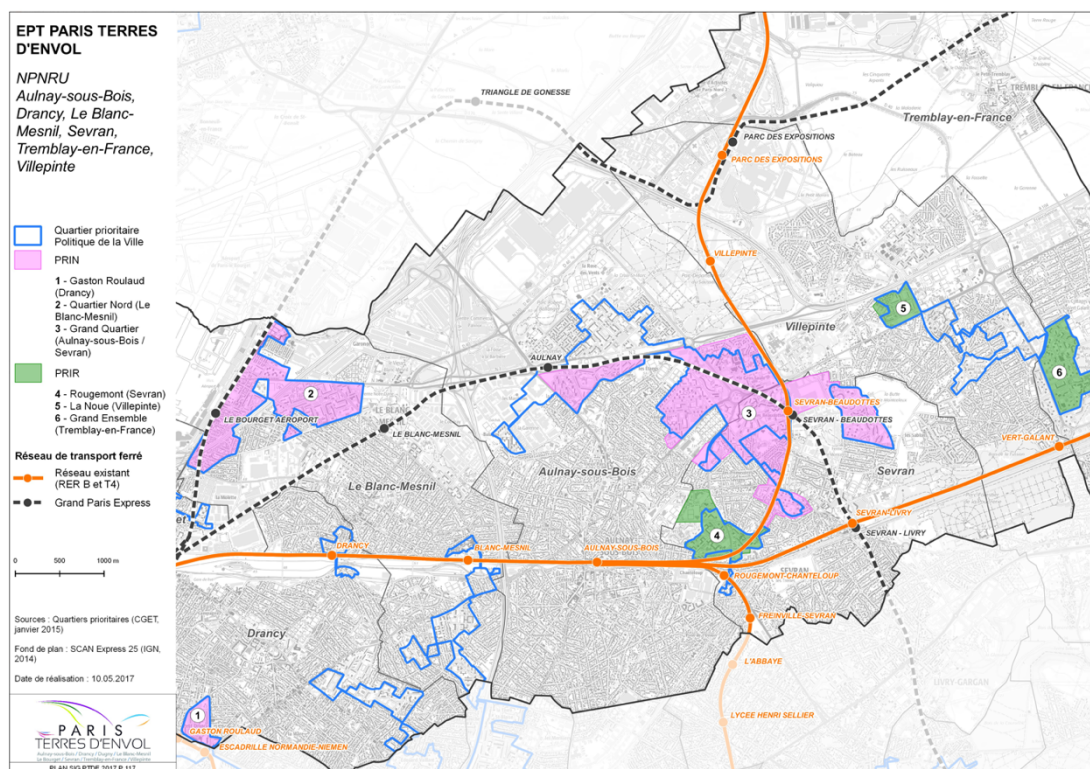
Au plan socioéconomique, Villepinte apparaît dans la moyenne départementale : le taux de pauvreté s'y élève à 25%, contre 28,4% au plan départemental ; la part des ménages fiscaux imposés y est de 48% (contre 49,2%) ; le revenu médian annuel est identique, 19.060 euros par unité de consommation (contre 19.020) ; le taux de chômage est de 15,9% (contre 16,4%).

Une part importante de Villepinte (10 000 habitants en 2018) est située en quartier prioritaire et le quartier Fontaine Mallet a bénéficié du PNRU. L'EPT Terres d'envol comprend plusieurs programmes de rénovation urbaine au titre du PNRU comme du NPNRU, plusieurs sites étant classés en intérêt régional. L'opération Anru de Fontaine Mallet fait figure d'exemple réussi de renouvellement urbain aux yeux de la mairie.

<sup>2</sup> <https://www.anil.org/aj-loi-habitat-degrade/>

<sup>3</sup> Les informations contenues dans ce paragraphe concernant toutes l'année 2021. Elles proviennent de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-93078+DEP-93>

<sup>4</sup> <https://www.paristerresdenvol.fr/politique-de-la-ville-et-renovation-urbaine>



**Figure 1 - L'établissement public territorial Paris Terres d'envol. Périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (dont : NPNRU, PRIN, PRIR)**

En termes sociodémographiques, la distribution de la population par tranches d'âges est également dans la moyenne départementale ; en particulier 45,7% de la population de Villepinte a moins de 30 ans, contre 42,4% de la population départementale<sup>5</sup>. En revanche, la taille moyenne des ménages est nettement plus élevée à Villepinte (3,0 personnes par ménage) que dans l'ensemble de la Seine-Saint-Denis (2,55). Cela résulte principalement du fait que la proportion de couples avec enfant(s) parmi l'ensemble des ménages est sensiblement plus élevée dans la commune (40,6%) que dans l'ensemble du département (30,9%), alors même que la proportion de familles monoparentales est comparable (16,3% contre 15,2%). Par ailleurs, la part des ménages propriétaires de leur logement principal est sensiblement plus élevée à Villepinte (52%) que dans l'ensemble du département (38%). La situation financière de la commune ne présente pas de difficulté particulière, comme en témoigne son *scoring* établi par l'Anru.

Enfin l'étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) permet de positionner la commune dans le contexte départemental en termes de sécurité et de sentiment de sécurité (Althing, 2023). L'ESSP rassemble (p. 62-80) un ensemble de données chiffrées qui suggèrent un niveau (rapporté à la population) des différentes formes de délinquance dans la moyenne départementale, avec un peu plus de « vols liés à l'automobile », un peu moins de « vols aux particuliers » (p. 63), les atteintes aux biens étant de manière générale en baisse entre 2018 et 2019 (p. 67), les deux années considérées dans l'étude. Les agressions et violences aux personnes sont proportionnellement moins nombreuses que dans l'ensemble du département, mais en augmentation nette entre 2018 et 2019 (p. 66, 75). La délinquance liée au trafic de drogue est un peu plus marquée à Villepinte, mais « ce trafic concerne essentiellement de la résine et de l'usage-revente. Il ne s'agit donc pas d'une situation excessivement problématique » (p. 84). Les « comportements dangereux ou

<sup>5</sup> Voir : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-93>  
 Et <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-93078>

gênants »<sup>6</sup> sont très signalés et en nette hausse entre 2018 et 2019 (p. 67), nourrissant sans doute le sentiment d'insécurité évoqué dans l'évaluation socioéconomique. En synthèse l'étude note que « même s'il a été remonté lors de nos entretiens une hausse de la méfiance et des difficultés sur le territoire du Parc de la Noue notamment, Villepinte demeure une commune qui n'est pas considérée comme particulièrement difficile. Selon de nombreux acteurs locaux, elle pourrait même constituer la ville la plus calme du Département de la Seine-Saint-Denis » (p. 80). Elle relève en outre que la « tranquillité publique » est une priorité de la Ville, qui s'est traduite par « la mise en place d'un réseau de vidéoprotection et d'une Police municipale effective et relativement bien dotée<sup>7</sup> » (p. 49). S'agissant plus spécifiquement du parc de la Noue, l'étude se conclut dans les termes suivants : « la question centrale sur le quartier du Parc de la Noue porte sur le désenclavement, la lisibilité des circulations et des espaces et la favorisation du sentiment de sécurité au sein du quartier » (p. 152).

### 1.3. La copropriété du parc de la Noue : une dégradation progressive, qui s'est accélérée dans la période récente

Au sein de cette commune dans la moyenne départementale, le quartier du Parc de la Noue et le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) dont il fait partie se distinguent sur divers plans. Les données relatives à la copropriété du Parc de la Noue présentées dans le rapport d'évaluation socioéconomique (Citizing 2024), ainsi que certaines données présentées dans l'ESSP concernant le QPV dans son ensemble ou l'IRIS « Nord-est Parc » (qui correspond à peu près au périmètre de l'Orcod-IN) permettent d'en faire ressortir les spécificités. On peut notamment relever :

- Une population sensiblement plus jeune (en 2018, 38% des habitants de la copropriété ont moins de 20 ans) (Citizing, 2024, p. 15) contre 32,4% à l'échelle de la commune en 2021 (source : INSEE) ;
- Un taux de chômage nettement plus élevé que dans l'ensemble de la commune (26% contre 16% en 2019) (Althing 2023, p. 28) ;
- Un revenu médian inférieur de 20% à la médiane communale (14970 euros par an par unité de consommation en 2019, contre 18490<sup>8</sup> au niveau communal) (Althing 2023, p. 29) ;
- Une proportion de ménages sous le seuil de pauvreté beaucoup plus élevée (37,5% en 2020 contre 25%) (Citizing, 2024, p. 15).

En revanche, la proportion de personnes immigrées (33% en 2018) évoquée dans le même document, quoique plus élevée qu'au plan départemental (24,5%), est proche de la moyenne communale (30,3% en 2020<sup>9</sup>).

Les auteurs de l'évaluation socioéconomique soulignent l'évolution rapide de la situation du quartier depuis une vingtaine d'années :

- Impayés en augmentation depuis 2008 pour atteindre 48,8% (rapportés au budget courant de la copropriété) début 2020 ;
- Diminution de la proportion de propriétaires occupants (passant de 61% en 2013 à 50% en 2019 et 46% en 2022<sup>10</sup>, dont un quart confronté à des difficultés financières nécessitant un accompagnement social) ; en corollaire, on note une proportion conséquente d'acquéreurs sous forme de société (passée de 7 à 15% entre deux périodes quinquennales), laissant craindre des phénomènes de marchands de sommeil ;

---

<sup>6</sup> Catégorie recouvrant les rixes sur lieux/voies publics, les dégradations de mobilier urbain, les différends et troubles du voisinage, les tapages diurnes et nocturnes, la présence de perturbateurs (p. 75)

<sup>7</sup> Y compris équipée d'armes létales depuis 2016 (p. 52).

<sup>8</sup> Et 19060 en 2021, comme noté précédemment.

<sup>9</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7633125?sommaire=7633727&geo=COM-93078#consulter-sommaire>

<sup>10</sup> Source : Epfif

- Déclin de la participation aux assemblées générales de copropriétaires, aggravant depuis 2016 au moins le dysfonctionnement de la copropriété (quorum systématiquement non atteint) ;
- Spirale de dévalorisation du quartier, s'observant dans la décote des valeurs vénales des logements, passée de 10% environ en 2010-11 à 25% environ en 2018-2019 par rapport à la moyenne de la commune selon les données de la base Bien des notaires (Epfif, 2020, p. 27-28).

#### 1.4. « Agir pour vivre mieux »\*

- **Le quartier du parc de la Noue : situation et évolution récente**

Le quartier du parc de la Noue compte environ 3000 habitants, soit 8% de la population de la commune (Epfif, 2021, p. 3). Il comporte trois copropriétés : une commerciale, une pavillonnaire comptant une cinquantaine de logements (Hameau des Noisetiers) et une composée d'immeubles collectifs comptant 757 logements et environ 2500 habitants (copropriété du parc de la Noue). À ces trois copropriétés s'ajoute un groupe scolaire. Au sud du quartier une friche dite « bande Ballanger » offre un potentiel constructible important (cf. Fig. 2).



**Figure 2 - Principales composantes du quartier du parc de la Noue et périmètre de l'Orcod -IN.**

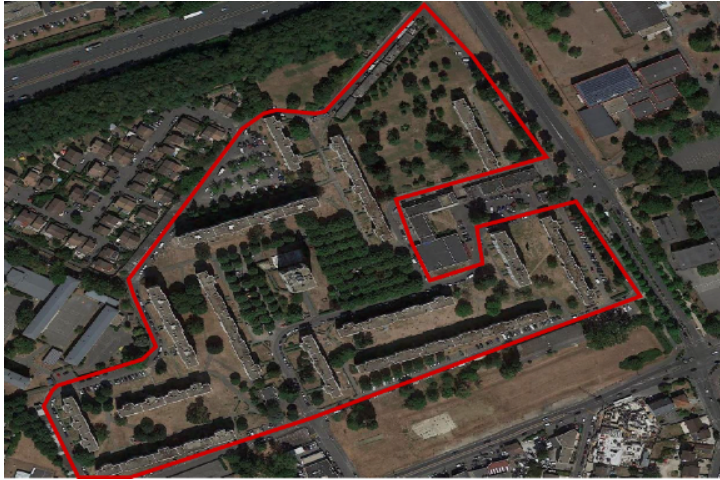
Source : Citizing (2024), p. 19.

Situé dans une commune très bien connectée au reste de l'agglomération parisienne (voirie dont 3 autoroutes, transports collectifs dont trois gares de RER), le quartier est néanmoins physiquement enclavé : au nord par la Francilienne ; au sud par le boulevard Robert Ballanger, très passant ; à l'est par l'avenue de Lattre de Tassigny, très large ; et à l'ouest par des accès étroits entre divers espaces faisant plus ou moins obstacle au passage (groupe scolaire Victor Hugo, Hameau des Noisetiers, rangées de box de stationnement).

---

\* Kakémono de présentation du projet (2023).

La copropriété proprement dite du parc de la Noue comprend 757 logements répartis dans 15 bâtiments (une tour de 15 étages, 3 barres de 8 étages et 11 barres de 4 étages), une chaufferie, un immeuble de locaux communs et 114 box de parking (Fig. 3). Outre l'enclavement déjà mentionné, la circulation interne y est également contrainte (une seule entrée et une seule sortie pour automobiles).



**Figure 3 - Copropriété du parc de la Noue**

Source : Althing (2023), p. 16

### **La gestion de la copropriété**

Le montant des charges courantes de copropriété (43€/m<sup>2</sup> en moyenne en 2018) est plutôt inférieur au niveau moyen observé dans les copropriétés d'Île de France. Les espaces extérieurs sont gérés en partie par la collectivité et il y a peu d'ascenseurs sauf dans la tour A qui présente d'ailleurs des charges plus élevées (47.8€/m<sup>2</sup>). L'eau chaude et le chauffage, assurés par la géothermie depuis 2019, représentent (à parts égales) la moitié des charges courantes. En revanche, le niveau d'impayés, (47% de retard de paiement par rapport au montant annuel), très supérieur à la moyenne départementale (26%) et régionale (15%), est très préoccupant. Les impayés se concentrent dans la tour A (100%) et dans les bâtiments B (40%) et F (55%). Ce niveau élevé d'impayé pèse sur l'entretien courant et sur la gestion de la copropriété.

Comme dans beaucoup d'Orcod, la gouvernance de la copropriété constitue en elle-même un défi majeur du fait de la coexistence de propriétaires bailleurs et occupants aux intérêts divergents, de l'accumulation de dettes, de l'insuffisance d'entretien et de travaux génèrent des tensions et des blocages. Le faible taux de participation aux assemblées générales rend difficile l'obtention des majorités nécessaires. À Villepinte, une stabilisation semble s'amorcer après un historique complexe qui a vu se succéder trois syndicats en trois ans. La copropriété sort à peine d'une phase aigüe de conflits avec les entreprises de chauffage et de travaux. Elle se trouve ainsi confrontée à un cercle vicieux : les entreprises se désistent ou ne répondent pas aux consultations, les dettes de charges s'accumulent et créent des situations d'insolvabilité.

De même, les travaux prévus dans le cadre du plan de sauvegarde engagé en 2019 progressent lentement compte tenu de la situation très conflictuelle au sein de la copropriété. Diverses actions ont complété le dispositif PDS, en particulier le raccordement du réseau secondaire de chaleur au réseau de chauffage urbain Goepicta alimenté par géothermie (2019) et la remise en service du réseau collectif de chauffage (hiver 2023) (entretien Segine). En effet, le changement de fournisseur d'énergie a débouché sur une grave crise du chauffage à l'hiver 2023/2024 (absence de chauffage collectif dans l'ensemble de la copropriété pendant deux mois, de mi-octobre à mi-décembre 2023), qui a conduit à devoir accueillir des habitants dans le gymnase.

Pendant la contre-expertise, les travaux d'économie d'énergie, financés à plus des deux tiers par l'Anah et les collectivités, étaient donc en cours et le chantier s'est également déroulé dans une atmosphère très tendue. Ces événements récents ont à juste titre marqué les copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Dans la période récente, la tenue des assemblées générales a été très perturbée et l'application des règles de majorité, exprimées en fonction des votants, a dans un premier temps conduit à une impasse. Les prochaines étapes importantes concernent l'approbation en assemblée générale (AG) de copropriété des principaux éléments du projet (aménagement de la ZAC Ballanger, scission de la copropriété, démolitions, choix des dispositifs de résidentialisation...). Une AG a dû être convoquée le 4 juillet 2024 pour sortir du blocage résultant de l'AG ordinaire de juin 2024. Elle a permis de reconstituer un conseil syndical, de nommer un syndic pour trois ans et de régler la question de la parcelle cédée à la commune sur la bande Ballanger. La scission, inscrite à l'ordre du jour, est pour l'instant différée dans la mesure où elle suppose préalablement l'achèvement des importants travaux de séparation entre sous-réseaux de chauffage collectif (un sous-réseau par immeuble pouvant être isolé en cas de besoin) (entretien Segine).

La réélection pour trois ans du syndic actuel lors de l'assemblée générale du 4 juillet est un gage précieux de stabilité mais l'absence de leadership rend la situation très fragile et une dérive de la copropriété reste un risque majeur, l'Epfi ne détenant pour l'instant qu'une faible part des voix. Il est clair que dans le contexte d'une gestion aussi fragile, l'appui de l'État à un projet d'ampleur, la présence, même discrète, des collectivités et l'action quotidienne menée sous l'égide de l'Epfi pallient les insuffisances de la gouvernance et constituent des atouts majeurs pour ramener la confiance des partenaires. Comme dans d'autres très grands ensembles immobiliers, la scission de la copropriété en modules de plus petite taille est un objectif partagé mais au préalable, il convient d'organiser la séparation des différents réseaux techniques. Cette opération pourrait, en théorie, se dérouler hors Orcod-IN mais son aboutissement est facilité par l'implication de l'État et par l'action de l'Epfi et des divers intervenants (en matière de communication, d'accompagnement ou de soutien juridique).

Dans ce contexte, la commune soutient le projet mais n'exerce pas un leadership fort contrairement aux situations observées à Clichy ou à Grigny. La crise aigüe semble donc écartée, mais la situation reste fragile du fait des multiples conflits entre copropriétaires. De son côté, l'Epfi joue, avec un grand professionnalisme, un rôle central de portage du projet et de régulation - très peu assumé par les collectivités.

### **Le centre commercial**

L'ensemble résidentiel de la Noue comprend depuis l'origine un centre commercial de 22 boutiques, dont une supérette, une boucherie, une boulangerie, des services de proximité (coiffeurs, tabac, pharmacie, banque), un bazar et cinq points de restauration, 5 cellules étaient vides en 2020. Le centre commercial dispose d'une clientèle de proximité importante mais souffre de nombreux dysfonctionnements : perception anxiogène des passages piétons, vétusté technique, dépôts sauvages, trafics, rassemblements. Il constitue une entrée déqualifiante pour l'ensemble résidentiel et les enseignes médicales menacent régulièrement de le quitter. L'aménagement de la bande Ballanger comporte des rez-de-chaussée commerciaux qui doivent permettre d'y transférer les enseignes les plus qualitatives, l'offre commerciale étant complétée par l'ouverture d'un marché.

- **Le choix du dispositif d'Orcod-IN**

Le projet d'Orcod-IN résulte de la jonction de deux démarches, la réhabilitation de l'habitat d'une part, la transformation urbaine d'autre part. Dès 2014, la commune, avec l'aide de l'Anah, confiait au bureau d'études Urbanis la réalisation d'un diagnostic qui mettait en évidence un « point de bascule », puis engageait les études préalables au plan de sauvegarde signé en 2019. En parallèle,

en 2017, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme de Villepinte retenaient sept priorités, dont deux concernaient le quartier : la valorisation du boulevard Ballanger comme axe de centralité et la rénovation du parc de la Noue. Les réflexions sur les opérations d'amélioration de l'habitat et d'aménagement ont très vite été menées de front dans la perspective de l'inscription au NPNRU, l'EPT et la commune de Villepinte ayant déjà plusieurs sites Anru.

Après l'inscription du quartier au NPNRU au titre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) en 2015, la Ville a mis en œuvre un ensemble d'actions : reprise de la voirie en gestion municipale (2015) ; création d'un nouvel accès routier ; ouverture du point d'animation quartier (PAQ) Entre Noue et d'un centre de loisirs pour adolescents (CLAdo') (2017) ; installation du poste de police municipale (2018).

En parallèle, la commune de Villepinte s'engageait dans des études préalables à l'élaboration d'un plan de sauvegarde. L'EPT Paris Terres d'Envol établissait une note d'alerte en août 2018, au vu notamment du changement rapide de statut des acquéreurs de logements dans le quartier. Le premier plan de sauvegarde (PDS) a été engagé dès 2019, deux ans avant la création de l'Orcod-IN. Ce PDS a permis la réalisation d'un certain nombre de travaux urgents : sécurisation des installations électriques, réfection de l'éclairage des parties communes, changement des portes d'entrée des halls et des portes d'accès au sous-sol, déplacement en extérieur des boîtes aux lettres, étanchéification des balcons et réparation des garde-corps, travaux d'amélioration sur une première tranche de bâtiments (isolation thermique, installation de digicodes, rénovation des façades)<sup>11</sup>.

Certains objectifs d'un projet plus large de requalification sont rapidement apparus : la démolition de la tour A qui cumule les difficultés techniques et sociales, la création d'une liaison est-ouest qui permet de traverser le quartier, la démolition de boxes de stationnement dégradés et du centre commercial actuel très dévalorisé, l'amélioration du stationnement, la consolidation des commerces et services, la réhabilitation du groupe scolaire. La volonté d'une part importante des habitants de redevenir propriétaires dans le quartier après démolition éventuelle de leur logement actuel a été également exprimée avec force. Des divergences sont en revanche apparues entre habitants sur le traitement des espaces de proximité (sujet de la résidentialisation).

De manière concomitante, le projet d'urbanisation de la « bande Ballanger » a été modifié pour tenir compte des demandes des habitants, en particulier ceux de l'immeuble situé à proximité immédiate du site : dédensification (réduction d'un niveau, épannelage) et modification de la programmation pour développer les logements abordables pour les habitants : logements sociaux selon la règle du « un pour un » de reconstitution de l'offre et accession abordable (BRS).

Le choix d'aller au-delà du dispositif NPNRU de niveau régional est notamment justifié par l'ampleur et la complexité de l'opération : besoins estimés d'investissements supérieurs à la capacité d'engagement de l'Anah et de l'Anru ; scission de la copropriété ; opération comportant des démolitions importantes (notamment celle du centre commercial qui génère un déficit significatif). Ces besoins de financements découlent notamment de l'absence de travaux d'ampleur depuis plus de trente ans. De fait, les travaux engagés dans le cadre du PDS deux ans avant la création de l'Orcod-IN sont les premiers que connaît la copropriété depuis 1986. Le Parc de la Noue, pourtant classé en QPV, a été longtemps considéré comme un quartier coupé du reste de la commune et n'a été identifié comme un quartier en difficulté qu'assez tardivement. À titre de comparaison, le premier plan de sauvegarde sur le quartier de Grigny 2 date de 2001, soit 15 ans avant la création de l'Orcod-IN en 2016 (source Epfif).

