



**PREFECTURE
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°2026-102

PUBLIÉ LE 15 JUIN 2026

Sommaire

.Préfecture du Val-d'Oise / Direction de la citoyenneté et de la légalité

95-2026-06-15-00001 - Arrêté n° 2026-098?? portant dérogation au principe du repos dominical pour les salariés de ?? l'établissement MANUTAN, ?? situé ZAC du parc des tulipes à Gonesse (95 506) le 5 juillet 2026. (2 pages)

Page 3

Direction départementale des finances publiques /

95-2026-06-04-00004 - DDFIP 2026-39 DelSign Contentieux Antenne de Laon (3 pages)

Page 5

Direction départementale des territoires / Service de l'habitat, de la rénovation urbaine et du bâtiment

95-2026-06-04-00002 - Avenant 1 à la convention de plan de sauvegarde Les Charmes à Villiers le Bel (34 pages)

Page 8

95-2026-06-04-00003 - Avenant n° 1 à la convention de plan de sauvegarde Mermoz Villiers le Bel (20 pages)

Page 42

Etablissements publics de santé / Groupe hospitalier Victor Dupouy Argenteuil

95-2026-06-15-00003 - 2026 Décision DG 23-2026 Anouk PERRO signée (2 pages)

Page 62

95-2026-06-15-00004 - 2026 Décision DG 24-2026 Florence BILLAULT signée (2 pages)

Page 64

95-2026-06-15-00006 - 2026 Décision DG 27 2026 Florence LE RAY (2 pages)

Page 66

Préfecture de police de Paris /

95-2026-06-15-00007 - arrêté n° 2026-00730 accordant délégation de la signature préfectorale au sein de la direction de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne (12 pages)

Page 68

95-2026-06-12-00001 - Arrêté n°2026-00726 du 12 juin 2026 Portant approbation de l'ordre zonal d'opérations permanent relatif à l'utilisation et la coordination des moyens aériens concourant aux missions de sécurité civile ?? (2 pages)

Page 80

Arrêté n° 2026-098
portant dérogation au principe du repos dominical pour les salariés de
l'établissement MANUTAN,
situé ZAC du parc des tulipes à Gonesse (95 506) le 5 juillet 2026

Le préfet du Val-d'Oise
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code du travail, notamment ses articles L. 3132-1, L. 3132-3, L. 3132-20 et 21, L. 3132-25-3, L. 3132-25-4, R. 3132-16 et R.3132-21 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 9 mars 2022 portant nomination de M. Philippe COURT en qualité de préfet du Val-d'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral n°25-043 du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté préfectoral du 28 mars 2025 donnant délégation de signature Mme Hélène GIRARDOT, secrétaire générale de la préfecture du Val-d'Oise et sous-préfète de l'arrondissement de Pontoise ;

Vu la demande du 29 mai 2026 de ***l'établissement MANUTAN, situé ZAC du parc des tulipes à Gonesse (95 506)*** sollicitant l'autorisation de déroger au principe du repos dominical pour quatre salariés ***le dimanche 5 juillet 2026*** ;

Considérant que l'entreprise **MANUTAN** opère dans le secteur de la vente à distance pour les entreprises et les collectivités ;

Considérant que l'établissement MANUTAN est contraint de réaliser des travaux de maintenance visant à regrouper les deux ordinateurs industriels (controllers) pilotant le système automatisé de l'entrepôt du site de Gonesse ;

Considérant que, pour sécuriser son activité, cette intervention ne peut se réaliser pendant les horaires d'ouverture de l'établissement ;

Considérant que la mise au repos des salariés nécessaire à la réalisation de ces opérations compromettrait le fonctionnement de l'établissement, au sens de l'article L. 3132-20 du code du travail ;

Sur proposition de la secrétaire générale,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il est accordé à l'entreprise ***l'établissement MANUTAN, situé ZAC du parc des tulipes à Gonesse (95 506)***, l'autorisation de déroger au principe du repos dominical ***pour quatre salariés le dimanche 5 juillet 2026.***

Article 2 : Les dispositions légales et réglementaires relatives à la durée quotidienne et hebdomadaire du travail ainsi qu'au repos hebdomadaire des salariés devront être respectées.

Article 3 : En application des dispositions des articles L. 3132-25-3 et L. 3132-25-4 du code du travail, les salariés volontaires qui travailleront les dimanches concernés devront bénéficier au minimum d'un repos compensateur équivalent et d'une rémunération au moins égale au double de la rémunération normalement due pour une durée équivalente, sauf dispositions conventionnelles plus favorables relatives aux contreparties au travail dominical et ne pourront pas faire l'objet d'une mesure discriminatoire en cas de refus.

Article 4 : Cette autorisation ne permet pas de déroger à l'article L. 3132-1 du code du travail qui dispose qu'il est interdit de faire travailler un même salarié plus de six jours par semaine.

Il peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Il peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux (préfet du Val-d'Oise – bureau de la réglementation et des élections) et/ou d'un recours hiérarchique (ministre du Travail – direction générale du travail).

Le recours gracieux et/ou hiérarchique prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la décision implicite ou explicite de l'autorité compétente, le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet.

Article 5 : La secrétaire générale de la préfecture, la directrice départementale de l'emploi, du travail et des solidarités et le maire de Gonesse sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le Val-d'Oise.

Cergy, le **15 JUIN 2026**

Le préfet,


Pour le Préfet
La secrétaire générale

Hélène GIRARDOT

ARRÊTÉ N°2026-39

DÉLÉGATION DE SIGNATURE EN MATIÈRE DE CONTENTIEUX

**DÉLÉGATION DE SIGNATURE AU RESPONSABLE DE L'ANTENNE DES SERVICES DES IMPÔTS DES
ENTREPRISES DU VAL-D'OISE ET A SES COLLABORATEURS**

L'administratrice de l'État,
Directrice départementale des Finances publiques du Val-d'Oise,

Vu le Code général des impôts, et notamment l'article 408 de son annexe II et les articles 212 à 217 de son annexe IV ;

Vu le livre des procédures fiscales, et notamment les articles L. 247 et R* 247-4 et suivants ;

Vu le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 modifié relatives à la direction générale des finances publiques ;

Vu le décret n° 2009-707 du 16 juin 2009 modifié relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, et notamment son article 4 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment son article 16 ;

Vu l'arrêté du 2 septembre 2022 modifiant l'arrêté du 29 août 2022 portant création des antennes extra-départementales de services des impôts des entreprises ;

Vu le décret du Président de la République en date du 17 juillet 2023 portant intégration de Mme Hélène CROCQUEVIEILLE, dans le corps des administrateurs de l'État ;

Vu le décret du Président de la République du 12 janvier 2026 nommant Mme Hélène CROCQUEVIEILLE, administratrice de l'État du 3ème grade, dans l'emploi de directrice départementale des finances publiques du Val-d'Oise à compter du 1^{er} février 2026 ;

Vu l'arrêté n°2026-29 du 12 mars 2026 portant délégation de signature au responsable de l'antenne des services des impôts des entreprises du Val-d'Oise et à ses collaborateurs.

Arrête :

Article 1^{er}

Délégation de signature est donnée à M. Sébastien FOSSE, inspecteur divisionnaire, responsable de l'antenne des services des impôts des entreprises du Val-d'Oise, sise 28 rue Saint-Martin à Laon et à ses adjoints M. Jean-Marc CAMUS, inspecteur des finances publiques, et Mme Axelle DEGAGNY BONNEL, inspectrice des finances publiques, à l'effet de signer :

1°) en matière de contentieux fiscal d'assiette de CFE-IFER (contribution foncière des entreprises - imposition forfaitaire des entreprises de réseaux), les décisions d'admission totale, d'admission partielle ou de rejet, de dégrèvement ou restitution d'office, dans la limite de 100 000 € ;

2°) les décisions sur les demandes de plafonnement en fonction de la valeur ajoutée de contribution économique territoriale, sans limite de montant pour les entreprises dont tous les établissements sont situés dans le ressort du service ;

3°) les documents nécessaires à l'exécution comptable des décisions contentieuses sans limitation de montant.

Article 2

Délégation de signature est donnée à l'effet de signer en matière de contentieux fiscal d'assiette de CFE-IFER (contribution foncière des entreprises - imposition forfaitaire des entreprises de réseaux), les décisions d'admission totale, d'admission partielle ou de rejet, de dégrèvement ou restitution d'office, dans la limite précisée dans le tableau ci-dessous

aux agents désignés ci-après :

Nom et prénom des agents	grade	Limite des décisions contentieuses
CHARPANTIER Elizabeth	contrôleuse	10 000 €
DE ABREU Harmonie	contrôleuse	10 000 €
DROUX Jérôme	contrôleur	10 000 €
DUCHATEAU Camille	contrôleuse	10 000 €
HAULIN Lucie	contrôleuse	10 000 €
JOVENE Pauline	contrôleuse	10 000 €
JUPIN Julie	contrôleuse	10 000 €
LAPIERRE Valérie	contrôleuse	10 000 €
LEFEVRE Olivier	contrôleur	10 000 €
MONNIER Jennifer	contrôleuse	10 000 €
QUANEUX Karine	contrôleuse	10 000 €
ANDRIOT Lucas	agent	5 000 €
CROQUET Olivier	agent	5 000 €
FURET Aurélie	agente	5 000 €
IPERT Gaëlle	agente	5 000 €
PIRON DU PEROU Sylvain	agent	5 000 €
RUST Claire	agente	5 000 €
TAILLIEZ Frédéric	agent	5 000 €
TASSERIT Anaïs	agente	5 000 €
TAVERNIER Laurent	agent	5 000 €

Article 3

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du 05 juin 2026 et celles de l'arrêté n°2026-29 du 12 mars 2026 portant délégation de signature sont abrogées, à la même date.

Article 4

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département du Val-d'Oise.

À Cergy-Pontoise, le 4 juin 2026

La Directrice départementale des Finances
publiques,



Hélène CROCQUEVIEILLE

Plan de sauvegarde

Résidence Charmes

**Avenant n°1 à la Convention
2020-2025**

Signé le 04 JUIN 2026

I.	Préambule.....	5
II.	Rappel des objectifs du PDS de CHARMES.....	8
III.	Rappel des objectifs de l'opération.....	9
3.1	Volet juridique et intervention foncière.....	9
3.1.1	Volet juridique.....	9
3.1.2	Volet portage de lot.....	11
3.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	13
3.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	14
3.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	15
3.2.2.2	L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	17
3.3	Volet social.....	18
3.3.1	Accompagnement social des occupants.....	18
3.3.2	Accompagnement des bailleurs.....	19
3.4	Volet technique.....	22
3.4.1	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	22
3.4.2	Programme de travaux en parties communes des immeubles.....	23
3.4.3	Travaux en parties privatives.....	24
3.5.	Volet énergie et précarité énergétique.....	25
3.6.	Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	26
IV.	Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	28
V.	Evaluation et avancées du plan de sauvegarde sur les différents volets :.....	29
5.1	Volet juridique et intervention foncière.....	29
5.1.1	Volet juridique.....	29
5.1.2	Volet portage de lot.....	30
5.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	31
5.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	31
5.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	31
5.3	Volet social.....	33
5.4	Volet technique.....	33
5.4.1	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	33
5.4.2	Programme de travaux en parties communes des immeubles.....	34
5.4.3	Travaux en parties privatives.....	36
5.5	Volet énergie et précarité énergétique.....	36
5.6.	Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	36
5.6.1	Le projet de rénovation urbaine de quartier.....	36
5.6.2	Le projet de résidentialisation.....	36
VI.	Objectif de la prolongation par volets d'actions :.....	36
6.1	Volet juridique et intervention foncière.....	37
6.1.1	Volet juridique.....	37
6.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	38
6.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	38
6.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	38
6.3	Accompagnement social des occupants.....	39

6.4 Volet technique.....	39
6.5 Volet énergie et précarité énergétique.....	40
6.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	40
6.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier.....	40
6.6.2 Le projet de résidentialisation.....	40
VII. Financement des partenaires de la prorogation du dispositif :.....	41
7.1 Modification de l'article 5 : Financement des partenaires de l'opération.....	41
7.1.1 Modification de l'article 5.1. : Engagements de l'Anah.....	41
7.1.2 Modification de l'article 5.2. : 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage.....	42
7.1.3 Modification de l'article 5.3 : Autres financeurs institutionnels.....	42
7.2 Modification de l'article 9.1 : durée de la Convention.....	42
7.3 Autres dispositions :.....	43
VIII. Transmission de l'avenant.....	43

I. Préambule

La ville de Villiers-le-Bel est située à 18 km de Paris, dans le Sud Est du Val d'Oise, au sein de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France constituée en 2016.

Cette ville de plus de 25 000 habitants s'est développée autour de son village, au pied du Mont Griffard, puis à partir du 19ème siècle autour de la ligne de chemin de fer reliant Saint Denis à Creil (développement de lotissements dans les années 1930) et a connu des vagues d'urbanisation massives à partir des années 1950, avec la construction de quartiers de grands ensembles de logements sociaux : Les Carreaux à la fin des années 1950, le Puits-la-Marlière au milieu des années 1960 et enfin Derrière-les-Murs, au début des années 1970 jusqu'en 1983. Durant cette période, la population atteint et dépasse les 20 000 habitants.

La Ville a une approche globale des quartiers du DLM, du PLM et du Village. Elle a initié en 2015 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAHUR) sur le quartier ancien de la ville, dénommé le Village. En parallèle, la Ville a engagé une étude sur les copropriétés situées dans les quartiers du DLM et du PLM qui a conclu à la nécessité de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour accompagner des copropriétés fragiles.

L'objectif est aujourd'hui d'intégrer la totalité de la partie ouest de la ville dans un projet d'aménagement pour permettre des liaisons urbaines cohérentes à l'échelle de l'ensemble du territoire et améliorer la qualité des espaces publics. Par ailleurs, dans le cadre du NPNRU, plusieurs bailleurs sociaux vont effectuer des travaux lourds de réhabilitation et notamment le bailleur social, Val d'Oise Habitat, dont les logements sont situés sur l'avenue du 8 mai 1945. Afin d'éviter un décrochage des copropriétés situées dans les quartiers du PLM et du DLM (objets du NPNRU), la Ville a mandaté une étude préalable en 2015 en vue d'effectuer un diagnostic sur l'ensemble de ces copropriétés.

En 2019, des études pré-opérationnelles sur les Charmes pour le quartier Derrière les murs de Monseigneur, et Charmes pour le quartier du Puits la Marlière ont été réalisées.

Cette étude a notamment conclu à l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accompagnement lourd de la copropriété Charmes au regard des difficultés rencontrées.

Cette étude a notamment conclu à l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accompagnement lourd de la copropriété des Charmes au regard des difficultés rencontrées.

La copropriété des Charmes est située au cœur du quartier Derrière les murs de Monseigneur. Elle a été construite en 1976, et est composée de 78 Logements. La mise en copropriété a été effectuée en 1992-

La copropriété est issue d'un programme immobilier dénommé les Buttes englobant l'actuelle copropriété des Charmes, objet du plan de sauvegarde, et la propriété du bailleur CDC Habitat (2 autres bâtiments, propriété de la Société Anonyme HLM Travail et propriété). La scission de ces deux ensembles a été réalisée en 1992, créant ainsi la copropriété des Charmes, suite aux premières ventes intervenues dès 1989.

La copropriété des Charmes totalise 156 lots, dont 78 lots principaux (appartements) et 78 lots secondaires parkings extérieurs,

La copropriété bénéficie d'espaces extérieurs importants le foncier de la copropriété s'étend sur 6 117 m², dont l'Association Syndicale Libre Derrière les Murs de Monseigneur assure l'entretien des réseaux éclairage extérieur et les voiries L'essentiel du foncier est occupé par de la voirie carrossable cheminements piétons limités aux abords immédiats des entrées des bâtiments, et sur la frange sud de la copropriété} et les 78 places de stationnement privatives (une par appartement),

Le système de chauffage est essentiellement collectif électrique par le sol, complété par des convecteurs individuels électriques dans les logements. Jusqu'en 2016, la copropriété n'avait pas de contrat avec ERDF pour ce chauffage collectif. Elle remboursait Osica (ex CDC Habitat), détenteur du contrat pour l'ensemble des 4 bâtiments, qui refacturait la copropriété sa contribution. Le mode de répartition et le montant des charges demandées par CDC Habitat à la copropriété pour chauffage fait l'objet d'un contentieux en cours de résolution et correspondant à une dette de 270 303,59 € de la copropriété auprès de CDC Habitat.

L'eau chaude est produite par 2 cumulus électriques collectifs (un dans chaque local des bâtiments), dont un (celui du bâtiment B) est tombé en panne et a été de fait abandonné par les copropriétaires qui ont dû installer des Cumulus individuels dans leurs appartements. Les deux cumulus ont fait l'objet d'un remplacement par l'administrateur provisoire courant de l'année 2019 avec une aide de l'Anah hauteur de 50 % du montant HT des travaux, dans cadre de l'aide aux travaux d'urgence.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'analyser en détail situation de la copropriété.

Vocation résidentielle de la copropriété et positionnement sur le marché immobilier local.

Les 78 logements sont de grande taille (82 m² en moyenne) et confèrent un rôle d'accueil des ménages familiaux, pour de l'accession la propriété. La copropriété compte une part importante de T3 et T4 (69%). La part des propriétaires occupants y est de ce fait assez élevée (174%). Cette caractéristique a contribué jusqu'alors à une relative stabilité de la population de la résidence, dont la mise en copropriété est récente (1992) et explique qu'elle présente encore une part importante de propriétaires occupants historiques (21 ans d'ancienneté moyenne d'occupation des logements).

La copropriété présente des valeurs immobilières faibles 984€/m² en 2017, contre 2 162 €/m² pour l'ensemble de la commune, et un rythme de rotation relativement rapide en moyenne, traduisant une dynamique de renouvellement enclenchée. Si la faiblesse des valeurs immobilières s'explique en partie par la taille importante des logements, elle démontre aussi la fragile attractivité de la résidence. La rénovation récente des immeubles mitoyens de CDC Habitat et la requalification des espaces publics autour de la résidence (création du parc au Sud de la copropriété) ont contribué à valoriser l'environnement de la résidence, dont la vétusté apparaît comme un risque de fragilisation supplémentaire pour son attractivité. Le rythme de mutation est également alimenté par une satisfaction très relative de l'immeuble (58% des habitants rencontrés lors de l'étude pré-opérationnelle en sont satisfaits).

II. Rappel des enjeux du PDS de CHARMES

Le Plan de sauvegarde de la copropriété des Charmes présente les enjeux suivants :

Axe 1 : Améliorer techniquement le bâti

Remettre à niveau technique la copropriété des Charmes, afin de parachever la requalification du quartier de Derrière les Murs de Monseigneur initiée avec le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), et éviter ainsi la perte d'attractivité relative de la résidence dans un environnement bâti et urbain largement requalifié ;

Axe 2 : Intervenir sur l'environnement autour de la copropriété dans le cadre du NPNRU et veiller à fédérer les copropriétaires autour de ce projet

Permettre la concrétisation du projet urbain porté par la Ville de Villiers-le-Bel qui consiste en la création d'un cheminement piéton à l'ouest de la copropriété, en articulation étroite avec la question de la résidentialisation de la copropriété, la rationalisation de la domanialité foncière (les Charmes/propriété Osica / domaine public), la répartition des charges d'entretien de ces espaces extérieurs (projet d'extinction de l'ASL), et la valorisation des espaces extérieurs ;

Axe 3 : Améliorer durablement le fonctionnement des instances de gestion de la copropriété et son redressement financier en vue de maintenir les bâtiments sous le régime de la copropriété

Réinstaurer un climat de confiance et de travail collaboratif entre les instances de gestion (copropriétaires, conseil syndical, administrateur provisoire / syndic à terme), afin de revenir dans un fonctionnement sain et efficace, et assurer une meilleure gestion au quotidien de la copropriété ;
Permettre à la copropriété de retrouver une situation financière saine, en aidant les instances de gestion à lutter contre les impayés de charges courantes, en aidant au financement des travaux de réhabilitation, et travaillant sur les dettes fournisseurs

Axe 4 : Améliorer les conditions de vie des habitants.

La remise à niveau technique de la copropriété et le programme de travaux visent à améliorer les conditions de vie des habitants par un gain énergétique suffisamment important permettant ainsi de réduire la facture énergétique de ces derniers. Par ailleurs, il existe un enjeu de matérialiser la privatisation du foncier appartenant aux copropriétaires ainsi que pour les emplacements de parking.

III. Rappel des objectifs du PDS de CHARMES

3.1 Volet juridique et intervention foncière

3.1.1 Volet juridique

3.1.1.1 Instances de gestion

L'étude pré-opérationnelle avait permis de mettre en évidence une volonté de scission de la copropriété en deux bâtiments distincts par les copropriétaires du bâtiment A et B. Dans le cadre du plan de sauvegarde, l'opérateur devait veiller à la conservation du statut juridique et apaiser les tensions entre les copropriétaires en vue de maintenir les bâtiments sous le régime de la copropriété et cela afin d'éviter

les coûts supplémentaires qu'une scission peut induire (changement du règlement de copropriété, augmentation de la quote-part travaux, etc.).

En parallèle, l'opérateur devait également contrôler la conformité du règlement de la copropriété et de l'état descriptif de division pour vérifier s'ils nécessitent une mise à jour dans le cadre de la loi ALUR mais également en fonction du programme de travaux projeté.

La copropriété est gérée par un administrateur provisoire, et l'un des objectifs de l'opérateur consistait à accompagner la copropriété vers une gestion normalisée avec la nomination d'un syndic professionnel ayant une expérience en matière de copropriété en difficulté et faisant l'objet de dispositifs d'amélioration de l'habitat.

3.1.1.2 Volet urbain

La copropriété des Charmes se situe au cœur du quartier de Derrière-les-murs-de Monseigneur, concerné par un projet urbain en cours de réalisation (PNRU 1 puis NPNRU).

Différentes actions sont prévues dans le cadre de ce projet urbain qui contribue à requalifier les abords immédiats et l'intégration de la copropriété dans son environnement urbain :

- Création d'une voie piétonne à l'ouest de la copropriété afin de mieux relier le nord du quartier avec le parc situé dans le quartier de Derrière-les-murs de Monseigneur, créé dans le cadre du PNRU 1. Cette intervention implique une réorganisation foncière et des aménagements pour permettre la résidentialisation de la copropriété ;
- La requalification des espaces publics aux abords de la copropriété ;
- L'aménagement des poches de stationnement de la copropriété.
- La création de voie publique sur le flanc ouest de la copropriété, prévue dans le cadre du projet urbain du NPNRU doit être l'occasion pour la copropriété de rationaliser la domanialité de la copropriété (limites séparatives avec l'espace public et la propriété de CDC Habitat), et de valoriser les espaces extérieurs (places de stationnement, circulations piétonnes, résidentialisation).