La dégradation des réseaux techniques est notamment soulignée : corrosion accélérée des réseaux d'eau froide et de chauffage dans les logements suite à des travaux d'isolation thermique par l'extérieur dans le milieu des années 1980 sans installation concomitante de systèmes de ventilation adéquats ; entretien insuffisant du réseau de chaleur de la copropriété (cf. aussi

---

<sup>11</sup> Citizing (2024) *Evaluation socioéconomique du projet d'ORCOD-IN au parc de la Noue à Villepinte*, avril 2024, p. 17.

encadré 2). Le poids des dépenses d'eau froide (500k€ par an soit plus de 50€ par ménage et par mois) représente près du quart des charges. Celles-ci ont augmenté fortement au cours des derniers exercices (+ 37% entre 2020-21 et 2022-23), notamment sur les postes « travaux divers » et « chauffage-énergie », ce qui a aggravé le déséquilibre des comptes de la copropriété (Source : Segine). Enfin, l'évolution rapide du peuplement de la copropriété à partir des années 2010 et l'insécurité liée notamment au trafic de stupéfiants dans le voisinage du centre commercial sont également évoquées par les parties prenantes (Entretiens Epfif, sous-préfète).

#### Encadré 2. Les réseaux de services collectifs

Le réinvestissement sur les réseaux est au cœur de l'opération d'aménagement qui va être réalisée sur le parc de la Noue. La situation héritée est cependant complexe.

La ville a repris en 2015 les voiries du Parc de la Noue, et se charge depuis de l'entretien de la chaussée et des trottoirs du quartier. Les réseaux techniques (eaux pluviales, eaux usées, gaz, électricité, télécom) passent à la fois sous le domaine public et sous le domaine privé. Des servitudes au profit de la ville et au profit de la copropriété existent ainsi pour assurer leur gestion. Le réseau de chauffage urbain primaire se branche quant à lui sur la chaufferie centrale accolée à la tour, le réseau secondaire se déployant ensuite en étoile jusqu'aux sous-stations de chaque bâtiment. En 2019, le réseau de chauffage secondaire a été raccordé au réseau de chauffage urbain Geopicta alimenté par géothermie.

Les capacités d'investissement de la copropriété sont à ce jour trop faibles pour remettre à niveau l'ensemble des réseaux sans subventions publiques. A titre d'exemple, la seule remise à niveau des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées a été estimée à 3,6M€ en 2018.

(Source : communication Epfif)

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le choix de recourir au dispositif d'Orcod-IN est entériné.

- **L'Orcod-IN du parc de la Noue**

L'Orcod-IN du parc de la Noue a été créée par décret le 29 mai 2021. Selon les termes de la ministre déléguée chargée du logement, l'opération a pour « objectif premier ... d'améliorer significativement les conditions de vie des habitants » (E. Wargon, citée dans Epfif, 2021, p. 4). L'opération comporte cinq axes d'intervention<sup>12</sup> : un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition et gestion de logements de la copropriété, en vue du redressement des immeubles ou leur 'recyclage' par démolition ou reprise par un bailleur social) ; un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ; la mobilisation de dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ; l'accompagnement de la copropriété et des copropriétaires en difficulté (dans le cadre d'un plan de sauvegarde et d'une scission de la copropriété) ; la définition et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du parc de la Noue.

Trois scénarios ont été étudiés (cf. encadré 3). L'option finalement retenue correspond au scénario intermédiaire en termes de nombre de logements démolis. Rapporté à la population concernée, l'investissement public est considérable : 150M€ pour 757 logements (taille de la copropriété avant la mise en œuvre de l'opération), soit près de 200k€ par logement.

S'agissant du relogement des ménages dont les logements seront démolis, dans un contexte départemental unanimement reconnu comme tendu, il convient de noter que l'ensemble des logements démolis seront reconstitués en logements locatifs sociaux pour partie sur le site du parc de la Noue (afin de diversifier l'offre d'habitat de ce quartier et de faciliter le relogement des ménages impactés par les démolitions) et pour partie sur les autres quartiers de la commune.

---

<sup>12</sup> Convention PDLN, 2021, p. 5-7.

### **Encadré 3 : les options d'investissement étudiées en amont de l'évaluation socio-économique**

« L'option de projet étudiée dans la présente évaluation socio-économique, correspond à une option médiane parmi les scénarios du projet urbain discutés entre les partenaires l'Orcod-IN.

Elle résulte du croisement de plusieurs démarches :

- un travail technique mené par l'architecte et les bureaux d'études spécialisés (environnement, habitat, réseaux...) du projet Parc de la Noue ;
- un travail partenarial réalisé avec les partenaires publics de l'Orcod-IN (ville, EPT, département, ANRU...) ;
- une concertation auprès des habitants du Parc de la Noue.

Le scénario « minimaliste » prévoyait 104 démolitions (tour A, cages d'escalier J1-J2 et M1-M2), mais ne permettait pas d'ouvrir le cœur de quartier (emplacement de la tour A) ni de développer dans ce cœur une vie de quartier (équipements ou aménités paysagères).

Un scénario plus ambitieux du point de vue de la restructuration du quartier envisageait la démolition de 293 logements (tour A, bâtiments B, C, J1-J2 et M1-M2), et la création de plus de 500 logements neufs, permettant bien de répondre aux objectifs d'ouverture et d'intégration urbaine du quartier, ainsi que de développement d'une nouvelle qualité résidentielle, mais au prix d'un volume de démolition important (près de 40% des logements de la copropriété).

Le scénario retenu dans l'évaluation socio-économique comme option de projet correspond donc à un compromis entre ces deux scénarios, pour à la fois permettre un gain en qualité résidentielle, développer une vie de quartier grâce aux aménités (espaces verts notamment, et cheminements piétons) et équipements présents, tout en limitant les démolitions (à 212 logements).

La volonté de limiter le volume des démolitions, s'explique à la fois pour des raisons de sobriété (économique, mais aussi écologique dans le cas où des bâtiments réhabilitables sont démolis), des raisons sociales et politiques (conservation de l'identité du quartier, et sentiment d'appartenance des habitants à leur lieu de vie), ainsi que pour des motifs liés à l'organisation du relogement (de fait plus long et plus complexes du point de vue de la reconstitution de l'offre, plus les démolitions sont nombreuses). »

(Source : communication Epfif)

#### **• L'état d'avancement du projet (juin 2024)**

Le projet a fait l'objet d'une concertation avec la population d'avril à octobre 2022 (avec une « marche urbaine » destinée à faire émerger un diagnostic partagé, trois ateliers en avril, juin, juillet et deux réunions publiques en mars 2023)<sup>13</sup>. Un certain nombre de demandes d'amélioration ont été exprimées par les participants, notamment en matière de stationnement, d'adressage des bâtiments, de gestion des déchets, de réponse au sentiment d'insécurité largement exprimé. Les attentes formulées quant à la résidentialisation des immeubles et l'aménagement des espaces communs, notamment les espaces verts, étaient moins consensuelles : modalités de résidentialisation des immeubles (clôture vs. préservation d'espaces ouverts), résidentialisation de l'ensemble des espaces verts vs. maintien d'espaces communs et de cheminements traversants, haies vs. grillages, réouverture ou non des caves, etc.

La concertation a également porté sur certaines démolitions envisagées (tour A, cages d'escalier des bâtiments J et M), mais pas sur la démolition intégrale du bâtiment B, finalement décidée, et qui a fait l'objet de vives réactions négatives lors de la présentation du projet aux propriétaires occupants le 9 mars 2023 (cf. compte-rendu de la réunion du 9 mars, Epfif 2023, p. 70 sq). Il semble en effet qu'aucune information relative à cette démolition n'ait été transmise aux habitants avant le 9 mars.

---

<sup>13</sup> Cette section s'appuie sur le bilan de la concertation préalable transmis aux contre-experts (Epfif, 2023).

Malgré les moyens importants déployés, la participation à ces réunions de concertation est restée relativement limitée : une vingtaine d'habitants en moyenne, 45 propriétaires occupants concernés par les démolitions (185 logements) à la réunion de présentation *ad hoc*, et 85 participants à la réunion finale. Le bilan de la concertation souligne surtout l'évolution du projet de la bande Ballanger suite aux demandes des habitants : réduction des hauteurs et dédensification du projet, programmation de logements locatifs sociaux et en accession sociale pour mieux répondre à leur demande, implantation de commerces et d'un marché. Cette mobilisation assez limitée pour le projet lui-même peut s'expliquer en partie par la difficulté à se projeter à moyen terme et par un quotidien très mouvementé de la copropriété : changement de conseil syndical ; changement de syndic (3 syndics successifs depuis la décision de création de l'Orcod) ; difficultés avec le fournisseur d'énergie, non approbation des comptes.

## 2. Le cadre de l'évaluation

Après une brève présentation des principes et des objectifs de l'évaluation socioéconomique, le périmètre retenu et les principaux effets mis en évidence sont discutés et font l'objet, lorsque cela est apparu pertinent aux contre-experts, de recommandations.

### 2.1. L'évaluation socioéconomique ex ante de l'Orcod-IN du parc de la Noue

L'évaluation socio-économique vise à déterminer si, compte tenu de son coût, un projet est suffisamment créateur de valeur. Elle s'attache à étudier en se plaçant du point de vue de la collectivité, les coûts et les bénéfices de toutes natures, pour l'ensemble des acteurs impactés par le projet.

Le bilan socioéconomique est régi par des principes qu'il est bon de rappeler :

- **Monétarisation** : Le bilan socioéconomique est calculé en valeurs monétarisées, afin de converger vers un nombre d'indicateurs limités mais quantifiés (contrairement à l'analyse multicritères).
- **Actualisation** : le bilan tient compte de la préférence pour le présent par le biais de l'actualisation.
- **Le bilan est temporel** : il calcule les avantages et coûts sur une période longue et tient compte le cas échéant des coûts d'entretien, réparation sur l'ensemble de la période définie.
- **Le bilan est différentiel** : il compare une situation de référence à une situation de projet. La définition de la situation de référence, ou situation « contre factuelle », est situation la plus probable en cas de non-réalisation du projet.

Le dossier objet de la présente contre-expertise tient bien compte de ces diverses dimensions. Il fait référence aux documents cadre existant régissant l'évaluation : rapport Quinet 2013, Guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics publié en décembre 2017 par France Stratégie complété des plus récentes recommandations de France Stratégie notamment relatives au taux d'actualisation, référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain, publié en 2022 par France Stratégie.

Le dossier fait opportunément référence aux précédentes contre-expertises menées sur des projets similaires : Orcod-In de Clichy sous-bois, puis Grigny 2, dans une logique de capitalisation des évaluations de projets d'aménagement urbain.

### 2.2. Le périmètre de l'évaluation

Comme le rappelle le guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics, le périmètre et l'évaluation socioéconomique, à l'inverse de l'évaluation financière se place du point de vue de la collectivité dans son ensemble (française, européenne ou mondiale) : le périmètre retenu doit être justifié par le porteur de projet et non pas uniquement du point de vue d'une entité particulière liée à l'investissement considéré.

- **Périmètres géographiques : opération, évaluation**

Le Parc de la Noue se situe sur le territoire de Villepinte (Fig. 4), commune de plus de 38 000 habitants, située à la frange de l'agglomération francilienne. La commune se caractérise par sa très forte hétérogénéité. Le cœur villageois, augmenté de larges espaces pavillonnaires, est situé au nord du territoire. Le sud de la commune se structure autour d'un quartier d'habitat individuel typique de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, le Vert Galant. Entre les deux, s'est développé à partir

des années 1960 un espace disparate, résultat de plusieurs opérations d'urbanisation sans logique d'ensemble : zone à urbaniser en priorité couvrant également Sevrans et Aulnay, dont le quartier de la Noue constitue le volet villepintois, ZAC de la Pépinière, quartier de Fontaine Mallet, etc.

Il en résulte une ville sans véritable centre urbain, sans polarité forte, avec une armature commerciale particulièrement faible. Les commerces les plus proches sont concentrés sur la commune limitrophe de Sevrans, autour de la gare RER de Sevrans Beaudotte et du centre commercial BeauSevrans. Le quartier de la Noue se situe au centre géographique de la commune. Il ne constitue cependant pas une polarité attractive pour le reste du territoire.



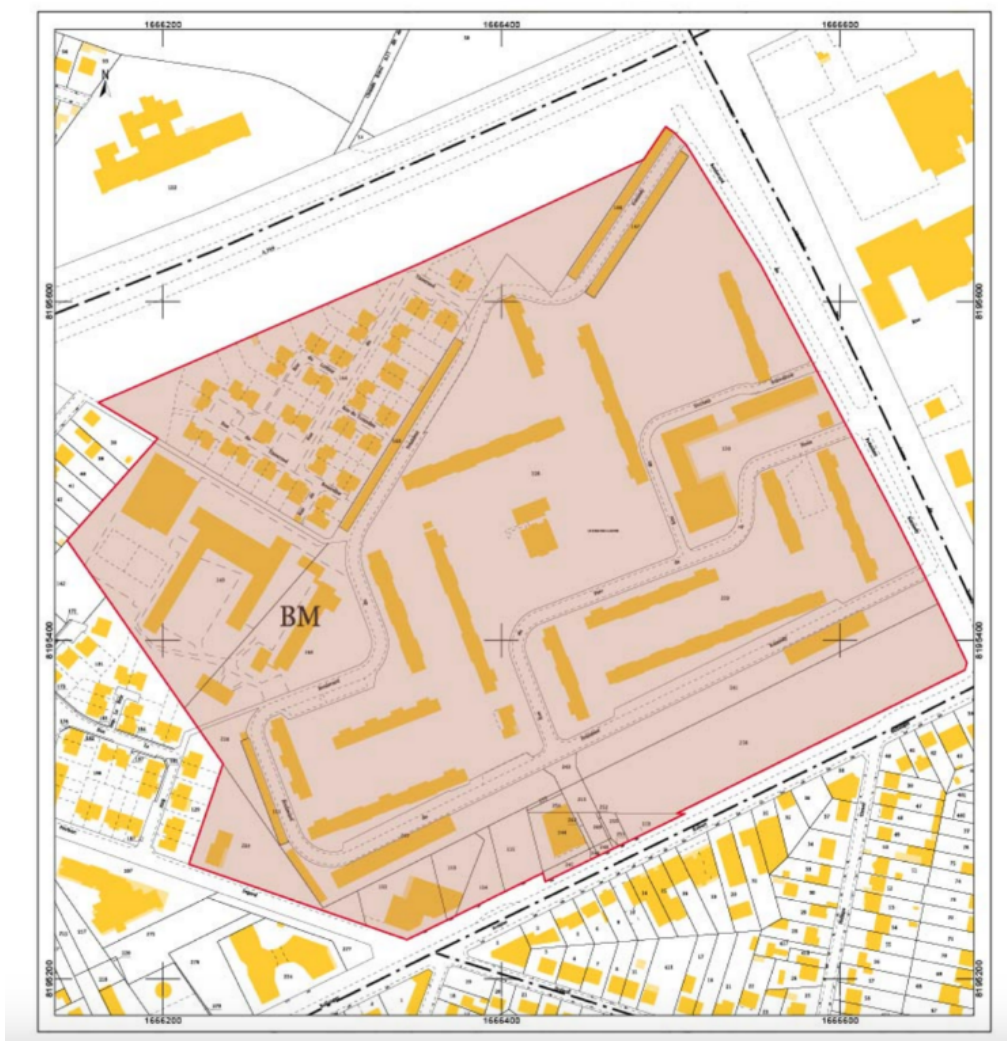
**Figure 4 - Limites administratives et photographie aérienne de la commune de Villepinte**

Source : Geoportail

Le périmètre de l'Orcod-IN est précisé en annexe du décret créant l'Orcod (Fig. 5). Il est constitué de 5 entités : la copropriété du parc de la Noue avec ses 757 logements, le centre commercial de proximité attenant, le quartier pavillonnaire du hameau des noisetiers, le groupe scolaire Victor Hugo, le ténement appelé bande Ballanger, zone visée par un projet urbain mixte commerces / logements. Il est à noter que le groupe scolaire Victor Hugo ne fait pas partie du périmètre du quartier NPNRU défini en 2015, ni de la version étendue de ce périmètre retenue en 2024 (Fig. 6).

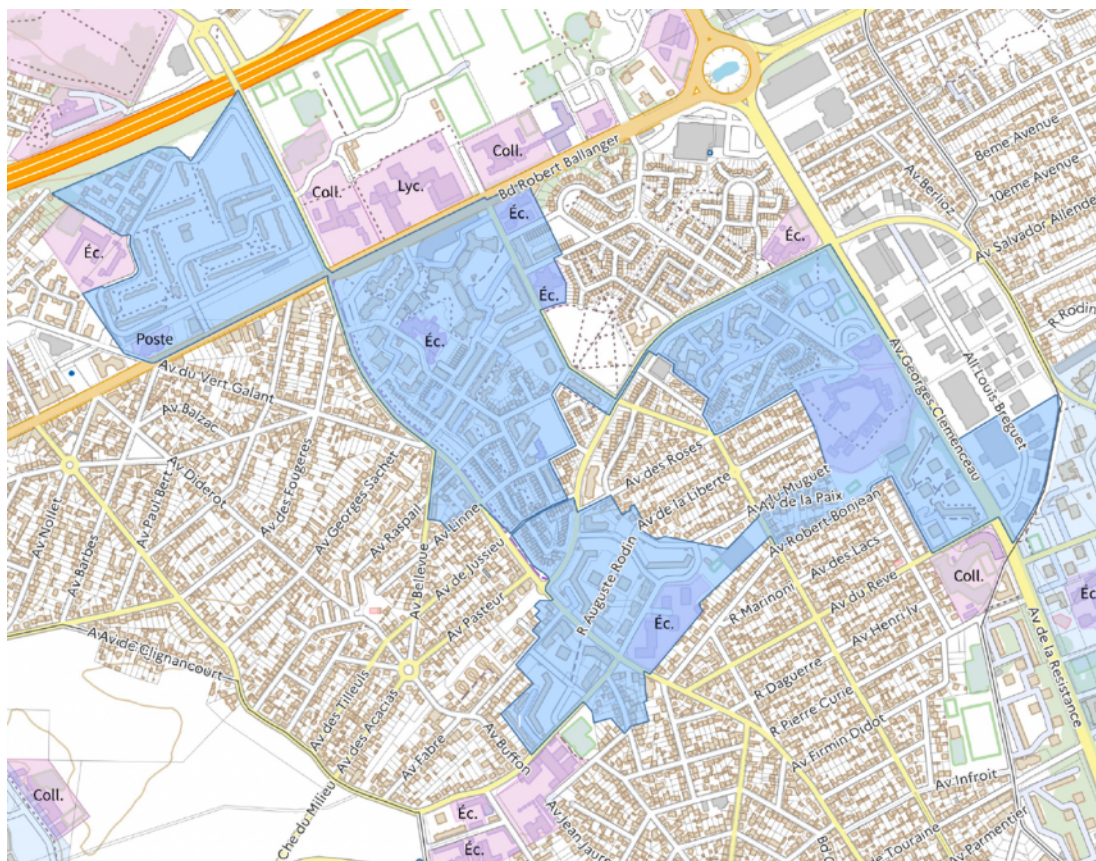
**PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES  
DU QUARTIER DU « PARC DE LA NOUE » À VILLEPINTE (EN ROUGE)**

Département : SEINE SAINT DENIS  Commune : VILLEPINTE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF - SEINE-SAINT-DENIS IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17 PROMENADE JEAN ROSTAND 93022 93022 BOBIGNY CEDEX tél. 01 49 15 52 00 fax 01 49 15 52 29 sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr
Section : BM Feuille : 000 BM 01  Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2000  Date d'édition : 09/10/2020 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Légende : 	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



**Figure 5 - Le périmètre de l'Orcod-IN**

Source : Décret no 2021-638 du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte (Annexe 1)



**Figure 6 - Villepinte : périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (2024). (Parc de la Noue - Picasso - Pasteur - Europe – Merisiers)**

Source : [https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP\\_2024/fichiers/IDF\\_dept93.zip](https://sig.ville.gouv.fr/Atlas/QP_2024/fichiers/IDF_dept93.zip) (fichier : QN09351M)

Le périmètre des investissements retenu ne se limite donc pas à la seule copropriété en difficulté du parc de la Noue et intègre les espaces limitrophes qui seront fortement impactés par le projet.

Les contre-experts jugent que le choix de ce périmètre d'investissement est logique et bien décrit.

L'évaluation des effets socioéconomiques couvre au minimum ce périmètre des investissements. Il peut être plus étendu selon l'effet considéré (impact sur le foncier ou sur l'effet de serre par exemple). La pertinence des périmètres propres à chaque effet est discutée ultérieurement dans le chapitre 3.

- **Périmètre temporel**

Le rapport précise clairement et justifie page 34 les bornes temporelles de l'évaluation (2019-2059), ainsi que la prise en compte d'une valeur résiduelle sur 30 ans. Ces bases de calculs sont conformes aux recommandations de France Stratégie.

- **Les opérations prises en compte**

Le périmètre de l'évaluation est plus étendu que la seule opération d'Orcod portée par l'Epfi. Il retient également les autres opérations portées par des opérateurs publics ou privés sur le périmètre géographique susmentionné.

Les opérations prises en compte incluent le périmètre fonctionnel du projet d'Orcod-IN, avec l'intervention sur le bâti de la copropriété : réhabilitation, démolition, construction d'une nouvelle offre de logement.

Au-delà du pur aspect fonctionnel, le coût de pilotage de l'opération assuré par l'Epfi est également pris en compte. Il recouvre l'achat et le portage de logements, l'accompagnement social et le relogement, la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne et l'accompagnement des copropriétés vers leur redressement.

Le projet urbain contient une forte composante relative aux infrastructures, aux espaces publics et aux espaces extérieurs en général, avec un réseau viaire repensé, des travaux de réhabilitation de l'ensemble des réseaux techniques, la résidentialisation au pied des immeubles ayant pour objectif principal de sécuriser le stationnement, le développement d'un espace vert public. Ainsi, comparé aux autres opérations Orcod-In déjà contre-expertisées, l'opération du parc de la Noue se caractérise par l'importance des travaux touchant aux réseaux d'infrastructure, usuellement pris en charge par les gestionnaires de ces infrastructures : commune, communauté d'agglomération.

Par ailleurs, le projet intègre également des opérations du domaine privé aux abords immédiats du parc de la Noue : opération immobilière de la bande Ballanger cédée par la commune à un groupement de promoteurs, démolition du centre commercial de proximité. D'autres opérations portées par la commune sont également prises en compte dans le périmètre de l'évaluation, notamment l'extension et la réhabilitation du groupe scolaire et la création d'un nouvel équipement public de proximité en cœur d'îlot.

Le porteur de projet apporte une justification à ce périmètre : le réinvestissement sur les réseaux est au cœur de l'opération d'aménagement qui va être réalisée sur le parc de la Noue. Pour faciliter la coordination des interventions sur les voiries, les réseaux publics et les espaces extérieurs, il a été décidé de les intégrer dans le programme d'équipement de la ZAC. Ils relèveront donc d'une maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC. Si la majeure partie des investissements de la ZAC sera financée par l'Epfi, des participations pourront être demandées aux collectivités locales.

### 2.3. Les acteurs pris en compte

Du fait de ce périmètre d'action élargi, le nombre d'acteurs à prendre en compte est important.

- Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi), maître d'ouvrage de l'opération.
- Organismes publics mobilisés autour de l'Epfi dans le cadre de conventions partenariales multiples dans le cadre du projet d'Orcod :
  - État,
  - Agence nationale de l'habitat (Anah),
  - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),
  - Agence Régionale de Santé (ARS),
  - Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), et CDC Banque des Territoires,
  - Collectivités : commune de Villepinte, communauté d'Agglomération Paris Terre d'Envol, Département de l'Essonne, Région Île-de-France,
- Les bailleurs sociaux intervenant sur la commune (pas de logements sociaux sur le site)

dans sa configuration actuelle) :

- CDC Habitat Social,
- SEQENS,
- Antin Résidences,
- Seine Saint Denis Habitat,
- I3F,
- Vilogia,
- 1001 Vies Habitat.
- Les locataires des logements impactés,
- Les propriétaires, que l'on peut décliner en deux catégories :
  - Les bailleurs,
  - Les occupants.
- Les opérateurs privés en charge du programme mixte sur la bande Bellanger : promoteurs PICHET pour le logement /SODES pour les commerces
- Le reste de la collectivité :
  - Les riverains, subissant notamment les nuisances sonores liées aux travaux, mais pouvant à terme bénéficier de l'amélioration du cadre de vie et des services créés,
  - L'ensemble de la collectivité, concerné par l'impact carbone de l'opération.

La liste des acteurs et leur rôle est assez bien décrite dans le dossier (pages 19 et 20). En revanche les contre-experts regrettent, comme pour les précédentes évaluations d'Orcod-IN, l'absence de bilan par acteur en bonne et due forme. En particulier, il serait utile de mettre en regard l'ampleur des moyens publics investis en faveur d'un ensemble immobilier privé avec l'importance des bénéfices socio-économiques apportés aux différentes catégories d'acteurs.

**Recommandation n°1 :** Les contre-experts auraient souhaité disposer, au-delà de la liste des acteurs pris en compte, des avantages et coûts qui leur sont attribuables. Cette demande avait déjà été exprimée lors des contre-expertises des projets d'Orcod-IN de Clichy sous-Bois et de Grigny 2.

## 2.4. Les effets pris en compte

Pour l'analyse socioéconomique de l'Orcod-IN du parc de la Noue, l'Epif a pu bénéficier du retour d'expérience de deux évaluations précédentes d'Orcod-IN à Clichy et Grigny 2, ainsi que des contre-expertises associées. Les effets pris en compte sont résumés dans le tableau ci-après (Fig. 7).

En ce qui concerne les flux financiers, a priori les principaux postes d'investissement et de coût de fonctionnement ont été pris en compte. Nous revenons dans le détail plus loin dans le présent rapport sur la décomposition de ces flux.

Les externalités (effet de serre, pollution sonore) sont également prises en compte, ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique, qui est traduite en termes de réduction de coût pour les résidents.

L'amélioration du confort est traduite par une « note » donnée à la qualité du logement, permettant de traduire les effets de la réhabilitation ou du déménagement vers un logement plus sain et mieux équipé. Comme à Grigny 2, on ne tient cependant pas compte ici du gain de confort résultant de l'amélioration des parties communes (sécurité, éclairage, équipement) en ne considérant que le confort lié à l'espace privatif du logement.

Gains et coûts SE	Parties prenantes	Impacts
Coûts	Pouvoirs publics	Coûts publics directs (dont COFP)
		Coûts connexes à l'opération (dont COFP)
		<i>Lutte contre l'habitat indigne</i> <i>Plan de relogement</i>
	Environnement	Emissions de GES liées aux travaux et entretien
	Habitants du quartier	Nuisances sonores liés au chantier
	Propriétaires occupants des logements	Coûts supplémentaires de loyers et charges locatives
Propriétaires des commerces		Pertes de revenus locatifs
		Pertes de revenus locatifs
		<b>Total des coûts socioéconomiques</b>
Gains	Pouvoirs publics	Recettes de cession de charges foncières (EPFIF & Ville) et locatives (EPFIF) (dont COFP)
	Environnement	Émissions de GES évitées liés au fonctionnement des surfaces
	Tous habitants du quartier confondus	Économies de facture d'énergie
		Gains de cadre de vie
		Amélioration du sentiment de sécurité
		Gains de confort dans les logements
		Dépenses évitées de dégradation du bâti
		<i>Incendie</i> <i>Asthme</i>
	Locataires des logements	Réduction de la dette et amélioration du bien-être des ménages
	Propriétaires des logements (occupants et bailleurs)	Economies de loyers
		Hausse de la valeur du patrimoine parc de la Noue
	Commerçants transférés	Hausse de la valeur du patrimoine 300m
		Réduction des charges de copropriété
Commerçants évincés	Gains de vente des logements	
	Indemnités de transfert	
Propriétaires des commerces évincés	VA et chômage évité	
	Revenu d'activité (VA)	
Propriétaires des commerces transférés	Indemnisation d'éviction	
	Gain de vente du commerce	
Ensemble des commerçants	Gain de vente du commerce	
	Économies de factures d'énergie	

**Figure 7 - Effets pris en compte**

Source : ESE, tableau p. 103 (extrait)

La valorisation de l'amélioration du cadre de vie fait en revanche l'objet d'un exercice de valorisation plus poussé qu'à Grigny ; nous y reviendrons plus loin. L'amélioration des parties communes des immeubles n'est toutefois pas traitée.

L'effet du projet sur l'amélioration du pouvoir d'achat est une traduction de l'évolution des charges et recettes pour les propriétaires, qu'ils soient résidents ou bailleurs, et pour les locataires. En matière de patrimoine, un exercice a été réalisé pour estimer la valorisation des logements créés ou réhabilités, tenant compte de précédentes recommandations formulées dans le cadre de la contre-expertise de l'Orcod-IN de Grigny 2.

La caractérisation de l'impact du projet sur le niveau de pauvreté de la population résidente est un exercice difficile. La contre-expertise de l'Orcod-IN de Clichy avait recommandé de poursuivre les travaux pour étudier et si possible valoriser les conséquences du taux de pauvreté sur la délinquance, l'échec scolaire, etc. Ici, comme pour Grigny 2, la valorisation est donc fondée sur une évolution contrastée du taux de pauvreté des résidents du quartier entre option de référence et option d'investissement.

Enfin, le poste « dépenses évitées de dégradation du bâti » recouvre deux effets très différents : d'une part l'évolution du risque d'occurrence d'un incendie, avec les conséquences en termes de travaux de réparation à engager ; d'autre part l'évolution du risque de survenue d'une épidémie d'asthme, risque aggravé dans les logements insalubres.

- **Les effets non pris en compte**

Parmi les sujets peu ou non traités, les contre-experts relèvent que l'impact du projet sur la domanialité n'a pas été examiné et que l'évolution de l'espace public ne l'a été que de manière très partielle.

Le projet se caractérise par une opération de résidentialisation des espaces mitoyens aux bâtiments, particulièrement des places de stationnement. Cette opération permet certes de sécuriser ces espaces, aujourd'hui très dégradés avec potentiellement des actes d'incivilité sur les véhicules, et d'assurer une place de stationnement à chaque logement. En revanche, elle limite considérablement l'espace ouvert à tous et réduit la trame verte à des espaces dédiés. Il n'est pas fait de bilan de cette mesure. A la place d'un vaste espace ouvert, on vient créer un unique espace paysager d'une superficie réduite (et aussi fermé en dehors de la journée). La qualité paysagère et le gain de sécurité de ce parc « sanctuaire » compensent-ils la réduction de la superficie d'espace public ouvert à tous, qui apparaît aujourd'hui comme un atout important du quartier ? Ce souci de sécurisation induit un cloisonnement de l'espace qui risque d'être peu adapté aux usages de circulation des piétons : il conviendra de bien prendre en compte ces derniers dans la définition finale du projet.

L'intervention sur le réseau viaire est importante sur ce projet : création d'un maillage au sein du quartier, rectification des voies existantes, percées pour ouvrir le quartier vers l'extérieur, création d'un parvis devant le groupe scolaire. Ces actions ont pour but de faciliter la mobilité routière, notamment d'accès au groupe scolaire. Il n'est pas fait de bilan même qualitatif de l'impact du projet sur la mobilité : gains de temps, sécurisation des déplacements, impact de la résidentialisation sur le parcours piéton.

**Recommandation n°2 :** Les contre-experts saluent les efforts accomplis pour tenir compte des précédentes contre-expertises, notamment dans la prise en compte des effets sur le cadre de vie, ou la valorisation du patrimoine. Ils regrettent cependant 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.

## 2.5. Les hypothèses de l'option de référence

L'option de référence, situation la plus probable en cas de non-réalisation de l'Orcod-IN, est documentée dans le §3.3.4 du dossier. Elle ne s'apparente en l'occurrence aucunement à un statu quo.

En effet, les hypothèses retenues reflètent un interventionnisme public fort : plans de sauvegarde successifs, réhabilitation du groupe scolaire, développement urbain de la bande Ballanger, aux abords immédiats du parc de la Noue sur un terrain communal.

- **Le maintien de tous les bâtiments sur le parc de la Noue avec la poursuite des plans de sauvegarde**

L'option de référence ne prévoit pas de démolition sur le parc immobilier de la Noue, même en ce qui concerne la tour A dont le caractère irrémédiable du délabrement fait consensus parmi les acteurs publics.

Sur ce sujet, l'Epif concède pourtant que l'Orcod-IN n'est pas le seul instrument permettant la démolition d'un bâtiment. De fait, sans Orcod-IN, les procédures de maîtrise foncière nécessaires à une démolition (DUP Aménagement dans le cas présent) peuvent être sollicitées et mises en œuvre par les collectivités locales et leurs aménageurs et d'autres sources de financement sont envisageables, notamment l'Anru au titre du NPNRU et l'Anah au titre de la carence ou de la résorption de l'habitat insalubre. Cependant, à Villepinte, la participation de l'Anah n'était pas envisageable en recyclage compte tenu de l'absence de situation de carence à l'échelle de la copropriété ou d'insalubrité irrémédiable. Concernant l'ANRU, comme déjà noté, le quartier du Parc de la Noue a été inscrit en 2015 au Nouveau Programme National de renouvellement urbain au titre d'un projet d'intérêt régional (PRIR), la capacité d'intervention financière de l'ANRU a ainsi été plafonnée à 7M€, ce qui rendait impossible le financement des démolitions de bâtiments même si celles-ci étaient consensuelles parmi les acteurs publics, notamment celle du centre commercial. Ainsi seule l'Orcod-IN permettait-elle sans doute de mobiliser à la fois les outils de maîtrise foncière et les financements nécessaires aux démolitions et à la requalification du quartier.

L'hypothèse d'une mise en œuvre de deux plans de sauvegarde successifs et d'une dégradation du confort liée à un manque d'entretien apparaît restrictive. Interrogée sur le sujet, l'Anah considère comme plus vraisemblable une poursuite voire un renforcement des moyens publics pour maintenir un niveau de confort et de salubrité stable. Ceci se traduirait sans doute par un cycle de renouvellement des plans de sauvegarde pendant toute la durée de calcul, 40 ans à partir des premiers travaux, soit pour la période 2019-2059.

- **L'aménagement de la bande Ballanger**

Les coûts mais aussi les recettes de l'aménagement de la bande Ballanger ne sont pas intégrés dans le bilan de l'Orcod-IN, car considérés comme égaux en options de référence et de projet.

Le lancement de l'opération immobilière de la bande Ballanger, antérieur à l'Orcod-IN, répond à la stratégie de la ville d'intégrer davantage de mixité dans un quartier d'habitat privé mais social de fait (et à ce titre classé en QPV), en développant notamment une nouvelle polarité à l'échelle de la ville, la placette publique commerçante, permettant d'ouvrir le Parc de la Noue sur l'extérieur (mixité fonctionnelle), et en incluant la construction de logements intermédiaires (mixité résidentielle). La configuration architecturale et le programme de logements ont été discutés lors de la concertation ; les habitants du parc de la Noue ont demandé d'une part une dédensification du projet initial pour limiter les hauteurs et d'autre part une modification du programme pour intégrer des logements plus abordables, en locatif comme en accession.

- **Autres opérations**

Enfin, l'option de référence inclut la rénovation du groupe scolaire, sans création du parvis. Le centre commercial de la Noue est également conservé, malgré ses difficultés évoquées précédemment. En revanche, elle ne comporte par la construction du nouvel équipement public de proximité prévu dans le cadre de l'Orcod-IN (mais sous maîtrise d'ouvrage municipale).

L'Epfig a tenu compte des contre-expertises précédentes (notamment Grigny 2) concernant le soin et le niveau de détail à apporter à la description de l'option de référence. Cette option est crédible, avec le choix de poursuivre les plans de sauvegarde.  
Une réserve toutefois, il aurait été plus plausible d'envisager une poursuite des plans de sauvegarde à plus long terme.

## 2.6. L'option de projet

L'ESE n'étudie qu'une option de projet présentée comme le résultat d'un triple processus : discussion entre partenaires publics du projet représentés dans le comité de pilotage prévu dans la convention d'Orcod, échanges au sein du comité technique qui réunit l'échelon local des partenaires, et concertation auprès des habitants.

### • Genèse du projet

L'esquisse initiale de programme décrit dans le rapport de 2019 établi à la demande du préfet de région dit rapport Bouvelot évoquait la démolition « de la tour A et éventuellement d'autres immeubles en difficulté ». L'enveloppe financière estimée à 80 millions d'euros comportait les grands chapitres suivants :

- Animation du PDS : 5 M€ TTC (hypothèse d'un PDS sur 10 ans)
- Amélioration de l'habitat : 35 M€ TTC (cf. projet de convention PDS – hors travaux d'urgence déjà financés)
- Résidentialisation : 3,8 M€
- Portage de redressement : 4 M€ (hypothèse de 80 logements acquis et d'un déficit moyen de 50 K€/logement)
- Recyclage (Tour A et cage M) : 12,6 M€ (hypothèse de 84 logements démolis et d'un déficit moyen de 150 k€/logement)
- Démolition des box de parking : 1 M€
- Démolition du centre commercial : 5 M€
- Aménagement VRD (voiries, parc urbain, réseau) : 13,1 M€

Le conseil d'administration donne un avis favorable au projet de décret créant l'Orcod le 9 décembre 2020. Le **rapport de préfiguration** de l'Orcod-IN de 2020 présente deux scénarios :

- un premier scénario prévoyant la démolition de la tour A, de cages d'escalier des bâtiments M et J et du bâtiment B (le rapport indique un nombre total de 192 logements concernés) ainsi que du centre commercial : enveloppe financière de 132 millions € ;

- un deuxième scénario de démolition de 162 logements supplémentaires (bâtiments C et D de hauteur R+8) pour un coût total estimé de 157 millions (cf. Fig. 8 *infra* pour la localisation des différents bâtiments).

La convention entre personnes publiques du 17 septembre 2021 donnait une fourchette de 60 à 100 logements acquis en vue d'un portage, 200 à 300 en vue d'un recyclage, sans fixer de plan de financement précis. « *Le financement du déficit de l'opération d'aménagement sera assuré de façon conjointe par l'Epfig, les collectivités locales compétentes et tout autre partenaire public. Le niveau de participation de la ville, de l'EPT et de l'Epfig sera arrêté sur la base du bilan financier prévisionnel du projet et de sa soutenabilité pour chaque acteur au regard de sa capacité financière. La participation de la ville de Villepinte sera constituée de la moitié du produit de l'opération d'urbanisation de la bande Ballanger.* »

- **Trois grandes étapes conduisent au projet final**

Deux familles de deux scénarios sont ensuite discutées en comité technique n°1 de décembre 2021 et lors des ateliers avec les habitants :

- Une première famille comprenant la démolition des 64 logements de la tour A, des cages d'escalier M et J (2 x 20 logements) et du centre commercial, avec une variante à 185 logements incluant la barre B (61 logements), d'une part,
- Une deuxième famille comportant la démolition de jusqu'à 247 logements (EODD, 2023, p. 28) selon les choix de démolition des deux autres bâtiments R+8 (bâtiments C et D, comprenant 108 et 54 logements respectivement), d'autre part.



**Figure 8 - Quartier du Parc de la Noue : localisation des principaux bâtiments**

Le comité technique de février 2022 regroupe les 4 scénarios en 3 (Cf. Étude d'impact, 2023, section 1.4.2, p. 29-30 ; cf. aussi encadré 3) :

- Scénario 1 : 104 démolitions (ci-dessus) ;
- Scénario 2 : 212 démolitions : ce scénario "hybride" reprenant le maillage du scénario le plus maximaliste, tout en limitant les démolitions ;
- Scénario 3 : 293 démolitions.

Le comité technique d'octobre 2022 arbitre entre une option à 104 démolitions (tour A, J1-J2, M1-M2) et 390 logements neufs et une option à 185 démolitions (en ajoutant le bâtiment B) et 425 logements neufs.

Finalement, c'est la seconde option qui est retenue. Le processus de décision est résumé dans le schéma ci-dessous (Fig. 9).

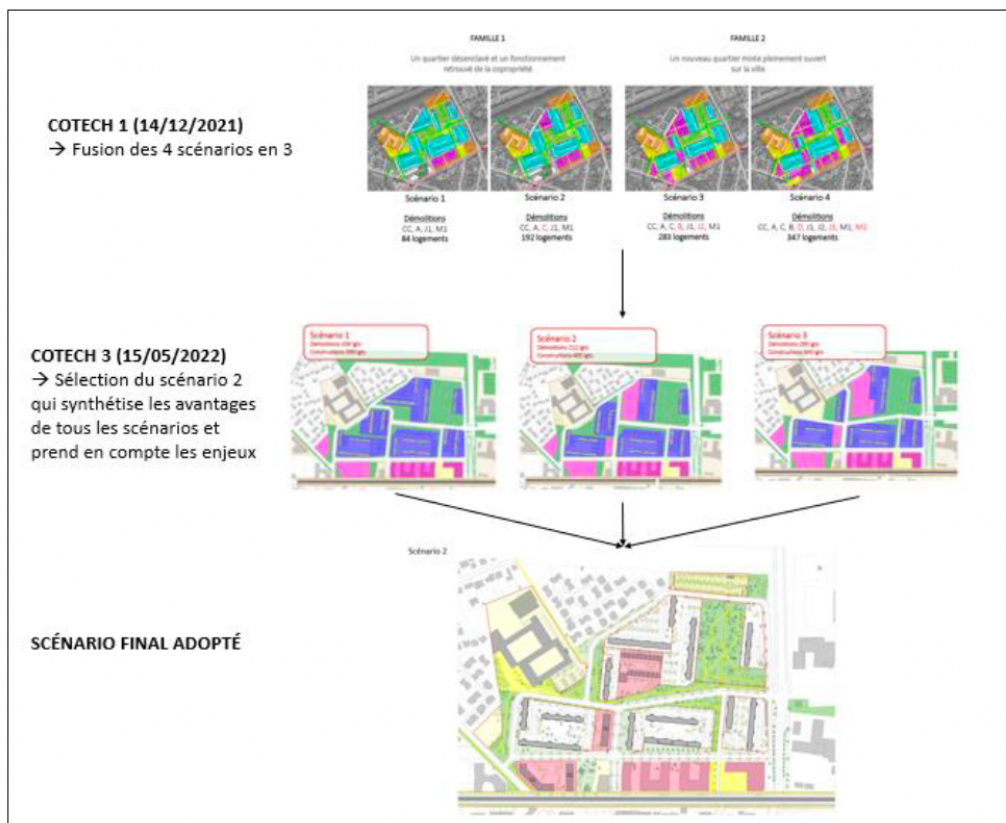


Figure 23 : Arbre décisionnel pour le choix du scénario final

## Figure 9 - Arbre décisionnel pour le choix du scénario final

Source : EODD, 2023, p. 31

*Note : Le scénario retenu en définitive est adopté lors du comité de pilotage du 12 décembre 2022 (EODD, 2023, p. 37).*

- **Le projet retenu *in fine***

L'option finalement retenue comprend la démolition du centre commercial, des boxes, de divers équipements locaux et de 185 logements au total (tour A, barre B et cages d'escalier J1, J2, M1 et M2).

La tour A, les boxes et le centre commercial apparaissent comme très dévalorisants et concentrent les difficultés du quartier, si bien que leur démolition s'est rapidement imposée. La démolition des 81 logements de la tour B est moins consensuelle. Elle a un impact visuel (barre de 8 étages, la plupart des autres bâtiments se limitant à 4 étages).

Le principal objectif de la démolition de la barre B est de libérer un espace important au pied du groupe scolaire, ce qui permet d'améliorer son accès, de réaliser des places de stationnement pour le personnel, et de créer un parvis. Cette démolition facilite également la réalisation d'un axe est-ouest, même si une démolition limitée à deux cages d'escalier aurait sans doute suffi pour la seule réalisation de la voirie. Enfin, la résidentialisation est rendue plus facile par la réduction des besoins de stationnement résultant de la démolition d'un plus grand nombre de logements et de la libération d'espace.

Les démolitions prévues ne répondent pas à un impératif de dédensification massive : le parc de la Noue apparaît plutôt aéré et verdoyant. Le projet conduit d'ailleurs à une augmentation de la densité. La démolition du bâtiment A et du centre commercial répond d'abord à une demande de transformer l'image du quartier en éliminant des immeubles associés à des trafics de stupéfiants ou des rassemblements.

La démolition du centre commercial est également cohérente avec l'opération d'aménagement de la bande Ballanger qui vise, entre autres, à constituer une nouvelle centralité commerciale. En libérant du foncier, elle facilite enfin la réalisation du parc public.

**L'option finale** comprend notamment (cf. aussi Fig. 10) :

- La démolition d'équipements de proximité et leur transfert sur la future opération de la bande Ballanger pour une partie et dans un bâtiment mutualisé<sup>14</sup> au centre du quartier pour l'autre à l'emplacement libéré par la démolition de la tour A ;
- L'extension et la requalification du groupe scolaire : avec la création d'un parking au sud et de cheminements piétons pour assurer l'accès à l'établissement, et la création d'un parvis ;
- Le développement de la bande Ballanger autour d'une placette publique structurante (280 logements en R+4+A, 2 500 m<sup>2</sup> de commerce et services en RDC) pouvant accueillir temporairement un marché, cette place ayant vocation à devenir la nouvelle centralité commerçante de Villepinte ; diversification de l'offre d'habitat avec la création de 390 logements neufs (300 logements en accession privée pour l'essentiel et en locatif social sur la bande Ballanger, 93 logements locatifs sociaux – LLS, PLAI, PLU) ;
- L'aménagement d'un parc public entre les bâtiments F et G à la fois animé (aires de jeux pour enfants, parcours sportif) et sécurisé (fermeture du parc la nuit) ;
- L'aménagement de jardins familiaux au nord-est du parc ;
- La refonte du maillage viaire : création de nouvelles connexions traversant le quartier d'est en ouest et du nord au sud (pour créer une nouvelle entrée de quartier, et aménagement d'une liaison nord-sud reliant le futur parc public à la place Ballanger et raccrochant l'ensemble du parc de la Noue au boulevard R. Ballanger) ;
- L'aménagement de voies de circulation douces (piétons et vélos) ;
- La refonte du plan de stationnement, grâce à une résidentialisation (création d'accès et de poches de stationnement clôturées pour chaque résidence).