La création de cette voie publique passera par la modification de l'emprise foncière de la copropriété, ou à défaut par une servitude de passage. Ces modifications devront ainsi être approuvées par les copropriétaires en assemblée générale ou être concertés dans le cadre de l'administration provisoire, ainsi que les aménagements des espaces extérieurs rendus nécessaires par ces modifications (déplacement de places de parking, dévoiement de réseaux ...).

3.1.1.3 Volet immobilier

Concernant le volet immobilier, la copropriété des Charmes présente des valeurs immobilières basses sur le marché (1 984€/m² en 2017). Son relatif éloignement aux transports en commun lourds (gare RER de Villiers-le-Bel - Gonesse-Arnouville), ainsi que la taille importante des logements (en moyenne 82 m²) font de la résidence un produit à destination de ménages familiaux désirant accéder à la propriété mais qui ne disposent pas des ressources suffisantes pour acquérir une maison individuelle sur le marché immobilier local. Le renouvellement démographique en cours sur la résidence contribue à l'arrivée de ménages plus endettés et qui se projettent plus difficilement dans la copropriété.

L'opérateur du plan de sauvegarde s'assure que les logements mis en vente ne tombent pas entre les mains d'investisseurs indécidés, ou susceptibles de diviser en plusieurs appartements les biens acquis. À partir des DIA collectées par la mairie, et en cas de suspicion d'un acquéreur mal intentionné, la ville et l'opérateur pourront rencontrer l'acquéreur pour lui rappeler ses devoirs et obligations vis-à-vis de la copropriété et de l'entretien du logement.

La copropriété des Charmes est principalement composée de propriétaires occupants. Afin de maintenir cet équilibre, un suivi précis des DIA sera effectué et un courrier de sensibilisation sera systématiquement transmis à l'acquéreur potentiel afin de lui présenter les objectifs du plan de sauvegarde et le rôle de l'opérateur dans ce cadre. Ce suivi des DIA vise à conserver le plus possible les propriétaires occupants et à minimiser le nombre d'investisseur.

Par ailleurs, la Ville pourra être sollicitée en vue de préempter certains lots, lorsque l'acquéreur est connu des services ou de l'opérateur pour ses activités indécates (cf. volet portage de lots provisoires).

3.1.1.4 Association Syndicale Libre

Dans le cadre du NPNRU, la Ville de Villiers-le-Bel a initié une étude sur le fonctionnement des ASL afin d'étudier la possibilité de les dissoudre, car les espaces extérieurs sont aujourd'hui peu entretenus. Dans ce cadre, l'opérateur devra tenir compte des conclusions de cette étude dans le suivi et l'animation du plan de sauvegarde et accompagner la copropriété dans la gestion de ces espaces extérieurs qui peut induire une modification des instances de gestion et notamment du règlement de copropriété. Le cas échéant, le plan de sauvegarde aura pour objectif d'accompagner les copropriétaires vers la solution la moins coûteuse pour les copropriétaires en matière de charges.

a) Objectifs et indicateurs

Dans le cadre du plan de sauvegarde il sera nécessaire de s'assurer des bonnes conditions de mise en œuvre de la création de la nouvelle voie piétonne, en travaillant avec les instances de gestion sur l'adhésion au projet et au financement des travaux induits par la mise en œuvre de ce projet.

Par ailleurs, un bilan du suivi du nombre de DIA sera réalisé chaque année afin de rendre compte du nombre de courriers transmis et de propriétaires rencontrés dans le cadre du plan de sauvegarde.

3.1.2 Volet portage de lot

Le marché immobilier étant déprécié, il peut exister un regain d'intérêt par des propriétaires indécats en vue d'acquérir certains lots et ainsi mettre à mal l'ensemble de la situation financière de la copropriété. Ainsi, il est nécessaire de prévenir les difficultés dans lesquelles se trouveront les ménages les plus fragiles et qui ne pourront pas se maintenir dans leur statut, et d'autre part de consolider la copropriété dans sa gestion et son fonctionnement. Le portage de lots peut s'avérer nécessaire et complémentaire aux autres actions de redressement dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Ce dispositif constitue également un moyen d'assainir le marché immobilier local et d'aider le syndicat des copropriétaires dans le processus de requalification immobilière de la copropriété, inscrite dans un dispositif d'amélioration de l'habitat. Il contribuera donc à dissuader d'éventuels acquéreurs indécats. Le dispositif prévoit en effet l'acquisition par un opérateur dédié de lots d'habitation à l'amiable, par adjudication, par voie de préemption ou par expropriation. Les termes de sa mission seront précisés dans une convention de portage entre la Ville de Villiers-le-Bel et l'organisme porteur. Cette convention permettra l'octroi d'aides financières de l'Anah spécifique au portage de lots. Le logement racheté par l'organisme porteur sera mis en location. Dans le cas d'un bien acquis à des propriétaires occupants, ceux-ci se verront proposer de se maintenir dans leur logement en tant que locataire. Dans le cas où le logement est vide ou si les occupants déposent leur préavis, la Ville pourra proposer un candidat à la location. Durant le temps du redressement de la copropriété, les locataires seront accompagnés vers une solution de logement pérenne à la gestion locative assurée par l'organisme porteur. À l'issue du redressement de la copropriété, le logement sera revendu à un ménage ayant la capacité financière de porter les charges de la copropriété. Le profil des acquéreurs potentiels sera décliné dans la convention de portage. La commission sociale pilotée par l'opérateur de plan de sauvegarde en lien avec les partenaires sociaux du territoire permettra d'identifier les ménages occupants en incapacité de se maintenir dans leur statut. La commission sociale proposera à ces familles ciblées la proposition du rachat de leur logement et les orienteront, le cas échéant, vers l'organisme porteur afin de convenir d'un prix de vente à l'amiable qui permettra au ménage concerné de résorber tout ou une partie de sa dette. L'opérateur de portage provisoire pourra acquérir des lots par adjudication en cas de procédure menée à l'encontre des propriétaires débiteurs. Les propriétaires occupants auront la possibilité de devenir locataire dans le logement qu'ils occupent. En cas de rachat de logement occupés par des locataires, ceux-ci pourront se maintenir dans les lieux. La Ville et ses partenaires s'engagent à faciliter le

relogement des occupants dans le parc social. L'opérateur de portage effectuera un accompagnement social des ménages pré-identifiés pour le portage lors des commissions sociales. Cette prestation sociale comprendra les missions suivantes : l'analyse de leur situation, la recherche de solutions d'apurement des dettes en appui de l'opérateur, l'accompagnement et la mise en place du portage de leur lot pour les ménages ayant accepté l'offre de rachat et le suivi des actions de relogement. Le portage constituera également un outil lors de la phase de ventes de logements visant à prévenir l'arrivée de bailleurs indécis sur la copropriété et participe ainsi à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. En effet, cet outil a pour objectif d'empêcher l'arrivée de nouveaux propriétaires indécis sur la copropriété qui se positionnent sur les logements à un prix de vente en-deçà du prix du marché. Par ailleurs, l'opérateur de portage provisoire pourra également racheter des lots que la Ville aura préemptés à titre exceptionnel dans le même but d'empêcher l'acquisition par un bailleur indécis. L'organisme porteur assurera la remise en état du logement dont il deviendra le bailleur, contribuant ainsi à l'amélioration et la mise aux normes des logements en partie privative.

Financement des travaux

Les travaux à réaliser dans le logement porté seront à la charge de l'opérateur en charge du portage de lots. L'aide aux travaux de l'Anah englobe les travaux en parties privatives et en parties communes. Les parties communes font référence au Code de la construction et de l'habitation et aux éléments qui figurent dans le règlement de la copropriété classés en « parties communes » et qui peuvent être dans les parties privatives, comme les murs porteurs ou encore les menuiseries. Le porteur bénéficiera de l'aide au syndicat des copropriétaires qui sera attribuée au prorata de sa quote-part. Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables H.T prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € H.T par lot acquis. Ce taux peut être porté jusqu'à 50 % lors de l'existence avérée :

- D'une situation de dégradation très importante du logement, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (si le logement présente un indice de dégradation supérieur à 0.55) ;
- De désordres structurels inhabituels sur le logement, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré pour les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres. Le taux de financement majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre les situations susmentionnées. Le porteur pourra réaliser la réhabilitation des lots portés dès la première phase du plan de sauvegarde.

La demande de paiement du dispositif d'ingénierie est à présenter dans un délai de 6 ans à compter de la date de la décision d'attribution, avec possibilité de prolongation dans les conditions fixées au Règlement Général de l'Anah (RGA). Pour les travaux qui portent sur les parties communes, le délai de réalisation est de 5 ans, prorogeable de 2 ans.

Instances de pilotage spécifiques

Une instance spécifique réunira l'ensemble des partenaires concernés afin d'étudier la faisabilité et le projet d'intervention pour chaque logement, et afin d'assurer le suivi et l'évaluation du dispositif. Un volet « portage » est également intégré aux instances de suivi et pilotage du plan de sauvegarde.

Objectifs et indicateurs

L'opérateur en charge du suivi-animation devra intégrer l'opérateur en charge du portage de lots provisoires aux commissions impayées et aux commissions sociales dans l'objectif de cibler le nombre de propriétaires qui doivent faire l'objet d'un portage provisoire.

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle il a été indiqué que 8 lots peuvent faire l'objet d'un portage, car ils faisaient l'objet d'une saisie immobilière. Néanmoins, celles-ci n'ont pas abouti, car certains propriétaires ont régularisé la dette totalement ou partiellement auprès de la copropriété. Aussi, il est estimé que 8 lots peuvent faire l'objet de ce portage au regard des conditions économiques et sociales des ménages pré-identifiées. Ce nombre estimatif sera affiné lors des différentes commissions prévues à cet effet et durant toute la durée du plan de sauvegarde.

3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Le premier axe d'intervention de ce volet porte sur le redressement du fonctionnement de la gestion des instances, notamment par des actions de formations et d'accompagnement de l'administrateur provisoire et du conseil syndical. Le second axe porte sur le redressement financier de la copropriété, notamment par des actions sur le traitement des impayés, la maîtrise des charges et la résorption des dettes de la copropriété auprès de ses fournisseurs.