---

<sup>14</sup> La construction de cet équipement public de proximité a été entérinée depuis, dans sa configuration la plus ambitieuse



**Figure 10 - Scénario retenu**

## 3. Analyse des effets du projet

### 3.1. Résultats de l'évaluation socio-économique soumise à contre-expertise

Le tableau ci-après (Fig. 11) présente les résultats du bilan socioéconomique soumis à la contre-expertise. La valeur actualisée nette de l'opération s'établit à 57 M€ (dont COFP), pour un coût total (déduction faite des coûts de l'option de référence) de 125 M€ (dont COFP). La VAN par euro dépensé, qui traduit la valeur ajoutée socioéconomique procurée par le projet, s'établit à 0,46 contre 0,58 à Grigny 2 et 0,73 à Clichy. Ainsi la VAN estimée est positive, mais le « retour sur investissement » de l'opération apparaît sensiblement moins élevé que sur les deux opérations précédemment contre-expertisées.

Dans les paragraphes qui suivent, nous apporterons une attention particulière aux éléments suivants :

- Le volume important d'investissements en option de référence (77 M€), maintenus en option de projet.
- Le poids considérable de postes peu ou pas valorisés dans les évaluations d'Orcod-IN précédentes, notamment l'amélioration du cadre de vie (50 M€) et la diminution du sentiment d'insécurité (22 M€) ;
- A contrario, des effets attendus, comme les gains de confort, qui apparaissent faiblement valorisés par différentiel entre référence et projet (10M€) ou la valorisation patrimoniale résultant de l'opération, qui affecte tant le quartier lui-même que les quartiers limitrophes.

On notera également le poids important de la valeur résiduelle, qui représente quelques 55% de la valeur actualisée nette. La valeur résiduelle représentait déjà plus du tiers de la VAN pour l'Orcod-IN de Grigny ; elle est ici très sensiblement supérieure. Si le calcul est conforme aux pratiques, on peut se poser la question de la pertinence de cette valeur. Considérant que la durée de calcul est elle-même basée sur la durée de vie estimée du projet, il est probable qu'un nouvel investissement important devrait être nécessaire en fin de vie pour prolonger les avantages au-delà. Ce sujet n'est pas propre à l'Orcod-IN de Villepinte et concerne plus généralement les évaluations socioéconomiques d'investissements publics.

Gains et coûts SE	Parties prenantes	Impacts	Delta option de projet - option de référence
Coûts	Pouvoirs publics	Coûts publics directs (dont COFP)	90 M€
		Coûts connexes à l'opération (dont COFP)	1,5 M€
		<i>Lutte contre l'habitat indigne</i>	0,7
		<i>Plan de relogement</i>	0,8
	Environnement	Emissions de GES liées aux travaux et entretien	2,6 M€
	Habitants du quartier	Nuisances sonores liés au chantier	0,5 M€
	Propriétaires occupants des logements	Coûts supplémentaires de loyers et charges locatives	10 M€
Propriétaires des commerces	Pertes de revenus locatifs	14 M€	
	Pertes de revenus locatifs	7 M€	
		<b>Total des coûts socioéconomiques</b>	<b>125 M€</b>
Gains	Pouvoirs publics	Recettes de cession de charges foncières (EPPFIF & Ville) et locatives (EPPFIF) (dont COFP)	10 M€
	Environnement	Émissions de GES évitées liés au fonctionnement des surfaces	7 M€
	Tous habitants du quartier confondus	Économies de facture d'énergie	0,3 M€
		Gains de cadre de vie	51 M€
		Amélioration du sentiment de sécurité	24 M€
		Gains de confort dans les logements	11 M€
		Dépenses évitées de dégradation du bâti	2,6 M€
		<i>Incendie</i>	0,4 M€
		<i>Asthme</i>	2,2 M€
	Locataires des logements	Réduction de la dette et amélioration du bien-être des ménages	5 M€
	Propriétaires des logements (occupants et bailleurs)	Economies de loyers	14 M€
		Hausse de la valeur du patrimoine parc de la Noue	5 M€
		Hausse de la valeur du patrimoine 300m	13 M€
		Réduction des charges de copropriété	10 M€
	Commerçants transférés	Gains de vente des logements	19 M€
		Indemnisations de transfert	1,6 M€
	Commerçants évincés	VA et chômage évité	1 M€
Revenu d'activité (VA)		0,7 M€	
Propriétaires des commerces évincés	Indemnisation d'éviction	2 M€	
Propriétaires des commerces transférés	Gain de vente du commerce	1,8 M€	
Ensemble des commerçants	Gain de vente du commerce	1,3 M€	
		Économies de factures d'énergie	1,8 M€
		<b>Total des gains socioéconomiques</b>	<b>182 M€</b>
		VAN- SE	57 M€
		SROI	1,46 €

**Figure 11 - Bilan socioéconomique initial**

(Source : Citizing pour Eppif ; cf. version détaillée en annexe 7.1)

### 3.2. Coût socioéconomique actualisé du projet

- **Commentaires liminaires**

La nature et le montant des investissements et les sources de financement correspondantes, pour les options de référence et de projet présentées dans l'évaluation socioéconomique (p. 43-46) appellent plusieurs commentaires et interrogations.

a) *Montants bruts vs. montants « actualisés et majorés »*

Le montant total d'investissement en option de projet est estimé à **150 M€** (ESE, p. 43) !

Le montant total d'investissement en option de référence est estimé à **68 M€** (ESE, p. 46). Cet investissement comprend les éléments suivants :

- travaux d'urgence, soit 4,8M€,
- PDS 1&2 (2019-2030), soit 32 M€  
pour toute la copropriété sauf la tour A, qui ne serait cependant pas démolie (ESE, p. 44)
- travaux de résidentialisation (soit 10,6 M€)  
(hors création de parkings privés, cf. ESE p. 45)
- rénovation du groupe scolaire V. Hugo et du gymnase (soit 20 M€ : ESE, p. 46)
- contribution de la Ville à l'opération immobilière sur la bande Ballanger  
(soit 0,5 M€ : ESE, p. 46)

La différence brute entre les deux est donc de **82 M€**. Mais l'ESE indique un montant « actualisé et majoré » (COFP, PFRFP) de **90 M€** (ESE, p. 51).

*Il aurait été important d'étayer ce dernier chiffre en présentant dans l'ESE le détail des montants actualisés d'investissement tenant compte de la répartition prévisionnelle des dépenses dans le temps, tant en option de référence qu'en option de projet.*

*b) Montant de l'investissement correspondant au calcul des coûts et bénéfices socioéconomiques*

Les coûts et bénéfices socioéconomiques sont établis par différence entre option de référence et option de projet. Ainsi, par exemple, les gains de confort résultant des travaux de rénovation des logements prévus dans les plans de sauvegarde sont plus importants en option de référence qu'en option de projet, car en option de référence les plans de sauvegarde bénéficient à un plus grand nombre de ménages (puisque aucun bâtiment n'est démolé et qu'aucun ménage n'est donc relogé) (cf. ESE, tableau p. 73).

Ces coûts et bénéfices socioéconomiques et la VAN qui en résulte doivent donc être rapportés à la différence d'investissement public entre option de référence et option de projet. Si l'on se fie aux éléments figurant dans l'ESE, cette différence, actualisée et majorée pour tenir compte de la rareté des fonds publics, s'élève à **90 M€** (cf. point (a) supra).

NB Les contre-experts considèrent que ce montant devrait être réévalué afin de prendre en compte deux éléments détaillés dans les pages qui suivent :

- l'évolution nette à la hausse de l'investissement total en option de projet que nous avons mise en évidence entre ESE (avril 2024) et tableur mis à jour (juin 2024) transmis par l'Epif aux contre-experts ;
- le recalcul réalisé par les contre-experts, pour l'option de référence et pour l'option de projet, du montant actualisé de l'investissement (pour tenir compte de sa programmation jusqu'en 2030) et majorés pour tenir compte de la rareté des fonds publics.

*c) Sources de financement des plans de sauvegarde*

En option de référence, le montant de l'investissement correspondant à l'enveloppe *travaux d'urgence + PDS 1&2\** est estimé à **47,4 M€** (ESE, p. 46).

[\* Pour l'ensemble des bâtiments sauf la tour A ; y compris travaux de résidentialisation mais hors création de parkings privés.]

Les sources de financement mobilisables en option de référence ne sont pas indiquées dans l'ESE (ce qui n'est pas choquant). En revanche, elles le sont pour l'option de projet (ESE, p. 43). Il ressort de l'analyse de ces données (en fait il s'agit juste de faire des additions !) que la somme des subventions destinées au financement des travaux d'urgence et des plans de sauvegarde s'élève à **31,6 M€\***, dont 4,8 M€ pour les travaux d'urgence (montant correspondant à celui budgété pour les travaux d'urgence en option de référence).

[\* Répartition des subventions : Anah 19 M€ ; Région IdF 8 M€ ; CL 1,4 M€ ; reste à charge des copropriétaires 3,2 M€.]

Certes, le coût des PDS est mécaniquement réduit en option de projet puisque le bâtiment B et les cages d'escalier J1-J2 et M1-M2, démolis, n'en bénéficieront pas. Néanmoins ces chiffres montrent que la création de l'Orcod-IN fait supporter à l'Epfi une part plus importante du projet que dans le cadre des procédures PDS.

d) *Financement de l'opération globale – contribution de l'Epfi*

On peut déduire du tableau figurant au (2) ci-dessus la contribution de l'Epfi au financement de l'opération globale (à savoir : Orcod-IN + PDS 1&2 + réhabilitation du groupe scolaire Victor Hugo et du gymnase) :

- Dans l'ESE (avril 2024) : **82 M€** (d'après tableau ESE, p. 43), à comparer à un montant (brut, i.e., non actualisé ni majoré) de l'investissement différentiel entre option de référence et option de projet s'élevant à **68 M€**.
- Dans le tableur actualisé (juin 2024) : **78,7 M€**

Même en tenant compte du renchérissement de l'opération globale entre avril et juin 2024, les montants ci-dessus suggèrent que l'Epfi (TSE) finance la totalité du coût différentiel d'investissement induit par la mise en œuvre de l'Orcod-IN, voire légèrement davantage.

- **Un investissement global estimé à 150 M€**

L'investissement correspondant à l'option de projet retenue s'élève à 150 millions répartis entre les grands postes suivants (cf. Citizing, 2024, p. 43) :

- Foncier 53 M€ dont 36 M€ d'acquisitions foncières, 8,4 M€ de portage, 5.6 M€ d'indemnisation (y.c. commerces) et 2,5M€ d'aléas
- Aménagement 52 M€ : voirie espaces publics et équipements publics dont 20 M€ groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage de la commune, et création d'un nouvel équipement sous maîtrise d'ouvrage locale avec des cofinancements attendus de la part de divers partenaires
- Habitat privé 42 M € : dont travaux d'urgence, de réhabilitation et résidentialisation ainsi que le contrat de suivi-animation du PDS. Financement global Anah 27 M€, CRIF 8, collectivités 1.4 ; reste à charge copropriétaires 3.3M€.
- Conduite d'opération et frais 3 M€.

S'y ajoutent des frais liés au relogement et au renforcement de la lutte contre l'habitat indigne (0.7 et 0.9 M€), l'accompagnement de l'amélioration étant intégré dans ce dernier poste dans les deux options

Le poste habitat privé est resté à peu près stable au cours de l'élaboration du projet. C'est le poste aménagement, largement à la charge de l'Epfi, qui a considérablement augmenté.

Au total, l'Epfi estime qu'un ha d'espaces verts va être créé sur l'emprise du centre commercial démolé, ce qui contribue à une désartificialisation - hors bande Ballanger qui va, elle, accueillir de nouveaux logements. L'entretien du parc nouvellement créé sera à la charge de la collectivité.

L'importance des espaces dédiés au stationnement résidentiel justifie qu'un soin particulier soit apporté au choix d'un revêtement qui assure une certaine perméabilité du sol.

Des questions se posent vis à vis de cette option de projet :

- la décision de démolir complètement la barre B est lourde de conséquences en termes de coûts et de bouleversement de la vie des habitants. Elle aurait mérité d'être précédée

d'un bilan même sommaire des coûts et des avantages socio-économiques de cette composante du projet

- Le projet retenu répond aux attentes des habitants en matière de sécurité et de stationnement par le choix de la résidentialisation, en créant un nombre important de places de stationnement en pied d'immeuble à l'intérieur d'enceintes clôturées et d'accès limité. Si le besoin de stationnement est réel, il reste que ce parti d'aménagement risque de contribuer à réduire les espaces libres et les passages permettant la circulation entre immeubles.
- La réalisation du projet est susceptible d'imposer l'abattage de platanes<sup>15</sup> qui contribuent à la qualité de l'espace public.

**Recommandation n°3 :** Pour une opération de cette ampleur, il serait souhaitable de mener une évaluation socioéconomique sommaire préalable à tout arbitrage entre grandes options de projet à partir de grands ratios de coûts et de bénéfices socio-économiques, à l'instar des pratiques développées pour les projets de transport. Une telle étude permettrait d'éclairer les choix des décideurs au moment le plus pertinent.

- **Un accroissement du montant de l'investissement au fil de l'élaboration du projet urbain**

L'opération de requalification du quartier du Parc de la Noue a fait l'objet de quatre estimations de coûts à des stades successifs de l'élaboration du projet : dans le rapport sur la mise en œuvre des PIC en Ile-de-France en juillet 2019 (Bouvelot, 2019, p. 23) ; dans l'étude de préfiguration de l'Orcod-IN en septembre 2020 (Epfif, 2020, p. 42) ; dans l'évaluation socioéconomique de l'Orcod-IN en mars 2024 (Citizing 2024, p. 43) ; et enfin dans un tableur actualisé (juin 2024) des montants des différents postes d'investissement. Elle fait en outre l'objet d'une actualisation continue du montant estimé de l'investissement depuis l'évaluation socio-économique. La comparaison de ces estimations successives est instructive.

Le premier enseignement est une évolution nette des coûts à la hausse entre les trois estimations. Certes, le coût estimé dans le rapport Bouvelot porte sur un projet différent (moins de démolition, non décompte de la restructuration du groupe scolaire, non scission de la copropriété). Cependant, si l'on fait le calcul à périmètre équivalent (i.e. avec la démolition de 195 logements<sup>16</sup> plutôt que 84, la prise en compte des travaux pour le groupe scolaire et la scission de la copropriété), le calcul avec les hypothèses de coût unitaire du rapport Bouvelot aboutit à une estimation sensiblement inférieure (cf. Fig. 12).

---

<sup>15</sup> L'avis de l'Autorité environnementale (p. 19, note 33) relève que l'étude d'impact évoque « l'abattage d'environ 34 arbres sans avenir et la conservation sous conditions de 25 arbres » et ne formule qu'une réserve relative à « leur potentialité de gîtes à chiroptères et, le cas échéant, le besoin d'une dérogation au titre de la destruction d'un habitat d'espèces protégées » (ibid., note 35).

<sup>16</sup> Bien qu'il concerne le même programme de démolitions (A, B, J1, J2, M1 et M2), le rapport Bouvelot estime à 195 le nombre de logements démolis, chiffre repris dans l'étude de préfiguration, mais ramené à 185 dans l'évaluation socio-économique et dans le présent rapport.

<i>Poste d'investissement</i>	<i>Rapport Bouvelot *</i>	<i>Préfig Orcod</i>	<i>Commentaires</i>
« Recyclage » 195 logts	29,2	41	Coût unitaire passé de 150 à 210 k€, soit une augmentation de 40%
Amélioration de l'habitat 562 logts	28,1	28,1	
Portage de redressement 80 logts	4,0	4,8	Coût unitaire passé de 50 à 60k€, soit une augmentation de 20%
Démolition box et centre commercial	6,0	6,0	
Voirie, réseaux, parc public	13,1	13,0	Poste stable en dépit de l'ajout du parvis du groupe scolaire dans préfig.
Résidentialisation <u>et scission</u>	8,0 (3,8)	8,0	Surcoût attribué exclusivement à l'ajout de la scission de la copro
Équipements publics de proximité (notamment groupe scolaire)	20,9	20,9	
Animation PDS et ingénierie Orcod	10,5 (5)	10,5	Surcoût attribué exclusivement à l'ingénierie Orcod
<b>Total</b>	<b>119,8</b>	<b>132,3</b>	Soit une augmentation de 10% en 14 mois

**Figure 12 - Montant de l'investissement pour la requalification de la copropriété du parc de la Noue : comparaison des estimations du rapport « Bouvelot » et de l'étude de préfiguration**

\* Estimations rapportées au périmètre de l'option d'investissement de l'Orcod-IN (entre parenthèse le cas échéant : valeur figurant dans le rapport Bouvelot).

L'écart est encore plus net entre les montants retenus dans l'étude de préfiguration et ceux de l'évaluation socioéconomique. À périmètre équivalent, le scénario 1 de l'étude de préfiguration aboutit à un investissement total estimé à 132,3M€, contre 150M€ pour l'ESE, soit une hausse de 13% d'une estimation à l'autre. La comparaison n'est pas aisée car les postes de coûts ne correspondent pas terme à terme, mais l'analyse des données suggère que : (i) le volet *requalification de l'habitat privé* (y compris résidentialisation et scission de la copropriété) est

comparable dans les deux documents<sup>17</sup> ; (ii) l'écart provient essentiellement des gros postes *foncier & aménagement* de l'ESE, qui totalisent un investissement de 105M€, alors que l'enveloppe équivalente (hors résidentialisation et scission de la copropriété donc) représente 80,9M€, soit 24,1M€ en moins dans l'étude de préfiguration ; (iii) la conduite d'opération, nettement moins coûteuse dans l'ESE (3M€ contre 10,5M€ dans l'étude de préfiguration) tient sans doute principalement à une ventilation différente de ce poste dans les deux documents.

Enfin, le montant total d'investissement connaît à nouveau une nette augmentation entre l'ESE (mars 2024) et le tableur (juin 2024). La comparaison est synthétisée dans le tableau ci-dessous (Fig. 13), le niveau de détail permettant à nouveau une estimation terme à terme (sans reprendre les sous-totaux arrondis de l'ESE).

<i>Poste d'investissement</i>	<i>ESE</i>	<i>Tableur (06/2024)</i>	<i>Commentaires</i>
Foncier (recyclage)	52,5	44,1	- <b>8,4</b> (dont coût du foncier pour portage de redressement transféré au poste « domaine privé » ?)
Aménagement	51,5	62,0	Y compris études, mise en état, espaces et équipements public <b>+ 10,5</b>
Intervention domaine privé	42,0	55,2	<b>+ 13,2</b> Y compris redressement*, PDS, résidentialisation, frais divers
Frais divers et conduite d'opération	3,0	2,0	- <b>1</b>
Recettes (hors subventions)	—	- 6,6	- <b>6,6</b> Revente de logts redressés, produits de gestion
<b>Total</b>	<b>149</b>	<b>156,7</b>	<b>+ 7,7 (soit +5,2%)</b>

**Figure 13 - Évolution depuis l'évaluation socioéconomique du montant estimé de l'investissement public**

(montants en M€ HT)

\* NB : le coût d'acquisition (115k€ par logt) et de portage de redressement (45k€ + 8k€ aléas) s'élève au total à 168k€ par logement pour 50 logements, en partie compensés par les recettes attendues de la revente des logements redressés (120k€ par logement) ; la différence s'élève donc à 48k€ par logement. Dans la préfiguration de l'ORCoD, le redressement concerne 80 logements, mais la dépense est estimée à 60k€ par logement.

<sup>17</sup> Il est d'ailleurs cohérent avec les montants figurant au PDS, soit 36,9M€ de subventions pour 757 logements (PDS, tableau p. 47), auxquels s'ajoute dans l'avenant au PDS en cours de signature un montant estimé à 9M€ pour étendre la réhabilitation à l'ensemble des bâtiments de la copropriété dans la configuration Orcod (562 logts) (avenant au PDS, art. 3, p. 8).

Le tableau ci-dessous (Fig. 14) synthétise les évolutions relevées.

<i>Source</i> <i>Montant estimé</i> <i>(par poste*, total)</i>	Rapp. Bouvelot (juillet 2019)	Étude de préfig. de l'Orcod-IN (septembre 2020)	Evaluation socio- économique (avril 2024)	Tableur de suivi des estimations mis à jour (juin 2024)
Foncier (+ conduite d'opération)	39,2	51,8	56	53,1
Aménagement	42,0	41,9 <sup>†</sup>	52	66,5 <sup>†††</sup>
Habitat privé	38,6	38,6 <sup>††</sup>	42	43,7
<b>Total</b>	<b>119,8**</b>	<b>132,3</b>	<b>150***</b>	<b>163,3</b>

#### Figure 14 - Evolution de l'estimation du montant de l'investissement public

\* Les fluctuations d'une source à l'autre pour un poste donné peuvent tenir à des modifications de périmètre de chaque poste entre les différentes sources. En revanche, le total est à périmètre constant (Orcod + restructuration du groupe scolaire et du gymnase + création d'un nouvel équipement de proximité). Une part prépondérante de l'évolution des coûts reflète :

- l'évolution du contenu de l'Orcod (agrandissement du parvis de l'école, création de jardins familiaux, création du mail est ouest, intervention étendue à l'ensemble des réseaux techniques...);
- la définition du projet de nouvel équipement (désormais estimé à 6,8 M€ hors honoraires et frais).

\*\* Estimation par les contre-experts

\*\*\* Les montants indiqués dans l'ESE pour les différents postes et pour le montant total de l'investissement ne correspondent pas au détail des montants dans le tableau, sur lesquels nous nous sommes fondés ici.

† Dont 20,9 M€ pour la restructuration du groupe scolaire et du gymnase.

†† Dont 10,0 M€ pour financement du suivi/animation du PDS et de l'AMO auprès du syndic (amélioration et scission de la copro).

††† Dont 8,9 M€ (hors révisions et aléas) pour travaux de résidentialisation (retirés au poste « Intervention domaine privé » dans lequel ils sont comptabilisés dans le tableau.

NB. Selon le rapport de préfiguration, les « coûts de l'opération d'aménagement » comprennent « notamment les coûts d'acquisition et de démolition du centre commercial et des box, les coûts de reprise des réseaux publics et privés (viaires, EU, EP, éclairage), le coût d'aménagement des terrains libérés (création d'un parc urbain, d'un parvis pour le groupe scolaire, éventuellement aménagement de nouveaux îlots résidentiels [« résidentialisation »] au cœur du quartier), le coût de la scission complète de la copropriété ». C'est le périmètre de référence que nous avons retenu dans la mesure du possible (selon le niveau de détail des informations fournies), en y ajoutant le coût de restructuration du groupe scolaire et du gymnase (parfois pris en compte, parfois non, selon les sources).

Les contre-experts s'interrogent donc sur les deux principaux facteurs d'accroissement du montant estimé de l'opération : accroissement important des coûts unitaires de recyclage des logements entre le rapport Bouvelot et l'étude de préfiguration ; accroissement important du montant des postes *foncier & aménagement* entre l'étude de préfiguration et l'ESE ; dérive significative des montants entre l'ESE et le tableur.

Dans sa réponse à ces observations, l'Epfi relève que le rapport Bouvelot ne proposait qu'une estimation très grossière et que les éléments financiers qu'il contient n'ont pas influé sur la décision de créer une Orcod-IN au parc de la Noue. L'Epfi détaille ensuite les éléments contribuant à l'écart entre rapport de préfiguration et évaluation socioéconomique :

- programme de travaux étendu à l'ensemble des réseaux techniques, faisant passer l'estimation des coûts afférents de 1,7 à 6,2 M€ ;
- augmentation significative (+ 40% environ) de la surface d'espaces publics à aménager (parvis du groupe scolaire, jardins familiaux, mail est-ouest) ;
- renchérissement de l'estimation du coût du recyclage du centre commercial et notamment des coûts d'acquisition, éviction et transfert des commerces (+ 60% ;
- réévaluation des coûts de résidentialisation (+ 30%)
- démolition et transfert des locaux de La Poste.

L'Epfi donne enfin des éléments d'éclairage sur l'écart constaté entre les montants considérés dans l'évaluation socioéconomique et ceux du tableur actualisé (juin 2024) :

- accroissement important du coût de l'équipement public de proximité, passant de 1,6 à 7,9 M€, résultant du choix d'un projet plus ambitieux ;
- ajout de coûts d'actualisation, des frais de maîtrise d'œuvre et des provisions pour aléas sur le poste « intervention sur le domaine privé ».

Pour résumer, les hausses successives des montants estimés d'investissement public résultent principalement d'un programme plus ambitieux (réseaux techniques, espaces publics, équipements de proximité...) et secondairement de la réévaluation des coûts associés à différents éléments de programme. Sous l'effet combiné de ces deux facteurs, l'opération a connu en moins de 4 ans (depuis le rapport de préfiguration de septembre 2020) un renchérissement significatif.

Selon le rapport d'évaluation socioéconomique (Citizing, 2024, p. 43),

- les travaux d'amélioration sont très largement financées par des subventions publiques (Anah, CRIF, et EPT), le reste à charge des copropriétaires étant chiffré à 3,2 M€ sur un total de 42 M€ alors que ces derniers sont de très loin les premiers bénéficiaires de l'opération ; cette situation résulte de l'application des règles de l'Anah qui bonifie ses aides en fonction de la participation des collectivités ;
- les dépenses d'aménagement hors équipements publics apparaissent financées exclusivement par la TSE et par l'Anru, sans apport des collectivités locales. Une négociation est prévue aux termes de la convention entre partenaires publics sans avoir fixé de règle a priori. Le principe d'une quote-part de financement des collectivités des dépenses d'aménagement aurait peut-être conduit à retenir un parti moins coûteux, et serait plus conforme aux pratiques habituelles en matière d'aménagement pour une opération qui bénéficie aux habitants de la Noue mais également à ceux du voisinage. Notons enfin que la réfection des réseaux relève en principe au premier chef de la commune et de l'EPT et non de la TSE.

<p><b>Recommandation n°4 :</b> Les contre experts recommandent d'inscrire dans la convention entre partenaires publics une règle explicite de prise en charge des dépenses d'aménagement par les collectivités locales en fonction de leur capacité contributive et de la nature des travaux.</p>
---

**Recommandation n°5 :** Les contre-experts recommandent l'adoption d'une grille de présentation des coûts identique dans les différents documents (et a fortiori au sein de chaque document), afin de faciliter la comparaison entre eux. À défaut, ils recommandent que l'évaluation socio-économique contienne une section rétrospective comparant les principaux postes de coûts/investissements aux différentes étapes d'élaboration de l'opération d'aménagement.

- **Coûts de l'option de référence**

Un même exercice de mise à jour des coûts relatifs à l'option de référence, basé sur les mises à jour de juin 2024, permet de parvenir aux chiffres suivants (Fig. 15) :

	<b>Projet</b>	<b>Référence avec PDS</b>	<b>Référence sans PDS</b>
Foncier (+conduite d'opération)	53,1	0,0	0,0
Aménagement	66,5	27,1	23,0
Habitat privé	43,7	38,8*	0,0
Total non actualisé	163,3	65,9	23,0
<b>Total majoré et actualisé</b>	<b>181,4</b>	<b>74,8</b>	<b>26,0</b>
<b>Ecart avec le projet</b>		<b>106,6</b>	<b>155,4</b>

**Figure 15 - estimation du montant de l'investissement public en options de référence et de projet**

\* : Pour ce calcul il est considéré, contrairement aux hypothèses de l'ESE, que le montant de l'opération de résidentialisation est très modeste en référence (pas de création de parking privés, pas de déviation des réseaux en prévision de la scission de la copropriété). Une hypothèse de 10% des 8,9M€ du poste résidentialisation est ici retenu pour la référence.

Le montant de l'investissement en référence (incluant le plan de sauvegarde) ressort à 65,9M€ non actualisé, un chiffre légèrement inférieur au montant de 68 M€ cité dans l'ESE (p46). L'écart entre référence et projet, actualisé et majoré (COFP et PRFRP) s'élève alors à 106,6M€, finalement supérieur au seuil des 100 M€.

Si on considère le coût de l'opération globale PDS + Orcod, il faut considérer un coût global de 155,4 M€ actualisés (les investissements en option de référence se limitent à l'opération groupe scolaire, pour 23M€).

### 3.3. Effets de confort et cadre de vie

- **Gains de confort**

Les gains de confort représentent 11M€ actualisés, soit 6% des gains. Ce chiffre est obtenu par différence entre l'option de référence, qui intègre le plan de sauvegarde assurant la rénovation de la plupart des bâtiments, et l'option de projet, avec des standards de qualité jugés équivalents (équivalence confirmée lors de notre entretien avec l'Anah).

### *L'hypothèse contrefactuelle d'une dégradation accélérée post-PDS*

En option de référence, on considère 693 logements rénovés, avec une qualité de confort rétablie et maintenue pendant 10 ans grâce au plan de sauvegarde. Ce confort est valorisé à 51M€

En option de projet, le nombre de logements rénovés n'est que de 572, mais la valorisation est très proche de l'option de référence avec 49 M€ : ceci est lié à une hypothèse de maintien du confort à la note maximale non pas pendant 10 ans, mais 20 ans. A cela s'ajoutent 13M€ de gains liés au relogement dans les bâtiments nouvellement créés.

L'hypothèse d'une dégradation rapide de la qualité des logements en référence représente une moins-value de quelques 11 M€. Pourquoi considérer que l'important investissement porté par l'Anah au titre du plan de sauvegarde en option de référence se révélera moins pérenne qu'en option de projet ? L'Epfi argue qu'en option de projet, le plan de sauvegarde s'accompagne d'une stratégie de portage et de redressement de la copropriété, ce qui est supposé permettre de limiter les nuisances et donc limiter la dégradation de la qualité des logements. L'option de référence comporte un plan de sauvegarde comparable, mais ne bénéficie pas de stratégie de portage et de redressement de la copropriété et il est supposé qu'en l'absence d'une telle stratégie, la situation des copropriétés se détériore à nouveau, avec pour conséquence une dégradation deux fois plus rapide du confort des logements.

Lors de nos entretiens avec les responsables de l'Anah, ces derniers nous ont confirmé que la qualité de la rénovation peut être considérée comme équivalente entre les deux options. En pratique, en revanche, il paraît peu probable que les pouvoirs publics, après un tel investissement, se désengagent aussi rapidement pour laisser la situation se dégrader. Sans considérer de portage équivalent à l'Orcod, il faut plutôt considérer une reconduction d'une opération de sauvegarde, postérieure à l'action en cours. Ainsi une hypothèse plus probable en l'absence d'Orcod-IN serait non pas une dégradation accélérée des logements après leur réhabilitation, mais une poursuite d'un investissement public de maintien de la qualité de l'habitat sur le long terme.

### *Le niveau de dégradation estimé avant rénovation*

Le calcul mené tant en option de référence que de projet consiste à considérer que tous les logements sont en mauvais état avant rénovation. Or il existe de fortes disparités dans le niveau de dégradation d'un bâtiment à l'autre : état de dégradation avancé justifiant la démolition pour le bâtiment A, mais des niveaux de détérioration plus modérés sur les bâtiments encore majoritairement occupés par des propriétaires. D'ailleurs, les visites de sites ne montrent pas un état de dégradation aussi avancé qu'à Grigny.

Interpelé sur cette hypothèse, l'Epfi indique que l'ensemble des bâtiments sont des constructions des années 1960, de qualité modeste tant du point de vue de la qualité technique (isolation thermique, chauffage...) que de la qualité structurelle (surface des pièces). Aucuns travaux de patrimoine n'ont eu lieu depuis 1986 sur l'ensemble de ces bâtiments. Des différences peuvent être constatées dans les états des logements des différents bâtiments. La tour A, du fait de sa hauteur, est par exemple davantage concernée par les problèmes d'humidité, du fait de fuites dans les étages supérieurs, ainsi que par la dégradation récurrente de son ascenseur. À Grigny, la mauvaise qualité des bâtiments provenait principalement d'un défaut d'entretien, tandis qu'au Parc de la Noue, elle résulte à la fois d'un défaut d'entretien et d'une mauvaise qualité du bâti. Ainsi, pour l'ESE, l'ensemble des logements ont été considérés de mauvaise qualité, sans tenir compte du fait que certains sont particulièrement dégradés. C'est notamment le cas des appartements de la Tour A, vouée à la démolition, pour qui la valeur monétaire pourrait être plus élevée.

Cet argumentaire demeure peu convaincant : le tableau ci-dessous (Fig. 16) démontre la forte disparité de la dégradation d'un immeuble à l'autre ; par ailleurs, en termes de structure, lors de notre entretien l'Anah a indiqué que les bâtiments sont certes de qualité modeste mais ne présentaient pas de problème de structure majeur et pouvaient probablement demeurer

fonctionnels plusieurs dizaines d'années. Dans ce contexte, une approche prudente aurait consisté à considérer certains logements comme de qualité moyenne (en s'appuyant par exemple sur le rapport de préfiguration). Un test de sensibilité en ce sens a ainsi été demandé au bureau d'études.

Bâtiment	nb de logts	Situations d'habitat dégradé identifiées par Urbanis ou par le service hygiène de Villepinte	
		Nombre	Taux par immeuble
A	64	16	25%
B	81	5	6%
C	108	4	4%
D	54	6	11%
E	30	3	10%
F	50	8	16%
G	30	0	0%
H	30	1	3%
I	50	5	10%
J	50	4	8%
K	30	1	3%
L	40	5	13%
M	60	5	8%
N	40	8	20%
O	40	1	3%
Ensemble	757	72	10%

**Figure 16 - Niveau de dégradation des logements : Rapport de préfiguration de l'Orcod-IN du Parc de la Noue**

Source : Epfif, 2020, p. 30).

#### *Test de sensibilité au confort*

L'hypothèse adoptée pour ce test, en accord avec l'enquête menée par Urbanis, est que 10 % des logements seraient très dégradés ("mauvaise qualité") et 90 % seraient moyennement dégradés ("moyenne qualité").

Initialement, dans le rapport ESE, les valeurs obtenues pour le poste conforme sont +62 M€ en option de projet, + 51M€ en option de référence, soit un différentiel favorable à l'option de projet de +11M€. Le test proposé amène une valorisation de +30M€ en option de projet, +28M€ en option de référence, soit un gain de 2M€. Cette valorisation apparaît plus représentative du point de départ observé et traduit de manière plus raisonnable le fait que le plan de sauvegarde est bien présent dès l'option de référence.

**Recommandation n°6 :** Les experts recommandent une prise en compte plus prudente des effets de confort, considérant une situation avant intervention modérément dégradée dans la plupart des immeubles comme le rapporte le cabinet Urbanis.

- **Gains de cadre de vie**

Les gains de cadre de vie représentent 51M€ actualisés, soit 28% des gains, et constituent ainsi le premier poste de gain.

*Quels bâtiments prendre en compte ?*

Le consentement à payer s'inspire d'une étude britannique datant de 2010, « valuing the benefits of regeneration », menée par la méthode des enquêtes de préférences déclarées. Le questionnaire a été administré aux habitants de la commune de Seaham, commune côtière du Nord Est de l'Angleterre, présentant un important passé minier et dont le revenu par habitant est inférieur à la moyenne régionale, ce qui est comparable à la situation prévalant à Villepinte.

Parmi les effets valorisés dans l'étude anglaise figure l'amélioration des bâtiments vétustes. L'unité de mesure pour quantifier cet effet est le nombre de bâtiments mis en valeur. Dans le cadre de l'évaluation socioéconomique du parc de la Noue, le calcul se limite à comptabiliser les bâtiments détruits et les valorise comme s'il s'agissait d'une réhabilitation. Par ailleurs, on applique un même poids pour les garages et la tour A, quand bien même l'effet néfaste sur la qualité de vie du quartier de cette dernière est a priori bien plus fort.

L'étude parle du consentement à payer pour la mise en valeur des bâtiments et non spécifiquement de la valorisation de la destruction des « verrues ». Une réhabilitation procure une mise en valeur d'un patrimoine bâti et des services qu'il apporte, tout en réduisant les effets négatifs liés à la vétusté d'un bâtiment sur la qualité du cadre de vie (effet visuel pesant sur l'ambiance et le sentiment de sécurité et de salubrité des lieux). Une démolition se limite à supprimer les effets négatifs, mais supprime également les éventuels gains de mise en valeur.

Interpelé sur le sujet, l'Epifif confirme que ce sont bien uniquement les bâtiments détruits qui font l'objet de cette valorisation du cadre de vie. Concernant le poids relatif des divers éléments dégradés, l'Epifif souligne la très forte détérioration des boxes, objets de dépôts sauvages et concourant largement à l'enclavement du quartier par les longs linéaires qu'ils constituent, véritables barrières vis-à-vis des quartiers environnants (Fig. 17). Les bâtiments réhabilités sont valorisés sur d'autres impacts : confort des logements, amélioration de la sécurité, efficacité énergétique, etc. Le fait de prendre en compte seulement les bâtiments détruits dans l'estimation des gains de cadre de vie permet ainsi d'éviter d'éventuels doubles comptes.

Cette réponse soulève la question de la définition et du périmètre respectifs des postes « confort » et « cadre de vie ». Si l'on considère le confort comme étant lié à l'amélioration de l'espace privatif intérieur des logements, et le cadre de vie les espaces extérieurs, il n'y a pas de risque de double compte. Ainsi, il pourrait être légitime de valoriser également les améliorations visuelles extérieures des bâtiments rénovés. En pratique, dans la mesure où l'option de référence inclut également le plan de sauvegarde, il est toutefois probable que le différentiel entre les deux options soit peu significatif.



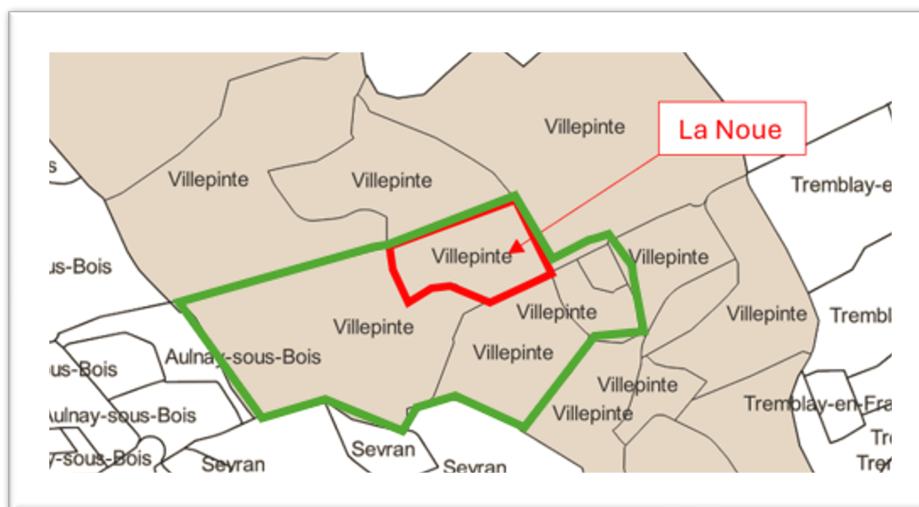
**Figure 17 - Photographie des boxes dégradés et dépôts sauvages associés.**

### Quelle portée de l'amélioration du cadre de vie ?

Par ailleurs, la notion d'aménagement local porte à confusion. En effet, les aménagements évalués à Seaham et donnés en exemple dans les focus group correspondent à des équipements réalisés principalement dans le centre-ville et sur le littoral, des lieux de balade et de rencontre naturels pour une petite ville bénéficiant de ces atouts. Villepinte se caractérise par l'absence de centre-ville et bien sûr ne présente pas de front de mer. Malgré sa qualité, le projet d'aménagement des espaces publics ne pourra pas transformer la Noue en centre-ville et devenir un lieu de promenade pour tous les habitants de la commune. Les documents communiqués valorisent certes la création d'une nouvelle centralité commerciale autour d'une nouvelle place publique dans le cadre de l'opération d'aménagement de la bande Ballanger, mais aucune étude de commerce n'est produite à l'appui de cette affirmation et cette opération est également réalisée en option de référence. Les aménagements pourront bénéficier aux habitants du quartier, et possiblement des quartiers immédiatement limitrophes (accessibles à pied), mais sans doute pas au-delà.

Par ailleurs, le morcellement caractéristique de Villepinte implique que les quartiers vivent de manière très cloisonnée. Ainsi l'assiette retenue pour le calcul du cadre de vie semble trop large : en pratique, demain, l'espace public renouvelé du parc de la Noue ne profitera qu'à une partie de la population communale.

Ces constats ont conduit les contre-experts à proposer une évolution du périmètre à prendre en compte, en appliquant les effets uniquement aux ménages qui seront a priori amenés à fréquenter le quartier une fois ce dernier réhabilité. Pour cet exercice, les contre-experts ont proposé d'utiliser le découpage infracommunal en IRIS de l'INSEE pour avoir une approche plus sensible.



**Figure 18 - Périmètre pour la valorisation de l'amélioration du cadre de vie : proposition des contre-experts**

Les contre-experts recommandent donc de réévaluer le nombre de ménages concernés par les différentes composantes du poste « cadre de vie » prises en compte dans l'évaluation socioéconomique :

- Espaces verts : le quartier de la Noue et les autres quartiers limitrophes (au sud de la francilienne qui constitue une barrière physique forte qui va subsister) bénéficieront de l'amélioration des espaces verts, accessibles à pied depuis leur domicile. Selon les contre-experts, le périmètre à prendre en compte est celui qui est indiqué en vert dans la Fig. 18 ci-dessus ;

- Bâtiments améliorés : le même périmètre peut être retenu ;
- Installations extérieures : le même périmètre peut être retenu ;
- Voies vertes : pour ce poste, il semble justifié de maintenir une assiette constituée de l'ensemble des ménages de la commune, en considérant que les trajets à vélos auront une portée plus importante que le périmètre d'accessibilité à pied du quartier.

*Peut-on sommer le consentement à payer des aménagements concourant à améliorer le cadre de vie ?*

La valorisation de l'amélioration du cadre de vie est obtenue par la somme des consentements à payer pour chaque mesure prise individuellement :

- 12 bâtiments détruits valorisés à 4,83€ l'unité
- 3 installations extérieurs valorisées à 24,43€ l'unité
- 3 hectares d'espace public valorisés à 2,57€ l'ha
- 2,28 km de voies vertes valorisées à 5,86 € le km.

On obtient ainsi un gain par ménage de quelques 152 €<sub>2023</sub>, appliqués à tous les ménages de Villepinte sur toute la période de calcul.

L'étude de Seaham prise comme référence méthodologique compare (§2.75) deux manières de valoriser une opération complète de réhabilitation du cadre de vie :

- En demandant le consentement à payer pour une amélioration maximale de l'environnement urbain, incluant un « *package* » de mesures portant sur qualité des bâtiments, équipements, espace public, etc. (*contingent valuation*)
- En sommant le consentement à payer pour chacune des améliorations prise individuellement (somme des consentements à payer marginaux).

Les deux calculs aboutissent à des résultats très différents : le « *package* » est valorisé à 24% de la somme des consentements à payer marginaux. Cela souligne que le consentement à payer sur le thème de l'amélioration du cadre de vie n'est pas illimité et atteint assez rapidement un palier équivalant à seulement quelques mesures principales. Ceci est finalement logique, le pouvoir d'achat des résidents n'étant pas infini ; il est même particulièrement contraint à Seaham et encore plus à Villepinte (cf. en section 1.3 les éléments relatifs au revenu médian et au taux de pauvreté de la population du parc de la Noue).

Ce point ne semble pas avoir été appréhendé dans l'ESE du parc de la Noue. Les gains individuels à 152 €<sub>2023</sub> sont très supérieurs au consentement à payer maximum (£<sub>2010</sub>44, soit environ 64 €<sub>2023</sub>). Les contre-experts ont ainsi souhaité voir réalisé un test, appliquant un plafond de valorisation du cadre de vie à 64 € par ménage, reprenant par défaut la valeur de l'étude britannique faute de disposer d'études plus récentes menées en France (et en gardant les hypothèses de périmètre retenues évoquées précédemment).

Le cumul de l'adaptation du périmètre de valorisation et de l'application de la valeur plafond amène à corriger fortement les gains associés au cadre de vie, avec des gains actualisés estimés à 8,8M€ (Fig. 19) contre 51M€ dans la version initiale. Nous recommandons de retenir cette approche plus prudente.

BILAN	VAN
Option de projet	VAN
5.a Attractivité du quartier	2 218 387 €
5.b Amélioration de l'accès à des installations extérieures	3 686 665 €
5.c Amélioration des espaces verts	452 804 €
5.d Augmentation des cheminements piétons	2 515 153 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 873 008 €</b>

**Figure 19 - Résultats du calcul des effets de cadre de vie mis à jour suite aux préconisations des contre-experts.**

**Recommandation n°7 :** Pour la valorisation du confort et du cadre de vie il est recommandé de retenir un périmètre qui est représentatif de la réalité du territoire et non des périmètres administratifs ou de politiques publiques.

- **Stationnement**

La création de stationnements privés extérieurs grâce à la résidentialisation n'est pas valorisée comme élément de confort alors que c'est une demande forte des habitants. La revue de la littérature réalisée par Citizing pour le compte de l'Epfif n'a pas permis d'identifier une méthode de quantification et de monétarisation de l'effet dans le dossier initial.