3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

a) Descriptif du volet

La copropriété présente un fonctionnement et une gestion qui sont difficiles, malgré un conseil syndical mobilisé (quoique divisé), qui ont conduit à la mise sous administration provisoire de la copropriété depuis le 7 mai 2018 (syndic démissionnaire). Si l'abandon de fait de la production collective d'eau chaude sanitaire du bâtiment B, en dehors de toute décision d'assemblée générale (l'abandon d'un équipement collectif est soumis au vote à l'article 26 de la loi 1965 fixant le statut des copropriétés) en est le premier motif, les difficultés financières de la copropriété ont aussi résolu le syndic à demander cette mise sous administration provisoire. Une partie du conseil syndical a par ailleurs contesté en justice la demande de mise sous administration provisoire par le syndic démissionnaire, mais celle-ci a été déboutée par le tribunal de grande instance de Pontoise. La participation en assemblée générale était jusqu'alors médiocre (47% de présents et représentés à la dernière assemblée générale du 19 juin 2017), et en constante baisse depuis plusieurs années (62% de participation à l'assemblée générale du 16 décembre 2014). La mobilisation faible et déclinante lors des assemblées générales est le reflet d'une forme de désinvestissement plus global d'une partie croissante de la population de la résidence. Tout au long du plan de sauvegarde, l'opérateur sera chargé d'amener la copropriété vers une sortie de l'administration provisoire et cela afin que la copropriété rentre de nouveau dans une gestion « normalisée » avec la nomination d'un syndic professionnel. Dans l'attente, l'opérateur devra accompagner l'administrateur provisoire dans les décisions à prendre et faire en sorte que ces décisions soient concertées avec les représentants déjà nommés par l'administrateur. Le travail d'appui auprès des instances de gestion ne se limitera pas à l'accompagnement pour l'élaboration et le suivi du programme de travaux. Il intégrera les missions suivantes :

- Aider la copropriété à revenir dans une gestion de droit commun par un syndic professionnel, en régularisant la situation par rapport à l'abandon de l'eau chaude sanitaire collective par le bâtiment B (vote en AG) et en travaillant avec les instances de gestion pour lutter contre les impayés de charges et améliorer la situation financière de la copropriété ;
- Structurer le conseil syndical (personnes ressources par thématique au sein du conseil syndical, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats sur le terrain ...)
- ;
- Formaliser la collaboration entre le conseil syndical et l'administrateur provisoire, afin d'instaurer un climat de confiance, et de pouvoir associer le conseil syndical à certaines décisions (préparation des budgets, travaux ...);
- Travailler sur la mobilisation et la participation des copropriétaires à la vie de l'immeuble, en relation étroite avec les réunions organisées par l'administrateur provisoire ;

- Améliorer la connaissance des copropriétaires du fonctionnement et de la comptabilité de la copropriété (formations, sensibilisations, en particulier la connaissance de ces sujets par les nouveaux acquéreurs) ;
 - Travailler sur la communication (relative aux interventions techniques, à l'application des décisions de l'administrateur provisoire ou du conseil syndical, résorption des conflits entre copropriétaires, prévention des impayés) : réunions, affichages, etc. (commission communication/formation) ;
- Dans ce cadre et tout au long de l'opération, l'opérateur animera des ateliers avec des thématiques différentes en vue de responsabiliser les copropriétaires. Ces ateliers pourront porter sur les thématiques suivantes et seront à définir en début d'opération avec la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération :
- Le fonctionnement de la copropriété ;
 - Le rôle du conseil syndical et du syndic ;
 - Le paiement des charges et son objectif ;

b) Objectifs et indicateurs

2 formations seront organisées chaque année en lien avec la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération, et l'objectif est de réunir au moins 50 % de participants pour chacune des formations organisées. Par ailleurs, une évolution des taux de participations en assemblée générale est nécessaire. Ainsi, l'opérateur doit permettre d'obtenir au moins 80 % de propriétaires présents ou représentés lors des AG.

Par ailleurs, l'objectif principal visé est une reprise de la gestion par un syndic professionnel, afin de revenir dans le droit commun de la gestion de la copropriété.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

Le niveau des charges courantes apparaît relativement élevé (714€ par trimestre et par lot principal en moyenne), mais au regard de la taille importante des appartements et des services collectifs (chauffage et eau chaude collectifs, espaces extérieurs, un ascenseur ...) ce niveau est dans la moyenne des copropriétés de taille et services équivalents. Le litige avec CDC Habitat apporte une trésorerie passagère et artificielle à la copropriété qui n'a pas réglé ses charges de chauffage pendant plusieurs années. L'arriéré contesté porte sur 270 303,59 €, qui constitue encore une dette fournisseur dans les comptes de la copropriété, dans l'attente de solution du litige. Ce niveau de charges est toutefois une difficulté pour des propriétaires globalement aux ressources modestes. Les impayés de charges courantes sont fréquents. Au 31/12/2016, 28 copropriétaires étaient débiteurs vis-à-vis du syndicat de copropriétaires, pour une dette cumulée totale de 75 737 €, soit 50% des appels de fonds. La majeure partie de cette dette est notamment détenue par 5 copropriétaires (dont 4 propriétaires occupants) qui présentent jusqu'à un an d'impayés de charges. Ces impayés peuvent aussi s'expliquer par des variations importantes des budgets et des dépenses, liés en partie aux factures de chauffage de CDC Habitat, générant des régularisations que les copropriétaires ne peuvent pas anticiper. Le syndic avait engagé avant sa démission un certain nombre de procédures de recouvrement, en particulier des procédures contentieuses:

2 assignations au tribunal et 8 décisions de saisie immobilière (entre 2014 et 2017). Un enjeu crucial réside dans la poursuite de ces procédures par l'administrateur provisoire.

L'objectif consiste donc à travailler précisément sur :

- la gestion des impayés : mise en place de séances de travail (commission) spécifiques et régulières (une par trimestre) de suivi des impayés conseil syndical-administrateur provisoire, travailler sur la prévention du risque d'impayés auprès des copropriétaires (processus amiable ou contentieux mis en place, protocoles d'accord pour les débiteurs);

- La mise en place d'une commission sur la préparation et le suivi des travaux, en lien avec l'administrateur provisoire et le maître d'œuvre choisi par la copropriété ;
- la question de la répartition des charges d'entretien des espaces extérieurs, et sur les projets de valorisation de ces espaces en lien avec l'association syndicale libre et les services de la Ville;
- la mise en place des outils d'information à destination des nouveaux arrivants dans la copropriété, en particulier sur leurs obligations de paiement de charges de copropriété (prévention des impayés) et sur l'implication nécessaire aux assemblées générales et à l'anticipation de dépenses occasionnelles plus lourdes d'entretien (travaux).

Afin de résoudre les problématiques liées aux impayés de charges au sein de la copropriété, l'opérateur constituera et pilotera une commission « impayés » pour la copropriété, regroupant le conseil syndical, l'administrateur provisoire, et à terme le syndic ainsi que le service habitat de la Ville de Villiers-le-Bel et l'opérateur en charge du portage de lots provisoires. Cette commission se réunit une fois par trimestre tout au long du plan de sauvegarde et donne lieu à un relevé de décisions. Elle travaille sur la situation de chaque copropriétaire, les mesures à prendre pour identifier les débiteurs et les actions à engager pour résorber la dette (recouvrement, saisie, assignation). Lorsqu'une situation sociale compliquée est abordée en commission impayée, elle fera l'objet d'une analyse en commission sociale et en commission de « portage ». La commission impayée doit veiller à ce que les copropriétaires puissent supporter le paiement de leurs charges lors du vote des travaux.

b) Objectifs et indicateurs

Le travail engagé sur les impayés doit permettre de faire baisser le niveau global des impayés à moins de 25% du budget prévisionnel, correspondant au seuil d'alerte maximum défini par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) pour les copropriétés composées de moins de 200 lots. Le travail de l'opérateur en charge du suivi-animation devra également permettre de trouver une issue au litige avec CDC Habitat concernant les arriérés de charges de chauffage qui étaient d'un montant de 270 000 euros lors de l'étude pré-opérationnelle.

Enfin, l'opérateur a pour mission de faire adopter par l'Administrateur Provisoire, en lien avec les copropriétaires référents et en concertation avec les copropriétaires.

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Selon la balance transmise par l'administrateur provisoire, le 04 octobre 2019, il apparaît que la dette envers CDC se porte à 270 303.59 €. La dette fournisseur est concentrée sur cette ligne. Il est à noter que la copropriété présente des charges qui peuvent être réduites.

1 °) Axes d'intervention du volet :

1er axe : L'apurement des dettes des fournisseurs. Ce volet inclut les actions suivantes :

- analyse des comptes fournisseurs débiteurs/créditeurs, les comptes d'attentes et les comptes d'avances et provisions,
- recensement des contrats et l'analyse de leur contenu (clauses) et de leurs évolutions (avenants) et de vérification des augmentations tarifaires annuelles,
- négociations de contrat réalisées par le représentant légal de la copropriété,
- de mise en place d'échéanciers
- de facilités de paiement avec les fournisseurs

L'opérateur travaille avec le syndic sur la mise en place d'un outil de prévision et de suivi des contrats pour éviter les situations de blocage par manque de trésorerie.

2e axe : Fournir un appui pour la copropriété pour mieux maîtriser ses charges et contrôler sa gestion. L'opérateur appuie le conseil syndical pour le contrôle des comptes et peut réaliser un audit le cas échéant.

La maîtrise des charges peut inclure des actions de formation auprès des copropriétaires pour une gestion plus économe des énergies.

2°) Création d'une commission « Gestion » pour la copropriété :

L'opérateur constitue et pilote une commission « Gestion », regroupant le conseil syndical, le syndic et l'opérateur. Cette commission se réunit à minima deux fois par an et fait l'objet d'un relevé des décisions. Les charges de la copropriété font l'objet d'une surveillance par une commission « Gestion », afin de vérifier les évolutions annuelles des différents postes de dépense, de repérer toute dérive et d'en identifier les causes, et éventuellement de mettre en concurrence les contrats qui deviendraient trop onéreux. Elle a pour objet de :

- mettre en place un tableau de bord des dettes et de leur apurement,
- suivre la renégociation des contrats et l'entretien courant, notamment la maîtrise des fluides,
- constituer un plan d'apurement pour chaque poste.

b) Objectifs et indicateurs

Afin d'évaluer cette mission, l'opérateur réalisera un tableau de bord des dettes et leur apurement, ainsi que des éléments sur le suivi des charges, sur les anomalies repérées, sur l'évolution de la répartition des charges courantes par poste et par lot et sur la mise en place d'échéance de paiement.

3.3 Volet social

3.3.1 Accompagnement social des occupants.

a) Descriptif du volet

Compte tenu de la fragilité socio-économique de plusieurs habitants, et notamment de propriétaires occupants, un accompagnement spécifique devra être mis en œuvre pour permettre à ces ménages d'améliorer leurs conditions de vie et financières, et de pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le coût des travaux de rénovation d'autre part. Les différentes problématiques rencontrées par les ménages en difficulté sont essentiellement les suivantes :

- situations de précarité financière au regard des charges élevées et de la faiblesse des ressources ;
- des impayés de charges courantes de copropriété en lien avec les difficultés financières rencontrées ;
- parfois des difficultés à mobiliser les aides sociales de droit commun.

Pour répondre à ces difficultés, les missions suivantes devront être assurées :

- Repérer les ménages en situation de difficulté économique ou sociale et en établir un diagnostic. Ce repérage sera effectué le plus en amont possible du lancement des travaux afin de pouvoir anticiper les solutions à mettre en place pour améliorer la situation des ménages d'ici leur contribution financière aux travaux.
- Accompagner les propriétaires occupants les plus modestes (travail sur le budget des ménages, appui à la négociation de protocoles amiables pour régulariser les impayés de charges, orientation des ménages et partenariat avec les conseillères du CCAS ou du SSD, appui aux démarches administratives et ouverture de droits, en particulier celui du FSL). Pour les ménages les plus en difficulté, et en cas d'impossibilité d'un maintien dans le logement eu égard aux ressources financières et aux charges qui y sont liées, il pourra être proposé un relogement dans le parc social, selon les capacités d'attribution de la Ville de Villiers-le-Bel et de ses partenaires sociaux. Par ailleurs, et en cas d'impossibilité de relogement et afin d'éviter une installation de marchands de sommeil sur la copropriété, la Ville pourra travailler avec la structure en charge du portage de lots provisoires.
- Rechercher les solutions de solvabilisation des propriétaires pour la réalisation de travaux (sollicitation/réorientation pour des aides financières). Pour suivre l'avancement du travail sur cette problématique, une commission sociale spécifique sera mise en place par la Ville de Villiers-le-Bel, afin de réunir les partenaires utiles (CCAS, SSD et CESF de l'opérateur) au suivi de certains ménages et à la recherche de solutions adaptées. Cette commission se réunit tous les trimestres. Elle intégrera

également le représentant du dispositif de portage de lots afin d'accompagner au mieux les copropriétaires qui ne peuvent pas se maintenir dans ce statut.