*Nouvelles places de stationnement et gains de temps associés*

Suite à un échange avec les contre-experts, un exercice de valorisation a pu être conduit.

L'offre de stationnement actuelle au sein du parc de la Noue est dégradée, déficitaire et est peu matérialisée. L'offre se caractérise notamment par un marquage des places inexistant et une difficulté d'identification des secteurs de stationnement. Par ailleurs, le manque de lisibilité de l'offre est accentué par le revêtement au sol vétuste (eau stagnante, nid de poule, racine d'arbres).

Ce déficit s'explique par la dégradation et l'inadéquation des boxes de stationnement, mais aussi par la présence de dépôts sauvages, de voitures « épaves » et « ventouses », ainsi que par des incendies volontaires de véhicules. La pratique d'une activité de réparation mécanique sauvage contribue également à envahir et dégrader ces espaces extérieurs. Cette situation entraîne une difficulté pour les ménages utilisant leur voiture quotidiennement à trouver une place pour les déplacements domicile-travail, représentant ainsi une perte de temps quotidienne.

Le projet urbain dans le cadre de l'Orcod-IN prévoit de créer de nouvelles places de stationnement pour les ménages et donc devrait diminuer le temps de trajets des ménages utilisant leur voiture pour les trajets domicile-travail.

Le test proposé par le bureau d'études Citizing est basé sur les hypothèses suivantes :

- D'après l'étude d'impact mobilité (source : Epfif) en mai 2023, 50 % des ménages actuels du parc de la Noue utilisent une voiture pour se rendre au travail. Ce taux d'usage de la voiture est supposé identique en option de projet et de référence sur l'ensemble de la période d'étude ;
- On considère uniquement le périmètre de la copropriété du parc de la Noue (hors hameau des noisetiers), le nombre de ménages utilisant la voiture quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail s'élève donc à 379 ménages ;

- Actuellement, le nombre de places de stationnement s'élève à 953 places de parkings (places de parkings et boxes) pour 757 logements, cette offre de stationnement s'élève en réalité à environ 582 places fonctionnelles. L'Orcod-IN permettra de créer près de 300 places, conduisant le nombre total de places à 1 225 places à termes sur le périmètre de la copropriété.

Une hypothèse de 15 minutes par jour pour trouver une place de parking dans le quartier est posée. Autrement dit, on estime qu'en option de référence, les ménages passent 15 minutes à chercher une place de parking. En option de projet, avec un espace privé dédié, ce temps de recherche sera réduit à 1 minute. En effet, il y aura toujours des stationnements sur l'espace public et donc ce temps de recherche ne sera pas totalement réduit à 0.

Cette hypothèse est appliquée aux 379 ménages utilisant la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail sur 228 jours par an, sur la totalité de durée d'étude. Ainsi, chaque année, les gains de temps de trajet des ménages en option de projet par rapport à l'option de référence sont estimés à 21 574 heures. Afin de monétariser le coût socioéconomique du temps de trajet des ménages entre leur domicile et leur lieu de travail, la valeur tutélaire du temps recommandée par le rapport Quinet est utilisée. La valeur du temps pour une heure de trajet est de 16 € en 2019 et devrait augmenter à 19 € en 2049 en tenant compte de l'évolution du PIB/habitant (en euro 2023). Avec ces hypothèses, le coût lié aux temps de transports pour les ménages entre leur domicile et leur lieu de travail s'élève à :

- En option de projet : 4 M€
- En option de référence : 12 M€

En différentiel, la réduction du temps de trajet domicile-travail représente ainsi un gain socioéconomique actualisé de 8M€.

La méthode proposée par le cabinet d'étude est admissible. En revanche, le temps moyen de 15mn est probablement surestimé. Une telle moyenne correspond à des temps de recherche en hypercentre commerçant des grandes agglomérations. Par ailleurs des espaces de stationnement existent à moins de 5mn à pied du quartier (poches de stationnement rue N. Segard, places en alignement dans le quartier au Sud du Boulevard Bellanger). Aussi les contre-experts recommandent un abattement par deux de cette valorisation, correspondant à un temps de recherche moyen en option de référence de 8mn qui est déjà considérable. Ceci permet toutefois de valoriser l'effet de la création d'offre et de résidentialisation du stationnement à 4M€.

**Recommandation n°8 :** Les contre-experts recommandent de retenir une méthode de valorisation du temps de recherche de stationnement, basée sur une approche très simplifiée, mais qui permet néanmoins de prendre en compte dans le calcul une des principales attentes des copropriétaires. Avec une adaptation des hypothèses proposée par le bureau d'études en réponse à cette recommandation, l'opération d'aménagement permet de générer des gains estimés à 4M€ pour ce poste.

### 3.4. Bilan énergétique et environnemental

- **Consommations énergétiques des bâtiments et émissions de gaz à effet de serre**

Les valeurs des consommations énergétiques retenues pour les immeubles de logement (existants, rénovés, neufs) et leur application en option de référence et en option de projet

n'appellent pas de commentaires particuliers de la part des contre-experts. En revanche, les valeurs retenues pour comparer les consommations énergétiques des bâtiments tertiaires et commerciaux existants, rénovés et neufs (p. 59-60 de l'ESE) dans le secteur tertiaire n'apparaissent pas cohérentes :

- Pour les bâtiments existants, la valeur retenue est « la consommation actuellement observée »<sup>18</sup>, soit **908 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup><sub>SUB</sub>/an** ;
- Pour les bâtiments rénovés, la valeur retenue est « la consommation moyenne des travaux de réhabilitation visant le label BBC rénovation », après gain d'efficacité énergétique de 40%, soit :  $908 \times 0,6 = 545 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2_{SUB}/\text{an}$  ;
- Pour les bâtiments neufs, une consommation théorique de 30 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup><sub>SUB</sub>/an, majorée de 75% à **52,5 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup><sub>SUB</sub>/an** pour tenir compte dans les calculs de l'écart entre consommation théorique et consommation réelle.

Le rapport entre neuf et rénové est donc de 1 à 10, et le rapport entre neuf et existant de 1 à 17. Cet écart paraît considérablement surestimé. En l'absence d'études ex post sur la consommation énergétique de bâtiments tertiaires conformes à la norme RE2020 ou, à défaut, à la norme RT2012, les contre-experts ont demandé une étude de sensibilité utilisant comme valeur de consommation pour les bâtiments neufs 30% de la valeur « observée » pour la consommation des bâtiments existants<sup>19</sup>, soit :  $0,3 \times 908 = 272,4 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2_{SUB}/\text{an}$ . Les simulations effectuées avec ces valeurs aboutissent à des variations de consommations énergétiques (factures) et d'émissions de gaz à effet de serre (t<sub>CO2e</sub>) très faibles entre option de référence et option de projet. Les équivalents monétaires associés sont négligeables dans le bilan socioéconomique d'ensemble.

### • Impact de la résidentialisation sur l'espace public

La résidentialisation va profondément changer la configuration des espaces extérieurs, et les usages que font les riverains de ce qui est aujourd'hui un vaste parc avec une qualité des espaces arborés sensiblement supérieure à ce qui peut être observé dans des quartiers d'habitat périphériques similaires. Le gain net de cette opération de résidentialisation reste à démontrer : les avantages concernent essentiellement la sécurisation des véhicules stationnés. Ceci se fait au détriment du volume d'espaces ouverts au public : ces derniers vont se limiter aux linéaires de voiries et du parc arboré dédié. Le piéton va se retrouver cantonné aux trottoirs, devant ainsi éviter de vastes espaces réservés au seul stationnement des véhicules. Cette perte de porosité du quartier va se traduire par des temps de parcours piétons allongés et une sensible réduction des espaces de jeu pour les enfants. On peut également déplorer le remplacement de certaines pelouses par du bitume, l'abattage de plusieurs platanes au profit du réalignement de la voirie, qui vont à l'encontre des orientations actuelles visant à préserver la biodiversité et à limiter l'artificialisation des sols.

---

<sup>18</sup> Valeurs observées dans le cadre des études relatives à l'Orcod-IN de Grigny2.

<sup>19</sup> Ce ratio de 30% est comparable à celui utilisé dans les calculs pour comparer les consommations réelles (estimées) des logements neufs (soit 56 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup><sub>SUB</sub>/an) à celles (observées) des logements existants (soit 192 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup><sub>SUB</sub>/an, consommation observée dans le cadre des études relatives à l'Orcod-IN de Grigny2).

**Recommandation n°9 :** Les contre-experts encouragent le porteur de projet à poursuivre les réflexions sur l'organisation de l'espace public, afin de limiter l'impact du projet en termes de cloisonnement des espaces, d'artificialisation des sols et de détérioration de la qualité générale des espaces verts (abattage prévu de grands arbres notamment).

### 3.5. Le relogement

- **Le relogement**

Le relogement concerne à la fois les occupants des logements détruits et ceux de certains logements acquis en vue de leur réhabilitation qui se trouvaient en situation de suroccupation. Ce processus s'effectue dans un contexte de marché du logement tendu au niveau local, territorial (EPT) et départemental. En particulier, le parc social est très sollicité par un grand nombre d'opérations importantes de rénovation urbaine sur le périmètre de l'EPT terres d'envol.

Toutefois, la construction de logements neufs, dont des logements sociaux, sur la bande Ballanger et sur des espaces libérés par des démolitions devrait faciliter le relogement dans le parc locatif social ou dans des logements destinés à l'accession à la propriété. Globalement, la réalisation du projet se traduit par une augmentation de l'offre comportant une composante de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sous forme de bail réel solidaire (BRS). Par ailleurs, d'autres opérations de logement social en cours de construction sur la commune seront mobilisées.

Le protocole de relogement entre l'Epfif, l'Etat, action logement, les collectivités et les bailleurs est en cours de finalisation. L'estimation du nombre de ménages concernés repose sur les hypothèses suivantes : « 185 logements démolis, avec environ 40% de propriétaire occupants ; une vacance ou des départs spontanés représentant au moins la moitié des logements acquis à des propriétaires occupants et 10% des logements acquis à des propriétaires bailleurs, à laquelle il convient d'ajouter la vacance effective actuelle du parc Epfif (19 logements acquis vides sur 35) ; l'application d'un taux de décohabitation dans les logements occupés, de 20%, soit 1 décohabitation pour 5 ménages titulaires du bail ; une dizaine de ménages environ ne pouvant être relogés dans le parc social classique<sup>20</sup>. Cela conduit à un volume compris entre 140 et 160 relogements à réaliser préalablement aux 185 démolitions. La réponse à ces besoins devra s'organiser d'ici fin 2027. Sur la première phase du protocole portant sur les acquisitions de logements au 31/12/2025, ces besoins en relogement sont estimés à 68 ménages, dont 30 dès la fin 2024 » (projet de protocole de relogement, p. 8-9).

Ces relogements devraient être effectués à près de 60% des relogements sur la commune de Villepinte, à 30% dans le parc social situé dans l'EPT et environ 10% des relogements seront réalisés à l'échelle du département de Seine Saint-Denis et de la région Ile-de-France, hors territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol

Le protocole fixe des engagements précis des différents réservataires et un calendrier cohérent avec le déroulement du projet. En particulier, la démolition doit être précédée de la construction de « 140 à 160 logements ». Il accorde aux bailleurs des contreparties dans des programmes neufs sur site et hors site : contreparties foncières, accès aux financements Anru pour la construction neuve et la minoration de loyer permettant de limiter le taux d'effort des ménages relogés dans le parc social.

---

<sup>20</sup> Ménages qui soit ne répondent pas aux critères d'attribution dans ce parc (plafonds de ressources, situation administrative), soit relèvent de structures adaptées (résidence sociale, pension de famille, résidence pour personnes âgées), soit sont des propriétaires occupants en capacité de ré-accéder.

Au total 140 relogements sont prévus dans l'évaluation socio-économique, compte tenu des cas où les ménages se relogent par eux-mêmes, soit dans le parc locatif privé, soit en acquérant un nouveau logement. Le coût du relogement est supporté par l'Epifif et estimé à 5000€/logement soit, en valeur actualisée, 768 000 euros.

Le dispositif apparaît réaliste et adapté aux besoins.

### 3.6. Le pouvoir d'achat et le patrimoine

L'ensemble des occupants bénéficie des économies de dépenses d'énergie.

Les propriétaires bailleurs quant à eux bénéficient des économies de charges de copropriété non récupérables.

- **Les charges de copropriété**

L'ESE évalue à 9,9 millions d'euros les économies réalisées sur ce poste.

Un des objectifs forts d'une Orcod est de réduire les charges grâce aux travaux et grâce à une meilleure gouvernance de la copropriété. Dans le cas de Villepinte, certains coûts sont d'ores et déjà réduits, qu'il s'agisse du chauffage ou de l'entretien des espaces publics repris par la collectivité.

Actuellement, les charges de copropriété s'élèvent en moyenne à 43,9 €/m<sup>2</sup>/an, et à 47.8 €/m<sup>2</sup>/an sur la tour A du fait de la nécessité de réaliser des travaux d'entretien importants sur un immeuble dégradé.

Sur le plan technique, les réseaux sont vétustes, comme en témoigne la crise récente du chauffage ou le niveau élevé des consommations d'eau qui constituent le premier poste de charges. Les travaux vont permettre de mieux gérer les installations existantes et en particulier d'effectuer des réparations sur un immeuble sans devoir couper l'ensemble de l'alimentation.

Les hypothèses de calcul traduisent des scénarios différenciés dans le temps. Le projet conduit à augmenter les charges pour financer certains travaux structurants si bien que leur niveau augmente de 5% et atteint 46 €/m<sup>2</sup> puis se maintient constant.

A contrario, en option de référence, le montant de charges de copropriété diffère selon le bâtiment concerné. Le niveau des charges reste identique dans un premier temps puis augmente progressivement de 20%.

Pour les bâtiments rénovés dans le cadre du Plan de Sauvegarde, le montant des charges annuelles est maintenu au niveau observé, soit 43,89 € par m<sup>2</sup>SUB, pendant 10 ans après la fin des travaux du PDS, de 2027 à 2037. Une hausse progressive de 20 % est ensuite observée sur 20 ans, soit de 2037 à 2046 pour atteindre 52,7€ par m<sup>2</sup>SUB en 2046. En effet, les actions prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde ne permettront pas de redresser financièrement la copropriété. Il en va de même sur la tour A non rénovée, dont les charges connaîtraient la même évolution.

C'est la divergence d'évolution des charges dans le temps, à l'expiration du plan de sauvegarde, qui génère des économies en faveur de l'option de projet. Au total, les économies cumulées de charges s'élèveraient à 10 millions d'euros.

Cet écart peut surprendre dans la mesure où les travaux du plan de sauvegarde conduisent à un niveau technique comparable à ceux de l'option de projet, comme déjà relevé à la section 3.3. Selon les explications fournies par le syndic, l'Anah et Urbanis, c'est la dynamique de la gestion de la copropriété qui explique le cercle vicieux de l'endettement/insuffisance d'entretien courant/besoin régulier de travaux de rattrapage.

- **Locataires**

L'Epfi estime que sur les 185 logements démolis, 111 sont occupés par des locataires. 10 % se relogeront par eux-mêmes, les autres ont vocation à être relogés dans le parc social, sauf absence de titre de séjour régulier. Dans ce cas, l'Epfi s'efforce de favoriser l'obtention de tels titres, ou peut offrir des solutions de relogement sur son parc privé.

Globalement, les ménages actuellement locataires seront largement bénéficiaires de l'opération : ils quitteront un logement au loyer plus élevé et au confort souvent médiocre pour un logement moins coûteux et plus confortable.

Les loyers actuels de la commune de Villepinte construits dans la période 1945-1971 ressortant des enquêtes Olap sont en moyenne de 15,2€/m<sup>2</sup> alors que le loyer acquitté dans le parc social sera de 7 €, l'économie de loyer pour l'ensemble des ménages concernés, actualisée sur l'ensemble de la période d'évaluation, serait ainsi de 14,4 millions d'euros. Compte tenu de la taille moyenne des logements, un loyer de 13,8€/m<sup>2</sup> correspondant à des 3 pièces pour des conditions d'occupation normale serait plus proche de la réalité, ce qui conduirait à un gain limité à 12 millions d'euros. Pour des logements en suroccupation, le gain serait plus élevé, mais cette situation n'apparaît pas généralisée.

- **Propriétaires bailleurs**

Dans la période récente, la part des propriétaires bailleurs a fortement augmenté parmi les acquéreurs, ce qui peut laisser craindre le développement de phénomènes de « marchands de sommeil ». L'Orcod prévoit une action contre l'habitat indigne (du point de vue technique ou de celui de la suroccupation des logements. L'action relève avant tout de la commune qui peine à réunir les moyens, notamment humains, nécessaires. Son coût est chiffré à 734 000 euros en valeur actualisée.

La perte de loyers pour les bailleurs expropriés est chiffrée à 14 millions d'euros en valeur actualisée, après application d'un abattement pour tenir compte d'une gestion risquée<sup>21</sup>. On peut estimer que les conditions de gestion sont moins dégradées à Villepinte qu'à Grigny ou Clichy, et que cette perte est légèrement surestimée. Toutefois, cet écart est sans doute compensé par l'impact de la fiscalité sur les revenus locatifs dont l'ESE ne tient pas compte (et qui est par ailleurs neutre pour le calcul de la VAN). En contrepartie, les bailleurs vendeurs de leur bien perçoivent le produit de la vente estimée à 14.6 millions d'euros. Leur bilan est donc sensiblement équilibré.

Les bailleurs non expropriés profitent d'une amélioration de la valeur locative de leurs biens, du fait des travaux de réhabilitation, et des effets induits de l'opération. Cette valorisation du patrimoine pourra se concrétiser à l'occasion des reventes (cf. infra), mais se traduira aussi à terme par une meilleure rentabilité locative (hausse éventuelles de loyer, faible vacance, sélection des locataires) grâce à une attractivité accrue de leur parc :.

- **Propriétaires occupants**

L'Epfi estime que 74 logements démolis sont occupés par des propriétaires. D'autres logements seront acquis par l'Epfi en vue de leur réhabilitation et une partie de leurs occupants devra être relogée. L'Epfi estime que la moitié des logements seront acquis « occupés » ce qui ouvre un droit à relogement mais conduit à une valeur d'acquisition plus faible.

Parmi les propriétaires occupants, l'Epfi estime que 49 devront être relogés dans le parc social. Les autres (25 ménages) se relogeront par leurs propres moyens.

---

<sup>21</sup> Cet abattement permet de moins valoriser dans le bilan socioéconomique les pertes subies par certains bailleurs dont les pratiques de marchands de sommeil sont condamnables.

La perte de statut de propriétaire s'accompagne d'un gain financier découlant du remboursement des emprunts éventuels, de l'absence de charges non récupérables et du bénéfice de l'APL. Le gain monétaire associé à la vente est estimé à 4.6 millions d'euros.

En contrepartie, le coût des loyers supportés est de 10 millions d'euros, avant APL (4 millions d'euros) et compte non tenu de l'économie de taxes foncières et de charges non récupérables, chiffrée à 1.9 M€. Les taxes foncières seront acquittées par les nouveaux bailleurs. Pour les logements sociaux bénéficiant d'une exonération de taxe foncière, il s'agira d'une perte de recettes pour la collectivité.

Le bilan global pour les copropriétaires est donc sans doute moins défavorable qu'estimé dans l'ESE, voire neutre. Toutefois, la perte de statut de propriétaire peut être vécue comme une forme de régression et l'étude mentionne à juste titre des conséquences possibles en termes de santé mentale et de bien-être, sans toutefois les monétariser.

- **Patrimoine**

Les propriétaires expropriés peuvent avoir d'autant plus de difficulté à se porter acquéreurs d'un nouveau bien que le secteur du parc de la Noue s'est dévalorisé comparativement aux quartiers environnants dans la période récente. La dégradation globale du marché immobilier est en effet accentuée à la Noue ; le rapport de préfiguration fait état d'une baisse des prix de 30 % comprenant une décote moyenne du quartier par rapport à la moyenne de la commune, décote passée de -10 à -25% calculée à partir de la base bien des notaires. L'écart est donc modéré.

Les niveaux de prix sont intermédiaires entre ceux de Sevran et ceux d'Aulnay-sous-Bois et plusieurs opérations de construction neuve témoignent d'un certain dynamisme du marché. On peut prendre pour hypothèse que l'amélioration des transports en commun, la création d'une polarité commerciale créent un contexte général favorable que l'opération devrait amplifier.

L'ESE considère que la valeur du patrimoine sera majorée de 5% à terme dans le cadre de l'option de référence incluant le plan de sauvegarde et de 10% dans celui du projet, à l'intérieur du parc et dans un périmètre de 300m alentour. Le surplus de valorisation globale est de 5 millions € à l'intérieur du parc et de 13 millions € à l'extérieur, ce qui paraît inadapté compte tenu de la coupure que constitue la Francilienne au nord du parc.

La prise en compte d'un périmètre identique à celui retenu pour le cadre de vie et pour le patrimoine (périmètre recommandé par les contre-experts et qui a fait l'objet d'un test de sensibilité, cf. section 3.3) conduit à majorer le poste de 17 millions, si bien que le gain patrimonial serait au total de 30 millions d'euros. Il s'agit là d'une composante très importante de la VAN, ce qui n'est en soi guère surprenant pour une opération de requalification d'habitat privé. Ce sont bien les propriétaires qui seront les premiers bénéficiaires de l'opération grâce à la valorisation de leur patrimoine.

### 3.7. Impact sur la diminution de la pauvreté

Deux approches sont envisagées dans l'ESE pour estimer et monétariser les effets de l'option d'investissement en termes de diminution de la pauvreté.

Approche 1 : Réduction de la dette et amélioration du bien-être des ménages. L'approche repose sur « l'amélioration de la satisfaction de vie » des ménages initialement endettés ou confrontés à des difficultés financières dont les problèmes financiers auraient été résolus via le rachat de leur logement par l'EPF. La méthode d'estimation des gains de bien-être et, surtout, le barème de monétarisation retenu sont fondés sur des travaux de 2011 et 2013 portant sur un panel de ménages britanniques. Le gain associé est estimé à 5M€.

Approche 2 : réduction de la pauvreté

L'approche est développée en deux temps :

- 1) Estimation de l'évolution du taux de pauvreté dans le quartier
- 2) Estimation des gains unitaires liés à la sortie d'une situation de pauvreté :
  - a) Soit par estimation des surcoûts liés à une situation de pauvreté
  - b) Soit par estimation de la réduction de la mortalité liée à la pauvreté

Sur le point 1, le rapport de contre-expertise de l'ESE de l'Orcod de Grigny 2 avait déjà souligné les limites de l'approche retenue, en relevant que « l'étude [scientifique sur laquelle repose cette approche] compare la composition de la population des quartiers QRU+ a posteriori en la comparant à une estimation de ce qu'elle aurait été en l'absence de projet de rénovation, alors que, pour apprécier un effet de réduction de la pauvreté de la population de départ et non simplement un effet de déplacement d'une partie des ménages pauvres hors du quartier, il conviendrait en toute rigueur de suivre les ménages formant la population de départ quel que soit leur lieu de résidence au terme du processus. » (CE Grigny, p. 50-51)

Sur le point 2, l'ESE rejette l'option (b) du fait de limites méthodologiques trop importantes. Le gain socioéconomique associé à l'option (a) est estimé à 22M€.

En définitive, l'ESE rejette l'approche 2 dans son ensemble, du fait des réserves exprimées dans la contre-expertise de l'ESE de l'Orcod-in de Grigny), et retient l'estimation la plus restrictive (approche 1).

Celle-ci appelle deux commentaires de la part des contre-experts

- Cette amélioration de la satisfaction de vie de ménages expropriés a-t-elle été vérifiée/estimée dans des études françaises ? A-t-elle été observée, même qualitativement, parmi les ménages expropriés dans le cadre d'opérations antérieures ?
- Pourquoi la valorisation du gain est-elle identique pour les propriétaires « endettés » (plus de 5000 euros d'impayés de charge) et pour les propriétaires « en difficultés financières (de 1000 à 5000 euros d'impayés) ?

En réponse à ces commentaires, les auteurs de l'évaluation socioéconomique relèvent qu'ils se sont fondés sur les études économétriques les plus pertinentes identifiées et que celles-ci soit ne distinguent pas entre différents niveaux d'endettement, soit ne proposent un équivalent monétaire que pour les situations d'endettement important ('heavy debt').

**Recommandation n°10 :** Les contre-experts recommandent la réalisation d'études économétriques fondées sur des données françaises les plus récente possibles afin d'estimer de manière plus fiable les effets sur le bien-être subjectif de différents éléments objectifs susceptibles d'affecter la qualité de vie des ménages et de proposer un barème de monétarisation mieux adapté aux opérations d'aménagement urbain conduites en France. Cet investissement à la fois empirique et théorique est d'autant plus important que l'approche proposée peut être appliquée à un grand nombre d'aspects de l'évaluation socioéconomique d'une opération d'aménagement urbain.

**Recommandation n°11 :** Les contre-experts recommandent la réalisation d'une étude de sensibilité différenciant les gains de bien-être associés à la sortie d'une situation d'endettement en fonction du niveau d'endettement initial.

### 3.8. Impact sur la sécurité

Deux « stratégies » sont présentées dans l'ESE pour l'estimation et la monétarisation des effets de l'opération de requalification urbaine sur la sécurité et le sentiment de sécurité.

La stratégie 1 consiste à estimer l'évolution du taux de délits (à l'exclusion des crimes et autres agressions sur les personnes) et à attribuer un coût socioéconomique à chaque délit, permettant ainsi d'établir un coût socioéconomique consolidé et actualisé de l'insécurité ainsi définie (délits touchant les biens) dans chaque option étudiée. Cette option a fait l'objet d'une étude exploratoire aboutissant à un gain de réduction de l'insécurité très faible (gain actualisé de 0,7M€, soit 0,4% des gains socioéconomiques complets de l'opération. Elle a été abandonnée par manque de données disponibles.

La stratégie 2 consiste à valoriser de manière uniforme le coût social (socioéconomique) de ne pas vivre dans une zone sûre, définie comme « une zone où les individus ne perçoivent pas le vandalisme et la criminalité comme des problèmes ». La modalité d'application de cette stratégie est précisée dans l'ESE : « Trois opérations principales permettent d'améliorer le sentiment de sécurité dans le quartier en option de projet (résidentialisation, démolition de bâtiments insalubres, aménagement d'espaces verts) contre une seule en option de référence (travaux d'amélioration du Plan de Sauvegarde, notamment le volet residentialisation). L'hypothèse retenue est que chaque opération détient un poids de 1/3 dans la valeur totale de l'impact, soit 3/3 en option de projet et 1/3 en option de référence » (p. 70).

Après un échange avec les auteurs de l'ESE qui a permis de préciser certains points, cette stratégie appelle trois commentaires de la part des contre-experts :

- Contrairement à la stratégie 1, cette stratégie 2 retenue en définitive se réfère exclusivement à un *sentiment* d'insécurité, et non par exemple à l'évolution de la probabilité d'être victime d'un crime ou d'un délit. Même si les deux dimensions (niveau de risque et sentiment d'insécurité) ne sont pas indépendantes l'une de l'autre, l'approche telle qu'elle est présentée n'explique pas ce lien.
- Cela amène à une deuxième remarque. En option de projet, du fait de l'hypothèse des trois tiers rappelée ci-dessus, la valeur retenue par l'ESE correspond à la disparition complète du sentiment d'insécurité pour l'ensemble de la population résidente (y compris hameau voisin des Noisetiers) ; en option de référence, le ratio d'un tiers est appliqué uniformément (à la population de la copropriété seulement). Dans la réalité, on peut supposer, tant en option de référence qu'en option de projet, que les habitants du quartier ont un sentiment de sécurité plus ou moins fort en fonction de nombreux autres paramètres. Le choix opéré dans l'ESE ne conduit-il pas à surévaluer significativement les bénéfices de l'opération sur ce plan ? Ne faudrait-il pas plutôt considérer que le gain de sentiment de sécurité au sein de la population qui bénéficie de l'opération obéit à une distribution entre 0 et une valeur maximale à préciser, sans doute inférieure à 100% même en option de projet ?
- Si l'on fait l'hypothèse que le sentiment d'insécurité pris en considération dans l'ESE reflète en partie un niveau de risque objectif lié à des activités délictueuses (intrusions/dégradation des espaces résidentiels ; agressions dans l'espace public lorsqu'il est peu fréquenté ; trafic de drogue...), ne faut-il pas prendre en compte un processus de déplacement de la délinquance et de la criminalité hors du périmètre de l'opération, déplacement conduisant à l'augmentation du sentiment d'insécurité dans des quartiers voisins ? Cet effet de déport tend lui aussi à réduire le bénéfice socioéconomique à attendre de mesures de prévention situationnelle pour la collectivité dans son ensemble<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Sur les limites de la prévention situationnelle plus largement, voir par exemple cette plaquette (2018) de la Région de Lausanne : <https://www.lausanneregion.ch/wp-content/uploads/2018/07/20180405-Dossier-3-web-et-print.pdf>

**Recommandation n°12 :** Les contre-experts considèrent que le gain de sentiment de sécurité calculé dans l'ESE est surestimé ; ils recommandent d'appliquer un facteur de décote pour tenir compte du fait que : (a) le sentiment de sécurité ou d'insécurité ne dépend pas seulement des qualités urbaines du quartier de résidence ; (b) les mesures de prévention situationnelle alimentent tendanciellement un déplacement (d'une partie) des activités délictueuses vers des espaces plus favorables à ces activités.

### 3.9. Autres effets valorisés

Les nuisances sonores prise en compte dans le calcul socioéconomique correspondent aux nuisances liées aux travaux de construction et démolitions qui ne concernent que l'option de projet. La méthode employée est solide, cherchant à déterminer le périmètre des riverains qui seraient impactés par un traitement cartographique, puis appliquant un niveau sonore dégressif en fonction de la distance aux zones de travaux, et enfin appliquant une valorisation des décibels engendrés à l'aide des valeurs titulaires établies par France Stratégie.

Les effets (négatifs) de ces nuisances sont valorisés à hauteur de 0,6M€, ce qui est du second ordre dans le calcul de la VAN.

D'autres effets sont pris en compte tels que l'impact sur la santé (et notamment les risques d'asthme aggravés liés à l'humidité) ainsi que les risque d'incendie. Dans la mesure où les plans de sauvegarde prévoient le retour à un niveau de salubrité et de conformité incendie également en option de référence, les effets différentiels entre option de référence et option de projet sont marginaux (+0,6M€ pour l'amélioration de la santé des résidents, +2,3M€ pour la réduction du risque d'incendie). Ce dernier chiffre est lié à la dégradation à long terme de la tour A, ce qui souligne à nouveau le poids important de cette hypothèse de non-destruction de cette tour dans l'option de référence.

### 3.10. Les commerces

La démolition du centre commercial actuel et le transfert vers la bande Ballanger des commerces les plus valorisés (cabinet médical, boulangerie, banque) a fait dès l'origine l'objet d'une forte demande des habitants et de la municipalité. L'espace ainsi libéré ne donne pas lieu à de nouvelles constructions, mais permet la réalisation du grand parc. L'opération génère donc un déficit conséquent, impossible à supporter dans le cadre d'un projet Anru de niveau régional. La création de l'Orcod-IN s'est donc avérée déterminante. Elle constitue une opportunité pour les promoteurs du nouveau programme de la bande Ballanger (Sodes/Pichet) comme pour les commerçants qui vont s'y installer en bénéficiant d'indemnités et d'une priorité d'installation, ainsi que pour les propriétaires des murs qui vont échapper à la dégradation progressive de leur patrimoine.

En l'absence d'Orcod-IN, l'opération immobilière de la Bande Ballanger serait réalisée, puisque la ville est le propriétaire du terrain d'assiette de cette opération. Cependant, cette opération serait réalisée selon d'autres modalités, la ville cédant directement le terrain aux promoteurs. En option de référence, la ville recevrait 10 M€ de cession de terrain et le promoteur réaliserait la placette de la bande Ballanger (500k€), alors qu'en option d'investissement, la ville reçoit en effet 5M € de cession de terrain et le promoteur verse 5,4 M€ de participation à la ZAC. L'opération comporterait aussi une programmation différente : les 295 logements construits relèveraient exclusivement de la promotion privée en option de référence alors qu'en option d'investissement, le programme comporte des logements sociaux et des logements intermédiaires. Dans les deux cas, une partie des commerces et services (les plus valorisés) existants dans la zone du centre commercial rejoindrait le rez-de-chaussée de la bande Ballanger (médecins, boulangerie, etc.). Cependant, en option de référence les commerces non transférés fermentaient progressivement au fil de la dégradation progressive du centre entraînant un taux important de vacances et d'impayés, alors

qu'en option d'investissement, l'aménageur doit indemniser à la fois les occupants, transférés ou non, et les propriétaires des murs des commerces transférés ou non.

Ce poste, très sous-estimé à l'origine, a connu une forte évolution au fil de l'élaboration du projet (+3.2 M€). Le gain lié à l'éviction est estimé à **1.6 M€** pour les commerces transférés et indemnisés par l'Epfif et à **2 M€** pour les commerçants locataires non transférés. Le coût d'achat des murs est estimé à 1.3 M€ pour les propriétaires des commerces transférés (valeur retenue de 1452€/m<sup>2</sup>) et de 2 M€ pour ceux non transférés sur la base d'une valeur au m<sup>2</sup> de 1851€/m<sup>2</sup>, soit un total de **3.3 M€**.

Par comparaison, l'évaluation de la perte de loyers apparaît relativement forte. Elle est chiffrée à **7 millions** d'euros sur la base de 217€/m<sup>2</sup> (soit une rentabilité brute de l'ordre de 12%). Or, les bailleurs supportent des taxes et charges de copropriété non déduites du revenu, si bien que le montant des pertes de recettes locatives est probablement surestimé. Le processus de dégradation de la commercialité, mesuré par une vacance estimée de 50 % à l'horizon 2060 contre 20% aujourd'hui, est sans doute sous-estimé. Par ailleurs, le centre apparaît vétuste et des travaux sont susceptibles de devoir être réalisés pour respecter les normes ERP, plusieurs commerces ayant fait l'objet d'arrêtés dans le passé.

Les commerçants transférés voient leur chiffre d'affaires et leur valeur ajoutée augmenter de 5% entre 2031 et 2060 en option de projet, contre seulement 1% en option de référence. Le gain socioéconomique global est chiffré à 1 M€, ce qui paraît prudent car le maintien du centre actuel dans l'option de référence aurait sans doute un impact plus négatif sur la fréquentation des nouveaux commerces.

### 3.11. Les autres effets peu ou non décrits

Les contre-experts relèvent deux autres effets peu ou non décrits.

D'une part, la valorisation de l'immobilier neuf se retrouvera en partie dans une amélioration des marges des promoteurs : Pichet devrait pouvoir mieux commercialiser les logements de la Bande Ballanger et la rentabilité locative des commerces Sodes devrait être meilleure.

D'autre part, le projet comprend un nouvel équipement public de proximité encore en cours de définition à ce stade. Ses bénéfices n'ont donc pas pu être estimés, alors que son coût est estimé à 6,9 M€. Cet équipement a vocation à occuper un espace stratégique, à la place de la tour A démolie, et doit notamment remplir des fonctions précédemment assurées par d'autres équipements de proximité également démolis (PAQ, CLAdo). Une subvention de l'Anru a été évoquée. Il est clair que ce nouvel équipement va profiter du nouvel environnement créé par le projet et qu'il devrait contribuer à sa réussite.

### 3.12. Variante d'option de référence sans plan de sauvegarde

L'option de référence intègre fort justement la poursuite du plan de sauvegarde mis en œuvre en 2019. Cependant, comme cela a pu être développé précédemment, bon nombre d'effets de rénovation urbaine se trouvent ainsi déjà valorisés en référence et ne sont que partiellement pris en compte dans le calcul différentiel, amenant par ailleurs à quelques questionnements méthodologiques sur les subtilités de valorisation des effets de confort ou de patrimoine d'une même réhabilitation qui serait plus pérenne dans un dispositif Orcod comparé au simple plan de sauvegarde (cf. section 3.3)..

Les contre-experts ont donc souhaité voir réalisé le bilan socioéconomique avec une option de référence sans plan de sauvegarde, afin de valoriser l'ensemble des effets du programme de réhabilitation urbaine porté par les pouvoirs publics.

Les hypothèses retenues pour cet exercice en ce qui concerne cette nouvelle option de référence sont les suivantes :

- Coûts d'investissement (hors coûts connexes) : Les coûts liés au PDS ont été retirés. Le montant total de l'investissement est désormais estimé à 22 M€ (vs 77 M€). L'investissement subsistant concerne essentiellement la requalification du groupe scolaire.
- Environnement : les émissions de GES liées aux travaux de réhabilitation des bâtiments ont été retirées, puisqu'aucuns travaux n'auront lieu. Aucun gain énergétique n'est observé en l'absence de plan de sauvegarde.
- Confort : Les gains permis par le plan de sauvegarde ont été supprimés. Il n'y a donc aucune amélioration du confort.
- Asthme : en l'absence du plan de sauvegarde, l'ensemble des bâtiments pourraient se dégrader plus rapidement et ainsi augmenter le nombre de personnes touchées par l'asthme. Toutefois, afin de rester conservateur et pour éviter de formuler une hypothèse sur le potentiel développement de nouveaux cas d'asthme, l'impact est considéré inchangé.
- Valeur du Patrimoine au sein du parc de la Noue : Aucune hausse de la valeur du patrimoine n'est observée en l'absence de Plan de Sauvegarde sur les bâtiments initialement rénovés via le PDS, soit + 0% (vs + 5% auparavant).
- Charges de copropriété (propriétaire bailleurs et occupants) : sont conservées les hypothèses d'une hausse de 2% par an pour atteindre le niveau de Grigny 2 (62€/m<sup>2</sup>). En outre, en l'absence de PDS, cette hypothèse resterait inchangée.
- Sentiment de sécurité : Aucune amélioration du sentiment de sécurité n'est prise en compte, puisqu'initialement liée aux travaux de résidentialisation permis par le plan de sauvegarde.
- Économie de facture : Les gains d'économie d'énergie, initialement permis par le Plan de Sauvegarde ont été supprimés.

Cet exercice amène à un gain supplémentaire de 22M€, avec une VAN proche de 80M€ pour l'ensemble PDS + projet Orcod. Le calcul permet de souligner que le plan de sauvegarde est créateur de valeur socioéconomique. La valorisation du confort génère à elle seule plus de 52M€ de gains supplémentaires, traduisant les effets bénéfiques de la réhabilitation des logements.

**Recommandation n°13 :** Dans le cadre des évaluations de projets d'Orcod-IN, il est souhaitable de disposer, sous la forme d'une variante, d'une valorisation des effets des éventuels plans de sauvegarde, afin de l'assurer d'un bilan socioéconomique global positif de l'action publique en matière de réhabilitation urbaine.

### 3.13. Résultats de l'évaluation avec prise en compte des remarques de la contre-expertise.

De nombreux tests de sensibilité ont pu être réalisés au cours de la contre-expertise, permettant d'estimer le poids de certaines hypothèses dans le calcul de la VAN et le cas échéant de proposer des hypothèses plus adaptées à la lecture du projet et du territoire par les contre-experts.

In fine, un certain nombre de modifications au calcul initial nous semblent souhaitables, tant pour traduire d'éventuels lacunes dans le panel d'effets pris en compte que pour corriger certains calculs jugés fragiles ou introduisant un biais d'optimisme.

Le tableau suivant (Fig. 20) résume les tests retenus, leur impact sur la VAN avec le cas échéant un coefficient de modération proposés par les contre-experts.

Globalement la plupart des tests de sensibilité demandées au bureau d'étude sont retenus dans ce nouveau calcul. Trois postes font l'objet d'une modération :

- L'augmentation des charges de copropriétés en option de référence jugées trop péjorative (les niveaux atteints sont ceux de Grigny 2 qui comprenait beaucoup d'IGH)). Nous recommandons un abattement de 30%.
- Les gains de temps liés à la recherche de stationnement sont aussi trop optimistes, comme détaillé supra nous recommandons une réduction par deux de ces effets (prise en compte à 50%)
- Réduction des gains locatifs liés à la destruction de l'ensemble commercial existant. Les hypothèses retenues sont excessives dans un contexte où on réduit les surfaces commerciales et les commerces créés sur l'opération Bellanger sont similaires en référence et en projet.

Nous recommandons également un abattement de 50% des gains liés à la sécurité, en cohérence avec nos échanges avec la gendarmerie.

Avec ces ajustements, la VAN socioéconomique dégagée par le projet s'établit à +39,3 M€, contre 57M€ initialement. La VAN par € investi, considérant le montant actualisé et majoré calculé au § 3.2 est de 0,37, soit sensiblement moins que dans les autres opérations Orcod-IN ayant fait l'objet d'une contre-expertise (0,63 pour Grigny et 0,64 pour Clichy). Le bilan reste positif, mais les importants coûts consentis pour la mise en œuvre du projet ne génèrent qu'un volume d'avantages modéré.

n° test	Description	Effet du test sur la VAN (M€ actualisés)	Coefficient de pondération proposé par les contre-experts
1+2	Valorisation du cadre de vie : réduction du périmètre et application d'un plafond	-42	100%
3	Modification des charges de copropriété en option de référence	10	70%
4	Valorisation du patrimoine : extension du périmètre	27	100%
5	réduction du coût du loyer au regard de la taille des logements	-3	100%
6	Vente Bellanger	9	100%
9	gains stationnement	9	50%
10	APL bénéfice pour les locataires	-1	100%
11	Confort : moindre dégradation	-9	100%
12	revenus locatifs des commerces	9	20%
13	réduction 50% effets sécurité	-12	100%
Rappel VAN calculée dans le dossier soumis à contre-expertise		57	
Impact global des tests de sensibilité sur la VAN		-17,7	
VAN SE résultante		<b>39,3</b>	

**Figure 20 - Détail des modifications d'hypothèse et de calculs de la VAN**

## 4. Conclusion et recommandations

### 4.1. Conclusions

Le dossier d'évaluation socioéconomique soumis à contre-expertise constitue, comme les dossiers précédents produits par l'EpfiF sur les projets d'Orcod-IN en Île-de-France, un travail de qualité, bien documenté et tout à fait conforme aux attentes réglementaires relatives aux évaluations socioéconomiques de projets urbains.

Une des premières questions des contre-experts a été de se demander pourquoi mobiliser le dispositif exceptionnel de l'Orcod-IN pour le Parc de la Noue, qui, contrairement aux copropriétés hors normes de Clichy et Grigny, demeure un ensemble de taille comparable à de nombreuses autres copropriétés privées en difficulté en France.

Il est d'abord question du choix du site. La sélection du parc de la Noue comme propriété pouvant bénéficier du dispositif Orcod-IN est issue d'un processus long, initié par le plan initiative copropriétés, complété par le rapport de l'EPFiF sous la direction de Gilles Bouvelot. Ce dernier justifie le choix de Villepinte par rapport à d'autres sites d'Ile de France tels qu'Épinay-sur-Seine, Évry/pyramides, ou Aulnay-sous-Bois/Sevran par l'importance des moyens à mettre en œuvre et les limites des dispositifs de droit commun au regard de la complexité du site. Le fait qu'aucun investissement public important n'ait été réalisé depuis plus de 20 ans sur le site a sans doute également pesé dans le choix de privilégier le parc de la Noue par rapport à d'autres secteurs déjà engagés dans un processus de réhabilitation.

Il est ensuite question du type d'outil choisi pour mener l'opération. Les différents échanges menés avec le porteur de projet et autres acteurs ont permis de comprendre la logique et le processus ayant abouti à la solution Orcod-IN. In fine, les contre-experts s'accordent sur la nécessité de mettre en œuvre un tel dispositif. 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, tout comme les Orcod « de droit commun ». En particulier, les actions de démolition d'une tour et du centre commercial auraient pu être financées par l'Anru, mais le programme n'a pas été inscrit au NPNRU. L'Orcod-IN apporte non seulement le financement des actions d'aménagement correspondantes, mais également le portage public nécessaire à une opération d'envergure, les outils techniques et juridiques permettant les opérations d'expropriation et de démolition et la segmentation de la copropriété privée unique en différentes entités plus faciles à gérer et assainies financièrement, et enfin le savoir-faire et les capacités de communication de l'EpfiF maintenant reconnus.

Le coût total de l'opération, si l'on inclut la réhabilitation du groupe scolaire, atteint les 150 M€ (et même 160 M€ dans les estimations les plus récentes), soit un coût par logement d'environ 200 k€, ce qui est très élevé et sensiblement supérieur aux opérations similaires précitées - en raison notamment de valeurs immobilières plus élevées. Nous avons pu mettre en évidence une dérive à la hausse des coûts d'investissement depuis les premières estimations. Se sont ajoutés au projet de nombreux travaux supplémentaires, qui dépassent le strict cadre de l'amélioration de l'habitat et s'étendent aux espaces publics, aux espaces commerciaux, à la voirie et aux réseaux techniques. Par ailleurs de nombreux avantages sont acquis dès l'option de référence, via la mise en œuvre de plans de sauvegarde. Ainsi les avantages procurés par l'option de projet parviennent avec difficulté à compenser le montant des investissements consentis : la VAN obtenue par les contre-experts, alimentée par plusieurs tests de sensibilité demandés à l'équipe de l'EpfiF, atteint 39M€, soit une VAN par euro investi de 0,37, ce qui est particulièrement faible. Les incertitudes sur différents postes (cadre de vie, patrimoine) et le poids de la valeur résiduelle, qui atteint 55%, soulignent la fragilité de la rentabilité socioéconomique du projet.