L'opérateur devra également avoir une attention particulière aux situations d'habitat indigne qu'il pourrait rencontrer lors de sa mission de suivi et d'animation dudit dispositif. À cet effet, il aura pour rôle de dresser un constat de la situation rencontrée et en faire part à la Ville de Villiers-le-Bel afin que des mesures coercitives soient prises, si nécessaire. Le service habitat privé de la Ville se charge de coordonner les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne.

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif est d'assurer le suivi social des ménages qui en ont besoin pour répondre à leurs difficultés liées au logement et à la copropriété, en particulier des propriétaires occupants, en coordination avec les services sociaux de la Ville et du département. On peut estimer à 25 le nombre de ménages qui nécessitent un tel suivi dans la copropriété des Charmes.

Des tableaux de bord trimestriels seront mis en place concernant le repérage puis l'accompagnement social des ménages (éléments quantitatifs et qualitatifs sur le suivi des situations individuelles) d'une part, le montage des dossiers de subventions (propriétaires occupants et logements locatifs appartenant à des bailleurs privés le cas échéant) d'autre part.

Il s'agira d'observer les évolutions de peuplement au cours de l'opération : ratio propriétaires occupants/propriétaires bailleurs, évolution des restes à charge pour les ménages selon les aides mobilisables (aides sociales ou aides spécifiques au financement des travaux), des demandes de relogement éventuelles, nouveaux arrivants.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du dispositif:

1 °) Information et appui au propriétaire bailleur, notamment dans sa relation avec son locataire :

L'objectif du conventionnement des aides aux propriétaires bailleurs est d'encourager la valorisation du bien du propriétaire bailleur avec la réalisation des travaux nécessaires. L'objectif de ce premier axe d'intervention est d'établir une convention entre l'Anah et le propriétaire bailleur pour qu'ils s'engagent à louer son ou ses logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un loyer également inférieur à un plafond déterminé. En contrepartie, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur leurs revenus fonciers bruts. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans.

2°) Mobilisation des bailleurs existants : Ce volet implique une action de repérage par l'opérateur de la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires afin de déployer auprès d'eux des actions d'informations ciblées, des courriers individualisés, la communication des plans de financements détaillés et une approche fiscale afin de les convaincre d'adhérer au programme de requalification. En effet, en se fondant sur les éléments du diagnostic recensant les montants de loyers pratiqués dans le secteur, lorsque le montant du loyer est proche ou égal à celui du conventionnement, l'opérateur doit mettre en place des actions spécifiques pour mobiliser les propriétaires bailleurs.

3°) Signalement des marchands de sommeil.

L'opérateur devra procéder au signalement des marchands de sommeil et à l'accompagnement des locataires concernés dans le cadre de la commission « Sociale ».

En application de l'article 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation de présomption de marchand de sommeil. Si l'étude pré-opérationnelle n'a pas montré de forte dégradation des parties communes dans leur ensemble, aucun logement en mauvais état n'a été identifié parmi les 24 logements visités dans le

3.4 Volet technique

La première étape porte sur la nomination d'un architecte, la deuxième étape porte sur l'élaboration du programme de travaux fourni par l'architecte établissant les travaux d'urgence à réaliser, les travaux de réhabilitation et les travaux d'amélioration thermique. La dernière étape est la validation des travaux par l'administrateur provisoire. L'engagement des travaux T2 et T3 et leurs subventions dans le cadre du plan de sauvegarde privilégient au préalable le redressement de la situation financière du syndicat des copropriétaires.

La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements constituent un objectif essentiel de l'opération. L'objectif est plus particulièrement d'inciter à la réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes de la copropriété, selon l'ordre de priorité suivant:

1. travaux d'urgence liés à la sécurité des parties communes, notamment quand ils portent sur la structure, le clos et le couvert des immeubles;
2. travaux de second œuvre relatifs en particulier à la remise en état, au remplacement ou à la réorganisation des réseaux (hydrauliques, gaz, électrique) ;
3. travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique ;
4. travaux de ravalement lorsqu'ils ne risquent pas d'être réalisés au détriment de travaux plus urgents.

3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

a) Descriptif du volet

1 °) Les audits et diagnostics :

Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes incluront une fiche de synthèse (synthèse des caractéristiques du logement, des caractéristiques des ménages, du projet de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet) établie par l'opérateur. L'étude pré-opérationnelle a déterminé la nécessité d'engager des études préalables qui portent sur:

- Etudes techniques complémentaires de maîtrise d'œuvre (structure, chutes des EU/EV/EP, énergétique et amiante d'un montant estimé de 17 500 € H.T, soit 18 480 € avec les honoraires;
- Etude sur le partage des espaces extérieurs et remaniement des parkings d'un montant estimé de 10 000 € H.T (financement ANRU).

2°) Création d'une commission « Entretien » :

La mise en place d'une commission travaux permettra d'aider les instances de gestion à :

- Préciser ce programme travaux, en articulation avec la mission de maîtrise d'œuvre que devra désigner la copropriété (élaboration d'un cahier des charges pour les entreprises ...) ;
- À cet effet, l'opérateur assistera les copropriétaires dans le choix de la maîtrise d'œuvre; s'assurer de la bonne mise en œuvre du programme de travaux et de son adéquation avec les conditions des différents financeurs de l'opération (Anah, ADP, etc.) et du budget des copropriétaires.

3°) Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération :

L'opérateur assiste le syndicat des copropriétaires la recherche et la passation du contrat de maîtrise d'œuvre, la consultation des entreprises, l'obtention des devis de travaux et le suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier).

4°) Détermination de la maîtrise d'œuvre

La mise en place d'une maîtrise d'œuvre est nécessaire pour le bon déroulement d'un programme de travaux. Le choix du maître d'œuvre est décidé lors de l'assemblée générale par le syndicat des copropriétaires, au regard du cahier des charges précises et à la suite d'une mise en concurrence. En

cadre de l'enquête sociale. Toutefois, les fragilités techniques régulièrement observées dans les logements sont :

- Les menuiseries extérieures vétustes ou d'origine en simple vitrage, qu'il conviendra de remplacer avec les aides d'Aéroports de Paris ; les problèmes d'humidité liés à des dégâts des eaux ;
- La vétusté des radiateurs électriques muraux prévus pour compléter le chauffage électrique par le sol (au-delà de 17°C).

Par ailleurs, en 2018 l'installation d'eau chaude sanitaire collective du bâtiment B est tombée en panne et a été abandonnée de fait par les copropriétaires concernés qui se sont mis d'accord pour installer des installations privatives de production de l'eau chaude sanitaire (cumulus électriques) ; à charge de chaque copropriétaire de les installer dans son propre logement. Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, l'opérateur assurera des visites des logements et des parties communes. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès des propriétaires. Les logements nécessitant d'importants travaux pourront faire l'objet de faisabilités pour l'octroi de subventions auprès de leurs propriétaires (Fondation Abbé Pierre si nécessaire, aides individuelles). Il s'agira en particulier de pouvoir vérifier la bonne installation de cumulus électriques dans les logements du bâtiment B, et de leur bonne conformité avec les installations électriques existantes.

En fonction des désordres, urgences et danger recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter le service habitat de la Ville de Villiers-le-Bel sur les logements susceptibles d'être insalubres (Code de la santé publique) et qui présentent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD du Val d'Oise) ou des désordres relatifs au Code de la construction et de l'habitation. L'opérateur devra être particulièrement vigilant aux situations de suroccupation et en référer systématiquement à la maîtrise d'ouvrage afin de trouver des solutions efficaces permettant de mettre en sécurité les occupants. L'opérateur, pour chacune des situations rencontrées, effectuera un rapport détaillant les infractions relevées dans les logements et en transmettra une copie à la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération. En fonction de l'appréciation partagée de l'urgence et du danger potentiel, et après constat du service habitat privé de la Ville, l'opérateur, pourra animer ou non, une phase préalable d'information et de négociation auprès des propriétaires en mobilisant les subventions afférentes. Les signalements seront transmis au service concerné et suivis dans le cadre de groupes de travail dédiés.

Suite à une phase de concertation avec les services, soit une phase d'animation « classique » sera engagée avec les propriétaires soit un accompagnement dans le cadre des procédures coercitive sera mis en œuvre. Dans tous les cas, l'opérateur jouera un rôle d'animation primordial pour permettre une réhabilitation durable des logements en fonction des situations rencontrées. Dans ce domaine, l'opérateur du Plan de Sauvegarde de la copropriété interviendra en collaboration étroite avec le service habitat de la Ville qui se chargera de coordonner les actions avec les partenaires identifiés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (Procureur de la République, ARS, CA Service Urbanisme, etc.).

a) Objectifs et indicateurs

Le plan de sauvegarde devra permettre d'intégrer dans le programme travaux de la copropriété des interventions en parties privatives relevant d'un intérêt collectif, et qui permettront d'améliorer le confort et la qualité des logements :

- Le remplacement de radiateurs électriques vétustes;
- Le remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres double vitrage n mobilisant les subventions d'Aéroports de Paris.

L'objectif est d'aider tous les propriétaires occupants et bailleurs à remplacer les radiateurs électriques vétustes par des radiateurs « nouvelle génération » et à les accompagner dans la recherche de solutions concernant les dégâts des eaux (assurance) ainsi que dans le remplacement des menuiseries qui feront l'objet d'une aide par l'Anah et par ADP.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, l'opérateur devra transmettre des rapports circonstanciés à la maîtrise d'ouvrage qui engagera les actions coercitives appropriées aux situations rencontrées.

En fonction de la nature des travaux à mettre en œuvre, il est peut-être nécessaire de procéder à des diagnostics complémentaires, notamment à la demande du maître d'œuvre et préalablement à la définition du programme, voire missionner bureau d'études techniques complémentaire.

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif est de définir un programme de travaux cohérent avec les besoins des copropriétaires et qui entre dans l'enveloppe financière. Les indicateurs sont le nombre d'ateliers organisé par l'opérateur pour concerter les copropriétaires, le vote des travaux issu de la commission dédiée aux travaux, le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global. Par ailleurs, l'opérateur devra élaborer une fiche détaillée pour permettre de faciliter le choix de la maîtrise d'œuvre et participer activement dans le choix des entreprises à retenir pour la réalisation de ces travaux.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

L'objectif de ce volet est de prendre les mesures pour effectuer les travaux prioritaires et de réhabilitation. En fonction de la copropriété, le programme de travaux, retenu et relatif aux parties communes, peut hiérarchiser les travaux en trois tranches :

- Tranche 1 : Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes,
- Tranche 2: Travaux de réhabilitation,
- Tranche 3 : Travaux d'amélioration qui permettent d'atteindre un gain de performance énergétique global.

3.4.2.1 Tranche 1 : La réalisation des travaux d'urgence

a) Descriptif du volet

L'objectif de ce volet est d'identifier les travaux rendus nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants de la copropriété. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle il a été identifié la nécessité de remplacer les installations d'eau chaude sanitaire collective pour le bâtiment A et de mettre en conformité l'installation dans le bâtiment B. L'administrateur provisoire a déposé une demande de subvention en amont de l'élaboration de la présente convention. Le montant estimé est de 100 000 euros HT. Dans ce cadre, l'opérateur veillera à la conformité de ces derniers et à la bonne attribution des aides et rentes. Il prendra le relai de l'administrateur provisoire pour toutes les demandes de subventions afférentes.

Le montant des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris ceux des bureaux d'études associés) de la Tranche 1 est estimé à 100 000 € HT.

Le type de travaux réalisé est le remplacement de l'installation d'eau chaude sanitaire collective dans les bâtiments A et B.

b) Objectifs et indicateurs

Le remplacement effectif de l'installation d'eau chaude sanitaire collective dans les bâtiments A et B représente l'indicateur de cet objectif. Dans le cas où d'autres travaux urgents s'avèrent nécessaires, l'opérateur devra en faire part auprès de la maîtrise d'ouvrage et du coordinateur du plan de sauvegarde.

3.4.2.2 Tranches 2 et 3 : La réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration

a) Descriptif du volet

Les autres travaux programmés en partie commune se répartissent entre une tranche dite « 2 » relative aux travaux de réhabilitation et une tranche dite « 3 » relative aux travaux d'amélioration et plus particulièrement les travaux améliorant la performance énergétique des bâtiments. L'étude pré-opérationnelle a permis de déterminer les travaux de la tranche 2 et 3 comme étant les suivants :

Le montant des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris les honoraires des bureaux d'études associés) de la Tranche 2 et 3 est estimé à 968 800 € HT (hors études préalables).

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif consiste à réaliser les travaux susmentionnés dans le cadre des 5 ans du plan de sauvegarde.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet :

L'opérateur devra accompagner les propriétaires dans l'élaboration d'un programme de travaux dans les parties privatives et les encourager par le biais d'un montage de dossier de financement auprès des partenaires financeurs de l'opération. A titre d'information, le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de 700 700 € TTC (637 000 € HT) soit en moyenne 9 000 € par logement (58 logements de propriétaires occupants 20 logements de propriétaires bailleurs). Ce coût s'explique par une part importante de logement avec du simple vitrage et des convecteurs électriques individuels généralement vétustes. Par ailleurs, lors de l'étude pré-opérationnelle il a été constaté des problèmes récurrents de dégâts des eaux.

b) Objectifs et indicateurs

Afin de permettre une évaluation des travaux en parties privatives, l'opérateur devra tenir un tableau de suivi à jour indiquant la civilité du propriétaire concerné, le type de travaux à engager, le montant afférent et la subvention allouée in fine.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique,

a) Descriptif du volet

Si les deux bâtiments (A et B) de la copropriété présentent actuellement une isolation extérieure et un chauffage collectif (électrique par le sol), la moitié des habitants rencontrés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle ne se considèrent pas correctement chauffés, et la consommation énergétique annuelle se monte à 276 kWh/m², soit une étiquette énergétique E. Des interventions en matière de rénovation énergétique doivent ainsi être prévues dans le programme de travaux afin d'améliorer le confort thermique des logements.

b) Objectifs et indicateurs

Les travaux prévus dans le cadre du plan de sauvegarde préconisent un ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, mais celui-ci ne permettra pas d'atteindre à lui seul les 25% d'économies d'énergie, susceptible d'ouvrir les aides Habiter Mieux aux propriétaires occupants modestes ou très modestes. Il est donc nécessaire de procéder au remplacement des menuiseries. Le remplacement des ECS a été réalisé dans le cadre des travaux d'urgence et au préalable de la signature de la présente convention. Le remplacement de la production d'eau chaude sanitaire constituant une intervention réaliser en urgence et en amont de la signature de cette convention, doit néanmoins pouvoir être intégré dans le calcul du gain énergétique potentiel après travaux. Il est possible d'estimer le gain énergétique de ce remplacement de l'ECS collective à hauteur de 10%. Il est noté qu'un audit énergétique doit être réalisé par la copropriété afin de confirmer le gain potentiel de consommation énergétique après travaux, en intégrant notamment la réfection de l'étanchéité et de l'isolation de la toiture terrasse, ainsi que la réfection de l'isolation thermique par l'extérieur existante lors du prochain ravalement des façades. Au regard de l'ensemble des travaux à réaliser, il peut être intéressant pour la copropriété de préciser le programme de travaux afin qu'il puisse atteindre un objectif de 35% de gains énergétiques et ainsi répondre aux critères des financeurs, en tenant compte du remplacement de l'installation d'eau chaude sanitaire collective du bâtiment A et B réalisé en amont de la signature de la convention de plan \ sauvegarde. Cet objectif permettra de moduler les financements selon le profil des propriétaires, et notamment de mieux financer les propriétaires très modestes.

3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet

Dans la poursuite du programme de rénovation urbaine dont le quartier de la Cerisaie a bénéficié, le quartier de Derrière-les-Murs de Monseigneur va entamer sa mutation. L'un des objectifs consiste à désenclaver le quartier à travers la création de nombreuses voies publiques, de manière à mieux desservir et relier les îlots résidentiels et les équipements publics existants et futurs. Par ailleurs, et pour ce qui concerne la copropriété des Charmes, le dossier de la Ville de Villiers-le-Bel présenté au comité d'engagement de l'ANRU du 19 juillet 2019, présente la nécessité de percer la rue de l'Aistre et cela afin d'achever le programme de désenclavement du quartier.

La création d'une voie publique au cœur de l'ensemble complexe de copropriétés imbriquées (Champ Dolent, Coupe Oreille et les Charmes), doit permettre de résorber les problèmes de sécurité (absence d'éclairage, trafics, mécanique sauvage) et de fonctionnement urbain (stationnement anarchique, absence de trottoirs, ramassage des ordures ménagères). Le projet, soumis à la concertation auprès des copropriétés Champ Dolent, Coupe Oreille et les Charmes, prévoit notamment :

- La restructuration lourde de la voie existante y compris la reprise des réseaux, la création de trottoirs, de poches de stationnements, d'espaces verts, d'éclairage public et l'implantation de points d'apports volontaires des déchets ménagers ;
- Le désenclavement du secteur grâce à la réalisation d'un tronçon de voie nouvelle qui connecte la rue de l'Aistre avec la rue Coupe Oreille. Ce tronçon permettra un accès aisé aux services de police et de secours ;
- La création d'un cheminement piéton le long de l'allée des Charmes afin de rejoindre le parc de l'infini depuis le boulevard Salvador Allende.

Le plan de sauvegarde devra permettre d'intégrer les représentants de la copropriété dans le projet urbain et les associer régulièrement et à toutes les phases d'élaboration du projet urbain. L'opérateur doit veiller à la coordination et à la transmission des informations nécessaires aux copropriétaires et notamment le conseil syndical et l'administrateur provisoire.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs du plan de sauvegarde consistent à faciliter les échanges entre les différentes parties prenantes du projet urbain et les instances de gestion de la copropriété afin de créer la voie piétonne nécessaire au désenclavement de la copropriété.

3.6.2 Projet de résidentialisation

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la copropriété peut prétendre à des financements de la part de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, dans le cadre d'un éventuel programme de résidentialisation. Cette résidentialisation éventuelle peut entraîner une modification dans les instances de gestion. En effet, à ce jour, les espaces extérieurs sont dans le champ de compétence de l'ASL. Or, une résidentialisation peut entraîner une modification de son champ d'action et ce sera à la copropriété d'assurer l'entretien et la gestion de ses espaces extérieurs par le biais de son syndic. Le financement par l'ANRU du coût de la résidentialisation de la copropriété est conditionné au vote du programme de travaux de réhabilitation de la copropriété et à l'insertion paysagère de la « clôture » éventuelle. Ce financement sera également conditionné au règlement général de l'Agence qui finance l'opération.

b) Objectifs et indicateurs

Les travaux de résidentialisation sont estimés 45 000 € HT et feront l'objet d'un financement par l'ANRU conformément à son RGA, conformément à la validation du comité national d'engagement qui s'est déroulé le 19 juillet 2019. Ce montant peut être revu suite à l'étude qui sera engagée par la copropriété dans le cadre du plan de sauvegarde et pourra être affiné. L'opérateur en charge du suivi-animation s'assurera de la cohérence de la résidentialisation avec le projet urbain porté par la Ville, maître d'ouvrage de l'opération. Il pourra donc être affiné en conséquence. Selon la maturité du projet, les travaux de résidentialisation peuvent avoir lieu à compte de la 5ème année.

IV. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés				15		15
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique				58		58
	- dont aide pour l'autonomie de la personne				2		2
Logements de PB					20		20
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC					78		78
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO				58		58
	- dont PB				20		20
	- dont logements en copropriété				18		18

Réhabilitation des parties communes de la copropriété Charmes, correspondant à 2 bâtiments et 78 logements.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur a pu visiter 24 logements. Sur ces 24 logements, la plupart sont identifiés en bon état. Comme indiqué plus haut la problématique majeure vise à remplacer les convecteurs vétustes, le simple vitrage des logements ainsi que les dégâts des eaux assez récurrents.

V. Evaluation et avancées du plan de sauvegarde sur les différents volets :

5.1 Volet juridique et intervention foncière

5.1.1 Volet juridique

5.1.1.1 Instances de gestion

La copropriété est gérée par un administrateur provisoire, et l'un des objectifs de l'opérateur consistait à accompagner la copropriété vers une gestion normalisée avec la nomination d'un syndic professionnel ayant une expérience en matière de copropriété en difficulté et faisant l'objet du dispositif d'amélioration de l'habitat.

5.1.1.2 Volet urbain

Inscrite dans le cadre du NPNRU la copropriété a missionné un maître d'œuvre pour étudier la réfection des espaces communs extérieurs. A la fin du Plan de Sauvegarde, l'étude concernant le projet de résidentialisation a pris un retard conséquent. Plusieurs éléments permettent de les expliquer :

- Janvier 2023 validation du Diagnostic technique Global par l'Administrateur Provisoire (AP)
- L'AP a lancé la mission du géomètre tardivement (elle été lancée le 28 novembre 2024. Malgré un devis présenté par l'AP en septembre 2024, le retard dans le lancement de la mission est lié au fait que la Ville souhaitait l'intervention d'un géomètre ayant travaillé dans le cadre du NPNRU.
- Le Plan cadre définitif de la Ville concernant le projet d'aménagement des espaces publics a été validé en mars 2025

Le projet de résidentialisation prend en considération :

- La création d'une voie piétonne à l'ouest de la copropriété afin de mieux relier le nord du quartier avec le parc situé dans le quartier de DLM
- La requalification des espaces publics aux abords de la copropriété ;
- L'aménagement des poches de stationnement de la copropriété.
- La rationalisation de la domanialité de la copropriété (limites séparatives avec l'espace public et la propriété de CDC Habitat),

L'emprise foncière de la copropriété va être modifiée, l'AP est en lien avec GPA d'une part, la CDC d'autre part.

5.1.1.3 Volet immobilier

Entre 2019 et 2024 la copropriété a enregistré 18 mutations (moyenne de 3 mutations par/an). Entre 2021 et 2022, la copropriété enregistre le plus grand nombre de mutations : 4 mutations/an. Le prix moyen de vente sur la copropriété a augmenté entre 2019 et 2022 d'environ 13 %. Depuis 2022, ce dernier reste stable autour 1 600€/m². Par ailleurs, les prix des logements sur la copropriété sont en deçà de la moyenne communale (2 451 €/m²). Ce décrochage peut être interprété comme un manque d'attractivité de la copropriété, et plus largement, du quartier. A terme, sans intervention sur son bâti et sur le quartier, cette faible attractivité pourrait être un facteur de l'arrivée de bailleurs indécis.

5.1.1.4 Association Syndicale Libre

Il est important de rappeler qu'en 2021, une étude a été réalisée par le cabinet OZONE et une restitution a été effectuée à la Ville et à SOLIHA. La synthèse de ce travail indiquait qu'une dissolution de l'ASL était tout à fait envisageable à court / moyen terme. Elle impliquerait potentiellement une rétrocession

du système d'assainissement par le syndicat intercommunal. L'étude ajoute que des Inspections télévisuelles (ITV) et contrôle d'étanchéité des réseaux étaient en cours de réalisation pour évaluer l'état des installations. Celles-ci devaient permettre d'estimer le coût d'une rétrocession pour la collectivité. Ozone concluait en indiquant que l'apurement financier d'une dissolution de l'ASL serait faible. A ce jour l'ASL est toujours active.