Le projet supporte des dépenses d'aménagement importantes en raison du parti retenu, avec une participation très limitée des collectivités dont l'aménagement est pourtant une compétence traditionnelle. Or, dans les projets classiques de rénovation urbaine, l'Anru n'apporte qu'une contribution minoritaire à cette dimension du projet, en modulant la participation de la collectivité en fonction de sa situation financière. Une telle démarche n'a pas semble-t-il été conduite dans ce cas. Certes, dans le cas d'opérations portant sur des logements locatifs sociaux, une participation est apportée par les bailleurs qui doivent raisonner à très long terme et peuvent mobiliser des moyens impossibles à réunir dans des copropriétés dégradées, alors même que celles-ci s'apparentent à un parc social de fait. Mais les contre-experts considèrent que le projet retenu supporte des dépenses d'aménagement qui dépassent le cadre normal d'une Orcod, mobilisent de manière excessive le financement de l'Epifif et contribuent de manière limitée à la valeur actualisée nette. La résidentialisation systématique et la création de places de stationnement privatives répondent à une demande forte des résidents, mais elle s'opère au détriment de la qualité de l'espace public (morcellement et cloisonnement des espaces, allongement des cheminements piétons). D'autres partis d'aménagement posent question comme le dessin de l'axe routier est-ouest qui va certes désenclaver utilement l'école, mais qui impose la démolition intégrale du bâtiment B et, incidemment, l'arrachage de platanes de grande taille contribuant aux qualités paysagères du site. Des alternatives de maillage routier auraient certainement pu être moins impactantes sur le bâti et les espaces verts. Le parti d'aménagement du parvis de l'école, dont une large part de la surface sera également dédiée à du stationnement, n'est pas non plus convaincant.

Globalement, le projet urbain tel qu'il est dépeint vise avant tout à concilier des considérations techniques avec les demandes recueillies auprès des habitants. Il manque d'une vision globale et d'un portage politique fort pour le devenir du quartier. L'absence dans le dossier d'éléments concrets sur le nouvel équipement public de proximité attendu en lieu et place de l'actuelle tour A, qui devrait logiquement devenir une centralité forte pour le nouveau parc de la Noue, en est une illustration. Une telle vision est pourtant nécessaire pour faciliter l'adhésion des habitants et des autres parties prenantes.

Pour ces raisons, le programme d'aménagement apparaît surdimensionné au regard des avantages procurés. Un projet mobilisant les outils d'intervention exceptionnels qu'offre l'Orcod-IN — portage, droits de préemption renforcé, acquisitions, démolitions (lorsqu'elles sont nécessaires), moyens de communication et de suivi — mais laissant une plus grande part des actions d'aménagement public à l'initiative et à la charge des collectivités locales aurait sans doute abouti à une VAN plus robuste, préservant par ailleurs des moyens d'investissement qui auraient pu être mobilisés sur d'autres territoires qui n'ont pas pu bénéficier du même dispositif. En tout état de cause, un débat aurait dû être ouvert en temps utile sur les avantages comparés des deux options de projet envisagées (projet limité ou projet ambitieux) et sur le partage du financement de l'opération.

## 4.2. Recommandations

Ces principaux éléments conclusifs peuvent être assorties de recommandations, pour renforcer le présent dossier ou faire évoluer les pratiques à l'occasion d'évaluations ultérieures.

**Recommandation n°1 :** Les contre-experts auraient souhaité disposer, au-delà de la liste des acteurs pris en compte, des avantages et coûts qui leur sont attribuables. Cette demande avait déjà été exprimée lors des contre-expertises des projets d'Orcod-IN de Clichy sous-Bois et de Grigny 2.

**Recommandation n°2 :** Les contre-experts saluent les efforts accomplis pour tenir compte des précédentes contre-expertises, notamment dans la prise en compte des effets sur le cadre de vie, ou la valorisation du patrimoine. Ils regrettent cependant 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.

**Recommandation n°3 :** Pour une opération de cette ampleur, il serait souhaitable de mener une évaluation socioéconomique sommaire préalable à tout arbitrage entre grandes options de projet à partir de grands ratios de coûts et de bénéfices socio-économiques, à l'instar des pratiques développées pour les projets de transport. Une telle étude permettrait d'éclairer les choix des décideurs au moment le plus pertinent.

**Recommandation n°4 :** Les contre experts recommandent d'inscrire dans la convention entre partenaires publics une règle explicite de prise en charge des dépenses d'aménagement par les collectivités locales en fonction de leur capacité contributive et de la nature des travaux.

**Recommandation n°5 :** Les contre-experts recommandent l'adoption d'une grille de présentation des coûts identique dans les différents documents (et a fortiori au sein de chaque document), afin de faciliter la comparaison entre eux. À défaut, ils recommandent que l'évaluation socio-économique contienne une section rétrospective comparant les principaux postes de coûts/investissements aux différentes étapes d'élaboration de l'opération d'aménagement.

**Recommandation n°6 :** Les experts recommandent une prise en compte plus prudente des effets de confort, considérant une situation avant intervention modérément dégradée dans la plupart des immeubles comme le rapporte le cabinet Urbanis.

**Recommandation n°7 :** Pour la valorisation du confort et du cadre de vie il est recommandé de retenir un périmètre qui est représentatif de la réalité du territoire et non des périmètres administratifs ou de politiques publiques.

**Recommandation n°8 :** Les contre-experts recommandent de retenir une méthode de valorisation du temps de recherche de stationnement, basée sur une approche très simplifiée, mais qui permet néanmoins de prendre en compte dans le calcul une des principales attentes des copropriétaires. Avec une adaptation des hypothèses proposée par le bureau d'études en réponse à cette recommandation, l'opération d'aménagement permet de générer des gains estimés à 4M€ pour ce poste.

**Recommandation n°9 :** Les contre-experts encouragent le porteur de projet à poursuivre les réflexions sur l'organisation de l'espace public, afin de limiter l'impact du projet en termes de cloisonnement des espaces, d'artificialisation des sols et de détérioration de la qualité générale des espaces verts (abattage prévu de grands arbres notamment).

**Recommandation n°10 :** Les contre-experts recommandent la réalisation d'études économétriques fondées sur des données françaises les plus récente possibles afin d'estimer de manière plus fiable les effets sur le bien-être subjectif de différents éléments objectifs susceptibles d'affecter la qualité de vie des ménages et de proposer un barème de monétarisation mieux adapté aux opérations d'aménagement urbain conduites en France. Cet investissement à la fois empirique et théorique est d'autant plus important que l'approche proposée peut être appliquée à un grand nombre d'aspects de l'évaluation socioéconomique d'une opération d'aménagement urbain.

**Recommandation n°11 :** Les contre-experts recommandent la réalisation d'une étude de sensibilité différenciant les gains de bien-être associés à la sortie d'une situation d'endettement en fonction du niveau d'endettement initial.

**Recommandation n°12 :** Les contre-experts considèrent que le gain de sentiment de sécurité calculé dans l'ESE est surestimé ; ils recommandent d'appliquer un facteur de décote pour tenir compte du fait que : (a) le sentiment de sécurité ou d'insécurité ne dépend pas seulement des qualités urbaines du quartier de résidence ; (b) les mesures de prévention situationnelle alimentent tendanciellement un déplacement (d'une partie) des activités délictueuses vers des espaces plus favorables à ces activités.

**Recommandation n°13 :** Dans le cadre des évaluations de projets d'Orcod-IN, il est souhaitable de disposer, sous la forme d'une variante, d'une valorisation des effets des éventuels plans de sauvegarde, afin de l'assurer d'un bilan socioéconomique global positif de l'action publique en matière de réhabilitation urbaine.

## 5. Documents cités

### Sources publiées :

Ae (2023) *Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) du Parc de la Noue à Villepinte (93)* (5 octobre 2023). 27 p.

Althing (2023) *Étude de sûreté et de sécurité publique : Parc de la Noue – Renouvellement urbain* (avril 2023). 153 p.

Anah (2024) *Plan initiative copropriétés : 5 ans d'action* (dossier de presse, avril 2024). 20 p.  
<https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-04/VDEF2-DP-PIC.pdf>

Arter (2023) [*Orcod-IN du Parc de la Noue.*] *Étude d'impact Mobilité*. Mai 2023. 40 p.

Citizing (pour Epfif) (2024) *Évaluation socioéconomique du projet d'ORCOD-IN au Parc de la Noue à Villepinte. Rapport socioéconomique* (mars 2024). 116 p.

CPP (2021) *Opération d'intérêt national de requalification de la copropriété dégradée du parc de la Noue à Villepinte. Convention entre personnes publiques conclue en application de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation* (17 septembre 2021). 23 p.

EODD (pour Epfif) (2023) *Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) du Parc de la Noue à Villepinte (93). Étude d'impact sur l'environnement*. 21 juillet 2023. 374 p + annexes.

Epfif (2019) *Mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés en Ile de France* (rapport établi par Gilles Bouvelot, directeur général de l'Epfif), 22 juillet 2019. 74 p.

Epfif (2020) *Rapport de préfiguration de l'opération de requalification de la copropriété dégradée du parc de la Noue à Villepinte* (septembre 2020). 60 p.

Epfif (2021) Dossier de presse : « À Villepinte, démarrage opérationnelle de la 4<sup>e</sup> Orcod-IN francilienne » (17 septembre 2021). 16 p.

Epfif (2022) *ORCOD-IN de Villepinte. COTECH Programme Initiative Copropriété* (présentation ppt, 4 octobre 2022). 20 p.

Epfif (2023) *Concertation préalable à la ZAC du parc de la Noue à Villepinte. Bilan de la concertation* (mars 2022 – juin 2023). 76 p.

France Stratégie (2022) *Référentiel méthodologique de l'évaluation socio-économique des opérations d'aménagement urbain*, Rapport du groupe de travail présidé par Sabine Baietto-Beysson pour France stratégie, le Secrétariat général pour l'investissement et le ministère de la Transition écologique, mars 2022. 174 p.

PDS (2019) *Convention du plan de sauvegarde du Parc de la Noue* (28 mai 2019). 66 p.  
[& Avenant n°2, « prorogation du dispositif de juin 2024 à mai 2026 ». 8 juillet 2024.]

### Autres sources :

CBRE (nd (2019)) *PRIR La Noue / Villepinte Parc de la Noue* (synthèse de l'étude sur les commerces). 13 p.

Délibération du CA de l'Epfif (9 décembre 2020)

NPNRU, *Bilan quantitatif* (octobre 2023)

Parc de la Noue (2024) *Programmation du nouvel équipement du Parc de la Noue* (support de présentation, 29 mai 2024). 33 p.

Protocole de relogement (2024) *Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national et projet de renouvellement urbain de Villepinte (Quartier du Parc de la Noue). Protocole de relogement* (projet, transmis aux contre-experts le 19 avril 2024)

Statistiques du registre national des copropriétés (2024)

## 6. Auditions

Équipes\* Citizing et Epfif (5 avril 2024)

Équipes Citizing et Epfif : visite du site (24 avril 2024)

Syndic de la copropriété : M. Benjamin Thillaye-Ferrari, directeur du service copropriété, Segine immobilier (22 mai 2024)

ANAH : M. Sébastien Wagner (29 mai 2024)

Urbanis : M. Jérémy Petit (31 mai 2024)

Équipe Epfif et Mme Joëlle Boneu (11 juin 2024)

Maire de Villepinte : Madame le Maire Martine Valleton, M. Daniel Lim, directeur général des services techniques (12 juin 2024)

Équipe Citizing, en présence de l'Epfif (13 juin 2024)

Sous-préfète et DRIHL : Mme Magali Daverton, sous-préfète d'arrondissement, et M. Cyril Milhaud, adjoint au service Rénovation urbaine (14 juin 2024)

Équipe Citizing (10 juillet 2024)

Police nationale : M. Frédéric Bret, agent en charge des relations avec le conseil syndical du Parc de la Noue (par téléphone) (16 juillet 2024)

DRIHL : M. Laurent Bresson (25 juillet 2024)

Mairie de Villepinte : Mme Farida Adlani, maire-adjointe en charge de l'urbanisme, conseillère territoriale, vice-présidente de la région d'Île-de-France (26 août 2024)

Réunions relatives à l'opération : réunion publique d'information (23 mai 2024), assemblées générales de la copropriété (28 mai 2024, 4 juillet 2024)

\*Équipe Epfif : Nicolas Clément, Marceau Macquignon, Julia Mas

Équipe Citizing : Louis Guillet, Rose-May Laromiguière

## 7. Annexes

### 7.1. Annexe 1. Bilan socioéconomique initial détaillé

(source : Citizing pour Epfif)

Parties prenantes		Impacts	Données transmises par l'EPFIF (non actualisées et non majorées)	Valeur actualisée (et majorée) Option de projet	Valeur actualisée (et majorée) Option de référence	Delta option de projet - option de référence	
Coûts sociaux économiques	Pouvoirs publics	<b>Coûts publics directs</b>	<b>150 000 000 €</b>	<b>166 653 387 €</b>	<b>77 060 215 €</b>	<b>89 593 171 €</b>	
		Habitat (dont Plan de Sauvegarde)	42 153 000 €	47 812 317 €	53 686 037 €	-5 873 720 €	
		Foncier (dont opération bande ballanger)	53 000 000 €	60 368 660 €	605 820 €	59 762 840 €	
		Aménagement (dont gymnase et école)	51 560 000 €	54 643 195 €	22 768 358 €	31 874 837 €	
		Conduite d'opération et frais divers	3 287 000 €	3 829 215 €	0 €	3 829 215 €	
		<b>Coûts connexes à l'opération d'ORCOD IN</b>		<b>1 502 919 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 502 919 €</b>	
		Lutte habitat indigne	95 000€/an	734 301 €	0 €	734 301 €	
		Plan de relogement	700 000 €	768 618 €	0 €	768 618 €	
	Environnement	<b>Emissions de GES liées aux travaux et entretien</b>		<b>26 974 113 €</b>	<b>24 373 132 €</b>	<b>2 600 981 €</b>	
	Les habitants du quartier	<b>Nuisances sonores liés au chantier</b>		<b>554 373 €</b>	<b>0 €</b>	<b>554 373 €</b>	
	Propriétaires occupants des logements	<b>Loyers et charges locatives supplémentaires</b>		<b>9 736 934 €</b>	<b>0 €</b>	<b>9 736 934 €</b>	
	Propriétaire bailleurs des logements	<b>Revenu locatif</b>		<b>14 271 825 €</b>	<b>0 €</b>	<b>14 271 825 €</b>	
Propriétaires bailleurs des commerces	<b>Revenu locatif</b>		<b>6 771 560 €</b>	<b>0 €</b>	<b>6 771 560 €</b>		
<b>Total des coûts socioéconomiques</b>			<b>226 465 111 €</b>	<b>101 433 347 €</b>	<b>125 031 763 €</b>		
Gains sociaux économiques	Pouvoirs publics	<b>Les recettes (EPFIF &amp; Ville)</b>	<b>19 556 490 €</b>	<b>21 963 579 €</b>	<b>12 112 403 €</b>	<b>9 851 176 €</b>	
		EPFIF	14 556 490 €	15 907 377 €	0 €	15 907 377 €	
		Cession de charges foncières - accession sociale et LLS	1 887 050 €	1 892 063 €	0 €	1 892 063 €	
		Vente des logements (sortie de portage)	6 000 000 €	6 413 478 €	0 €	6 413 478 €	
		Recettes de participation pichet sodes ZAC	5 400 000 €	6 143 393 €	0 €	6 143 393 €	
		Recettes locatives	1 269 440 €	1 458 444 €	0 €	1 458 444 €	
		Ville	5 000 000 €	6 056 202 €	12 112 403 €	-6 056 202 €	
	Environnement	<b>Emissions de CO2 liées au fonctionnement des surfaces</b>		<b>15 252 823 €</b>	<b>22 565 988 €</b>	<b>7 313 165 €</b>	
	Les habitants du quartier	<b>Economie de facture d'énergie</b>		<b>10 882 629 €</b>	<b>11 226 742 €</b>	<b>344 113 €</b>	
		<b>Gains de cadre de vie</b>		<b>50 751 695 €</b>	<b>0 €</b>	<b>50 751 695 €</b>	
		<b>Amélioration du sentiment de sécurité</b>		<b>38 858 408 €</b>	<b>15 308 777 €</b>	<b>23 549 631 €</b>	
		<b>Gains de confort</b>		<b>62 163 875 €</b>	<b>51 250 142 €</b>	<b>10 913 732 €</b>	
		<b>Dépenses évitées de dégradation du bâti (incendie &amp; asthme)</b>		<b>1 331 188 €</b>	<b>3 964 780 €</b>	<b>2 633 593 €</b>	
		Asthme		785 188 €	1 141 888 €	356 700 €	
		Incendie		546 000 €	2 822 893 €	2 276 893 €	
		<b>Amélioration situation socioéconomique des résidents</b>					
		Méthode 1 : Réduction dette		9 002 674 €	14 010 107 €	5 007 433 €	
		Méthode 2 : Réduction de la pauvreté		378 856 445 €	402 674 743 €	23 818 298 €	
		Locataires	<b>Economie de loyer</b>		<b>42 589 058 €</b>	<b>57 015 443 €</b>	<b>14 426 386 €</b>
		Propriétaires occupants des logements	Hausse de la valeur du patrimoine parc de la Noue		121 449 846 €	118 916 337 €	2 533 509 €
	Gain de vente du logement			4 577 219 €	0 €	4 577 219 €	
	Propriétaires bailleurs des logements	Gain de vente du logement		14 568 269 €	0 €	14 568 269 €	
		Hausse de la valeur du patrimoine parc de la Noue		133 802 212 €	131 086 943 €	2 715 269 €	
	Propriétaires occupants et bailleurs des logements	Hausse de la valeur du patrimoine rayon 300m		466 028 103 €	453 455 300 €	12 572 803 €	
		Réduction des charges de copropriété		69 728 013 €	59 781 610 €	9 946 403 €	
	Commerçants locataires (ou propriétaire : Bk food) transférés	<b>Indemnités de transfert</b>		<b>1 659 532 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 659 532 €</b>	
		VA et chômage évité		66 740 038 €	65 672 116 €	1 067 922 €	
	Commerçants locataires évincés	Revenu d'activité (VA)		20 566 231 €	19 901 672 €	664 560 €	
		Indemnités d'éviction		1 900 638 €	0 €	1 900 638 €	
	Propriétaire des commerces évincés	Gain de vente du commerce		1 862 332 €	0 €	1 862 332 €	
	Propriétaires des commerces transférés	Gain de vente du commerce		1 272 548 €	0 €	1 272 548 €	
	Ensemble des commerçants	<b>Economie de facture d'énergie</b>		<b>3 881 076 €</b>	<b>5 720 047 €</b>	<b>1 838 971 €</b>	
<b>Total des gains socioéconomiques (avec l'impact dettes)</b>					<b>181 970 897 €</b>		
<b>Total des gains socioéconomiques (avec l'impact pauvreté)</b>					<b>200 781 763 €</b>		

<b>VAN SE (avec impact dettes)</b>	<b>56 939 134 €</b>
<b>VAN SE (avec impact pauvreté)</b>	<b>25 750 000 €</b>
<b>SROI (avec l'impact dettes)</b>	<b>1,46 €</b>
<b>SROI (avec l'impact pauvreté)</b>	<b>1,61 €</b>

## 7.2. Annexe 2 : Liste des sigles

AE : Autorité environnementale

Anah : Agence nationale de l'habitat

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoire

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

APL : Aide personnalisée au logement

ARS : Agence régionale de santé

AVIP : À vocation d'insertion professionnelle

CA : communauté d'agglomération

CGET : Commissariat général à l'égalité des territoires

CHC : Code de l'habitat et de la construction

CLADO : Centre de loisirs pour adolescents

CRC : Chambre régionale des comptes

CU : Code de l'urbanisme

DALO : droit au logement opposable

DRIHL : direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Epfif : Établissement public Foncier d'Île-de-France

ESE : évaluation socio-économique

ESSP : étude de sûreté et de sécurité publique

GES : gaz à effet de serre

GUSP : gestion urbaine et sociale de proximité

HLM : habitat à loyer modéré

IGA : Inspection Générale de l'Administration

IGN : Institut géographique national

INSEE : Institut National de la statistique et des études économiques

Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

loi ELAN : lois pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain

OIN : opération d'intérêt national

OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

Orcod-IN : opération de rénovation de copropriétés dégradées d'intérêt national

PAQ : Point d'accueil quartier « Entre Noue »

PDS : plan de sauvegarde

PME : petites ou moyennes entreprises

PNRU : programme national de renouvellement urbain

QPV : quartier de politique de la ville  
QRR : quartier de reconquête républicaine  
QRU : quartier de rénovation urbaine  
REP : réseau d'éducation prioritaire  
RER : Réseau express régional  
SGPI : Secrétariat général pour l'investissement  
SHAB : surface habitable  
TGI : tribunal de grande instance  
TPE : très petites entreprises  
VAN : valeur actualisée nette  
ZAC : Zone d'aménagement concertée  
ZSP : zone de sécurité prioritaire  
ZUS : zones urbaines sensibles

### 7.3. Annexe 3 : Table des figures

Figure 1 -	L'établissement public territorial Paris Terres d'envol. Périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (dont : NPNRU, PRIN, PRIR).....	7
Figure 2 -	Principales composantes du quartier du parc de la Noue et périmètre de l'Orcod -IN.....	9
Figure 3 -	Copropriété du parc de la Noue .....	10
Figure 4 -	Limites administratives et photographie aérienne de la commune de Villepinte .....	17
Figure 5 -	Le périmètre de l'Orcod-IN .....	18
Figure 6 -	Villepinte : périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (2024). (Parc de la Noue - Picasso - Pasteur - Europe - Merisiers) .....	19
Figure 7 -	Effets pris en compte .....	22
Figure 8 -	Quartier du Parc de la Noue : localisation des principaux bâtiments .....	26
Figure 9 -	Arbre décisionnel pour le choix du scénario final.....	27
Figure 10 -	Scénario retenu .....	29
Figure 11 -	Bilan socioéconomique initial.....	31
Figure 12 -	Montant de l'investissement pour la requalification de la copropriété du parc de la Noue : comparaison des estimations du rapport « Bouvelot » et de l'étude de préfiguration.....	35
Figure 13 -	Évolution depuis l'évaluation socioéconomique du montant estimé de l'investissement public .....	36
Figure 14 -	Evolution de l'estimation du montant de l'investissement public.....	37
Figure 15 -	estimation du montant de l'investissement public en options de référence et de projet.....	39
Figure 16 -	Niveau de dégradation des logements : Rapport de préfiguration de l'Orcod-IN du Parc de la Noue .....	41
Figure 17 -	Photographie des boxes dégradés et dépôts sauvages associés.....	42
Figure 18 -	Périmètre pour la valorisation de l'amélioration du cadre de vie : proposition des contre-experts.....	43
Figure 19 -	Résultats du calcul des effets de cadre de vie mis à jour suite aux préconisations des contre-experts. ....	45
Figure 20 -	Détail des modifications d'hypothèse et de calculs de la VAN.....	57