5.1.2 Volet portage de lot

Dans le cadre du plan de sauvegarde Charmes 2020-2025, le volet portage a fait l'objet de nombreux changements. A son démarrage, la copropriété a pu s'inscrire dans le cadre de la convention de portage signée entre la Ville de Villiers Le Bel et la coopérative foncière Coprocoop. L'intervention du porteur Coprocoop s'est arrêtée en début d'année 2023 suite à une cessation d'activité et la revente de son patrimoine. Malgré plusieurs actions réalisées par les services de l'habitat privé de la Ville à l'échelle communale et intercommunale, la collectivité peine à trouver un nouveau porteur. Des démarches et des discussions ont été amorcées fin 2024 avec CDC Habitat en lien avec la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France). Ces dernières se poursuivent en 2025.

5.1.2.1 Financement des travaux

Sans dispositif de portage et sans portage de lot par Coprocoop en début de dispositif, aucuns travaux n'ont été réalisés en parties privatives dans des logements portés.

5.1.2.2 Instances de pilotage spécifiques

Sans opérateur de portage, aucune instance de portage n'a été créée dans le cadre du PDS

5.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

5.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Sur la copropriété, nous identifions 4 copropriétaires référents : 3 au bâtiment B et 1 au bâtiment A. Ces derniers, sont « très actifs » et « impliqués ». Ils suivent de manière assidue les avancées du PDS et assurent le relai de l'information auprès des copropriétaires via le groupe WhatsApp ou échanges réguliers.

Des rencontres entre référents sont organisées fréquemment, rencontres auxquelles assistent parfois certains copropriétaires. Certains copropriétaires, ne souhaitant pas être référents de manière officielle, accompagnent les référents dans certaines tâches liées à la gestion courante telles que la vérification des factures et la lecture des annexes comptables.

La plupart des référents syndicaux sont actifs professionnellement et leur implication à titre individuel dans le suivi du Plan de sauvegarde reste inégale. Cependant, malgré certaines difficultés rencontrées par certains référents leur implication peut être saluée. Ces derniers échangent régulièrement avec SOLIHA par mail ou téléphone sur les sujets liés aux impayés, à l'étude technique globale, à la gestion courante, des tensions, au sein de la copropriété, liées aux régularisations débitrices et aux difficultés de communication rencontrées avec l'AP.

En 2024, les relations de travail entre le gestionnaire et les référents ont été marquées par quelques tensions. En effet, les référents n'ont pas pu organiser des réunions de travail mensuelles avec l'AP comme à l'accoutumée, et ce malgré plusieurs relances par mail ou téléphone. Ces réunions de travail permettent aux référents d'évoquer des sujets liés à la gestion courante (éclairage des parkings, abattage des arbres...).

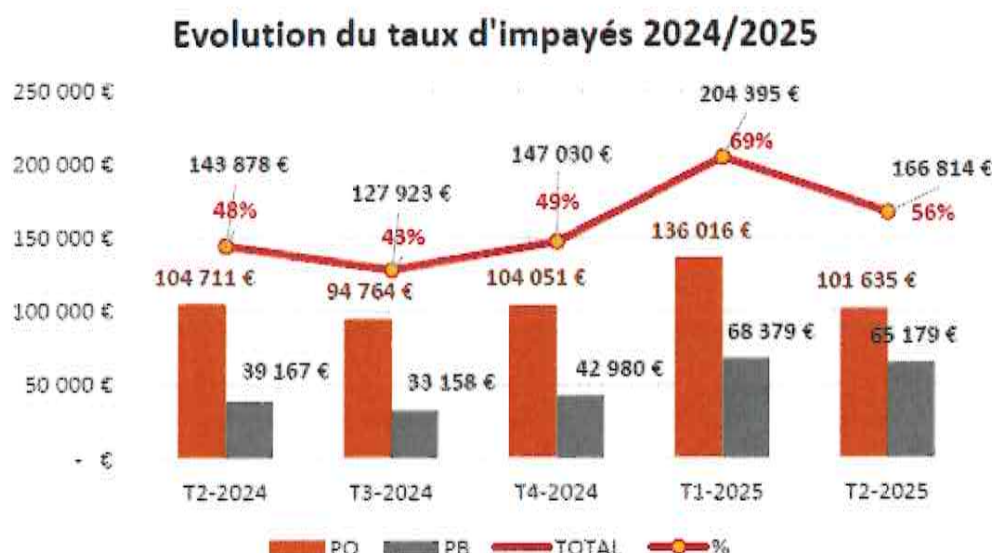
De plus, suite à la réception des régularisations débitrices de l'exercice 2021 en janvier 2024, les copropriétaires et référents ont ressenti un profond mécontentement envers l'AP, lié au manque de transparence, d'information et de communication à ce sujet. Les principales interrogations des copropriétaires, auxquelles les référents n'arrivent pas à répondre, sont les causes de la réception tardive des régularisations débitrices. Redressement financier de la copropriété.

L'arrivée de la nouvelle gestionnaire au sein du cabinet Blériot en 2025 a permis d'apaiser les tensions et d'améliorer considérablement la communication et la qualité de gestion de la copropriété.

5.2.2 Redressement financier de la copropriété

5.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

Sur l'exercice 2024, bien que la réévaluation du budget à la hausse ait mené à une augmentation des charges, on note une baisse significative des impayés au sein de la copropriété. Cette baisse, due notamment aux des copropriétaires, est un signal encourageant pour le redressement de la copropriété.



5.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Le cabinet d'expert-comptable FCN a analysé tous les exercices comptables pendant le PDS. Le résultat 2024 ressort à l'équilibre contre une insuffisance de -61 K€ sur 2023. Le budget avait été revu à la hausse (+65 K€ en 2024). Les charges sont en légère hausse sur 2024.

Le recul du poste électricité a permis de financer la hausse de la maintenance, des honoraires et du volume d'entretien/réparation.

Il convient de rappeler qu'au 31/12/24, les résultats 2022 et 2023 n'ont pas encore été répartis entre les copropriétaires. Cela représente une insuffisance globale de 134 K€. Le résultat 2022 a été réparti en janvier 2025, et il nous a été indiqué que les résultats 2023 et 2024 seraient répartis en même temps courant 2025. Cela pourrait avoir un impact à la hausse sur le volume des impayés copropriétaires fin 2025 en fonction de la capacité des copropriétaires à faire face à ce rattrapage de régularisation de charges.

En parallèle, la répartition du coût de la clé chauffage a baissé. La baisse de la clé chauffage permettra donc de financer la hausse des consommations individuelles (écart à prévoir entre les deux selon la situation de chaque copropriétaire).

5.3 Volet social

L'accompagnement social des ménages s'est renforcé à partir du deuxième semestre 2023 et a continué au même rythme durant l'année 2024. En effet, les permanences sociales initialement prévues de manière trimestrielle ont été organisées mensuellement. Les difficultés financières rencontrées par les ménages de la copropriété des Charmes durant l'année 2024 sont liées principalement aux régularisations débitrices des exercices 2020 et 2021. Ainsi, en l'espace de 6 mois, 137K€ ont été appelés aux copropriétaires en plus des charges courantes, accentuant davantage les difficultés financières de certains ménages déjà fragilisés.

Suite à ces régularisations, plusieurs ménages, initialement réfractaires à l'accompagnement social et se confrontant à des procédures d'assignation, ont finalement pu se rapprocher de la travailleuse sociale de SOLIHA pour trouver des solutions à l'amiable, comme la mise en place d'échéanciers auprès de l'administrateur provisoire.

Pour ce faire, des commissions sociales sont organisées de manière trimestrielle. Elles prennent la forme d'un groupe de travail tripartite entre l'opérateur, le service social départemental (SSD) et le service communal de l'accompagnement social (CCAS), et permettent non seulement de mutualiser les actions à mettre en place auprès des ménages et de les suivre de manière conjointe, mais aussi de se concerter sur les possibles solutions aux situations sociales complexes des ménages accompagnés.

Sur l'année 2024, trois commissions sociales ont pu être organisées. 7 à 8 situations ont pu être évoquées. Ces groupes de travail ont permis de débloquer plusieurs situations complexes.

De plus, suite aux permanences et au pied d'immeuble organisé au dernier trimestre 2024 dans le cadre de l'enquête d'éligibilité aux aides individuelles, 4 nouveaux ménages se sont rapprochés de la travailleuse sociale pour être accompagnés. L'accompagnement de ces ménages devra débuter en début d'année 2025.

5.4 Volet technique

5.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

La mission du maître d'œuvre ARCHETUDE, a été validée par l'AP en février 2023. La mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre a débuté au premier trimestre 2023, la visite de site a eu lieu en juin 2023 et le travail sur le DTG et l'APS s'est effectué au dernier trimestre 2023.

Une commission travaux a eu lieu le 15 décembre 2023, pour présenter le DTG et l'APS dans ses grandes lignes à l'administrateur et aux référents syndicaux.

Dans le cadre de la rédaction et de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (DCE) des études complémentaires ont été réalisées. Ces dernières se sont traduites par le diagnostic amiante (Relevé amiante avant travaux-RAAT), le SPS et le bureau contrôle (BC).

5.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

L'avant-projet sommaire a été présenté à l'ensemble des copropriétaires lors de la réunion publique qui a eu lieu le 11 mars 2024 en présence de Monsieur Le Maire.

Lors de cette réunion, les principales orientations ont été présentées. Voici une liste non exhaustive des différentes préconisations :

- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures par des menuiseries PVC performantes thermiquement et acoustiquement dans le cadre d'un dossier ADP incluant tous les logements ;
- Fermeture des loggias ;
- Mise en place d'occultations type volets roulants PVC dans les étages et aluminium en RDC ;
- Isolation par l'extérieur des façades prenant en compte les contraintes techniques, thermiques et acoustiques, requalification de la résidence ;
- Réfection de l'étanchéité et isolation des toitures terrasses inaccessibles, mise en œuvre de garde-corps de mise en sécurité collective ;
- Réparation et nettoyage ou mise en peinture des éléments béton non recouverts ;
- Remplacement des ensembles d'entrée existants par des ensembles d'entrée en acier laqué ;
- Embellissement des halls d'entrée avec traitement des revêtements de finition et remplacement des équipements ;
- Ajout de faux plafonds avec amélioration de l'isolation ;
- Configuration de l'entrée par rapport à la terrasse du logement adjacent, qui devra être retravaillée (mise en œuvre d'une paroi en brique de verre et d'un brise vue au niveau du logement, suppression du balcon ?, etc.) ;
- Externalisation des ordures ménagères (création de locaux déchets ou bornes enterrées) ;
- Réfection et embellissement des cages d'escalier (nettoyage des sols, remise en peinture des murs et plafonds, mise en place de signalétique, réfection de l'éclairage) ;
- Remplacement par portes CF ;
- Restructuration des entrées avec possibilité de création de sas thermique ;
- Remplacement des luminaires avec étude d'éclairage ;
- Mise en conformité de la sécurité incendie (exutoires de désenfumage, remplacement des bloc-portes d'accès aux paliers PF1/2h, portes des locaux techniques, etc.) ;
- Création d'une chaufferie en RDC ;
- Remplacement des portes des cages d'escalier et locaux techniques.

Dans le cadre de la rédaction et de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (DCE) des études complémentaires ont été réalisées. Ces dernières se sont traduites par le diagnostic amiante (Relevé amiante avant travaux RAAT), le SPS, le bureau contrôle (BC) et la mission du géomètre dans le cadre du projet de résidentialisation.

Il est important de rappeler que l'administrateur a lancé ces missions tardivement. En effet, le lancement des missions RAAT, SPS et BC devait avoir lieu au premier trimestre 2024. Malgré plusieurs relances de SOLIHA depuis avril 2024, l'administrateur a validé le lancement des missions au dernier trimestre 2024. Afin de fixer un calendrier pour le lancement de la consultation des entreprises, une commission travaux a eu lieu le 7 octobre 2024. Le lancement tardif des études complémentaires a engendré un retard non négligeable dans la finalisation du DCE.

De plus, le premier rapport RAAT envoyé par le cabinet Blériot le 30 octobre 2024 au MOE étant incomplet, il était nécessaire pour Archétude de faire une demande de complément de diagnostic et d'apporter des modifications sur le rapport final. In fine, après plusieurs échanges entre le MOE et le diagnostiqueur, il a été décidé que les éventuels prélèvements complémentaires seraient à réaliser par l'entreprise attributaire du lot concerné.

Les difficultés rencontrées lors de la phase étude complémentaire ont induit le report de la consultation des entreprises au premier trimestre 2025.

La mission du géomètre a quant à elle été lancée le 28 novembre 2024. Malgré un devis présenté par l'AP en septembre 2024, le retard dans le lancement de la mission est lié au fait que la Ville souhaitait l'intervention d'un géomètre ayant travaillé dans le cadre du NPNRU.

Suite aux études réalisées pendant le PDS, deux phases ont été validées en comité de pilotage :

- Phase 1 : réhabilitation globale de l'immeuble
- Phase 2 ; résidentialisation à l'échelle des parties communes extérieures

Le temps consacré aux études dans le cadre du PDS n'a pas permis de voter les deux phases de travaux avant la fin du dispositif. La prolongation du plan de sauvegarde doit permettre de voter ces phases ambitieuses et de demander les aides financières dédiées.

5.4.3 Travaux en parties privatives

Le programme de travaux sur les parties communes aura un impact sur les parties privatives. Ils concerneront les lots suivants :

- Remplacement des menuiseries
- Amélioration de la ventilation
- Fermeture des loggias ;
- Remplacement des portes palières par des portes CF ;
- Réfection de l'électricité
- Installation de radiateurs dans les logements

5.5 Volet énergie et précarité énergétique

Un audit énergétique a été réalisé par la copropriété :

- consommation énergétique de l'existant 288 KWhEP/m².an
- consommation énergétique projetée 202 KWhEP/m².an

Les travaux prévus dans le cadre du plan de sauvegarde prévoient de nombreuses améliorations énergétiques et permettra un gain de 64 % sur la consommation énergétique du bâtiment ainsi que l'ouverture des aides Ma Prime Renov copropriété. Les conclusions de l'audit permettent également de solliciter les aides de la Région (à condition que la demande de label copropriété (2025) soit validé)

5.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

5.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

La copropriété intègre le NPNRU dans lequel elle peut bénéficier des aides de l'ANRU.

L'AP a validé le changement de maître d'ouvrage sur le logiciel d'instruction des aides de l'ANRU (IODA, précédemment Villiers Le Bel).

En juin 2025, l'Etat et la Ville ont validé l'ajustement mineur permettant la prorogation de la demande des aides de l'ANRU jusqu'au 30 juin 2026.

5.6.2 Le projet de résidentialisation

Comme indiqué dans le 5.1 et le 5.4, le projet de résidentialisation a pris du retard dans le cadre du plan de sauvegarde. Il apparaît désormais en phase n°2. L'estimation financière d'Archétude, suite aux DTG est de 517 420 € HT de travaux.

VI. Objectif de la prolongation par volets d'actions :

6.1 Volet juridique et intervention foncière

6.1.1 Volet juridique

6.1.1.1 Instances de gestion

Dans le cadre de la prolongation du PDS, l'opérateur devra continuer à accompagner la copropriété avec l'AP et accompagner les copropriétaires vers une gestion normalisée avec la nomination d'un syndic professionnel ayant une expérience en matière de copropriété en difficulté et faisant l'objet du dispositif d'amélioration de l'habitat.

6.1.1.2 Volet urbain

Dans le cadre de la prolongation du PDS, l'opérateur aura pour missions de

- Poursuivre le projet de résidentialisation, dans le cadre du NPNRU
- Accompagner les instances de gestion dans la modification de l'emprise foncière de la copropriété (l'AP, est en lien avec GPA d'une part, la CDC d'autre part)
- Demander les aides de l'ANRU avant la date de fin de la convention du NPNRU (30/06/2026)

6.1.1.3 Volet immobilier

Dans le cadre de la prolongation du PDS, l'opérateur poursuivra l'analyse des mutations immobilières

6.1.1.4 Association Syndicale Libre

Dans le cadre de la prolongation du PDS, l'opérateur restera attentif aux éventuels changements liés à l'ASL et poursuivra son travail d'information des instances de gestion.

6.1.2 Volet portage de lot

L'opérateur en charge du suivi-animation intègre l'opérateur en charge du portage de lots provisoires aux commissions impayées et aux commissions sociales dans l'objectif de cibler le nombre de propriétaires qui doivent faire l'objet d'un portage provisoire.

À l'issue de l'étude pré-opérationnelle il a été indiqué que 8 lots peuvent faire l'objet de ce portage au regard des conditions économiques et sociales des ménages pré-identifiés. Ce nombre estimatif peut être actualisé à la fin du PDS des Charmes à 4.

La mise en œuvre des objectifs du volet foncier dans le cadre de la prolongation du PDS CHARMES dépendra de la capacité à mobiliser un organisme de portage.

6.1.2.1 Financement des travaux

Sans dispositif de portage et sans portage de lot par Coprocoop en début de dispositif, aucuns travaux n'ont été réalisés en parties privatives dans des logements portés.

6.1.2.2 Instances de pilotage spécifiques

Sans opérateur de portage, aucune instance de portage n'a été créée dans le cadre du PDS

6.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

6.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

La prolongation du plan de sauvegarde est l'occasion de poursuivre l'accompagnement des référents syndicaux dans :

- La participation au contrôle du travail du cabinet Blériot (vérification des comptes, signalement de dysfonctionnement,
- Sa montée en compétence dans la gestion comptable du SDC, de l'ASL, la maîtrise des charges et le suivi des impayés de charge

Une attention particulière devra être portée à la qualité de la relation entre le syndic et le conseil syndical, mais aussi au niveau d'implication du syndic dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Les retards enregistrés dans le cadre du dispositif s'expliquent notamment par des manques ponctuels d'implication de la part des gestionnaires (retards dans l'approbation des comptes, retards et erreurs dans la rédaction des PV permettant le vote d'une étude, erreurs et retards dans la consultation des diagnostiqueurs...). Le travail et le positionnement de l'actuelle gestionnaire du cabinet Blériot est prometteur.

6.2.2 Redressement financier de la copropriété

La prolongation du plan de sauvegarde devra permettre de poursuivre l'amélioration de la santé financière du SDC le Charmes. Les conclusions de l'expert FCN amènent le coordonnateur du PDS à poursuivre la réalisation d'un nouvel audit global des comptes des exercices 2025 et 2026. Le conseil syndical, en lien avec SOLIHA assurera une vérification globale des factures. Elle permettra de préparer les commissions de gestion annuelles.

L'objectif du volet redressement financier dans le cadre de la prolongation du plan de sauvegarde est de permettre

- Une autonomisation des instances de gestion à moyen terme
- La mise en place d'un syndic spécialisé dans la gestion des copropriétés dégradées, après l'approbation des comptes travaux

6.3 Accompagnement social des occupants

La baisse des impayés de charges courantes de copropriétés est notamment dû à la forte implication du travailleur social de SOLIHA. La prolongation du dispositif doit avoir pour objectif d'accompagner les ménages les plus fragiles dans le paiement du reste à charge travail (prévu en 2026).

En effet, les impayés, bien qu'en diminution risquent de repartir à la hausse pendant la période de recouvrement des charges travaux. La prolongation du plan de sauvegarde doit permettre de poursuivre les actions sur ce volet :

- Animation des commissions sociales et mobilisation des partenaires du territoire
- Réalisation de permanences sociales trimestrielles
- Intervention du travailleur social en commission impayés pour identifier les propriétaires occupants en difficultés
- Accompagner les ménages suivis vers le droit commun lors du dernier trimestre
- Accompagner les ménages qui feront des demandes d'aides individuelles.

6.4 Volet technique

La copropriété Le Charmes doit valider un programme de travaux de réhabilitation en 2026 pour permettre un démarrage des travaux en 2027. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme de travaux, les deux années supplémentaires du plan de sauvegarde devront permettre :

- **Récupération des reste-à-charge et demandes d'aides individuelles** : Les reste à charge des travaux seront appelés en 2026 et devront être récupérés auprès des copropriétaires. L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires dans l'apurement des quotes-parts travaux et dans les demandes d'aides et de soldes de subventions individuelles ;
- **Suivi technique** : l'opérateur de suivi-animation devra faire une lecture de tous les comptes rendus de chantier et PV de réception, participer autant que de besoin aux réunions de chantiers et aux réceptions, valider des factures au vu de l'avancement du chantier, valider des travaux supplémentaires éventuels ;
- **Suivi financier** : au vu du plan de financement, l'opérateur devra valider et envoyer les factures aux partenaires, après leur validation par l'ensemble des intervenants (entreprises, maîtrise d'œuvre, syndic et opérateur lui-même). Il fera les demandes d'acomptes et soldes de subventions, et les éventuelles demandes de subvention pour des travaux supplémentaires ;
- **Travaux en parties privatives** : Accompagnement par l'opérateur des copropriétaires concernés dans la réalisation de travaux en partie privative : visite technique, grille de dégradation, demandes de subventions et accompagnement au règlement si besoin ; Information des copropriétaires tout au long du chantier : échanges réguliers de l'opérateur et de la Ville avec le CS, organisation de réunions d'informations à destination de l'ensemble des occupants aux différentes étapes clés du chantier. De manière générale, l'opérateur appuiera et assurera la coordination entre le syndic, le conseil syndical, l'entreprise de travaux et la maîtrise d'œuvre. Il facilitera la communication entre les habitants de la copropriété et les entreprises de travaux.

6.5 Volet énergie et précarité énergétique

(Idem volet technique)

6.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

6.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

Dans le cadre de la prolongation de PDS, l'opérateur devra rester en veille sur l'actualité du NPNRU et de son impact sur le projet de résidentialisation,

6.6.2 Le projet de résidentialisation

Dans le cadre de la prolongation de PDS, l'opérateur devra accompagner les instances de gestion et le maître d'œuvre dans :

- La validation du programme définitif des travaux
- La consultation des entreprises
- La demande des aides de l'ANRU
- Les cessions des parcelles à GPA et la CDC
- La modification éventuelle du règlement de copropriété, liée à ces cessions de parcelles

La réalisation du projet de résidentialisation dépendra de la capacité des copropriétaires à financer un deuxième reste à charges travaux, pendant cette prolongation de PDS.

La réalisation du projet de résidentialisation dépendra de la capacité des copropriétaires à financer un deuxième reste à charges travaux, pendant cette prolongation de PDS.

VII. Financement des partenaires de la prorogation du dispositif :

7.1 Modification de l'article 5 : Financement des partenaires de l'opération

7.1.1 Modification de l'article 5.1. : Engagements de l'Anah

Le montant de la subvention est calculé afin que le montant total des aides publiques ne dépasse pas le montant toutes taxes comprises des travaux et des honoraires subventionnables.

Suite aux études réalisées pendant le PDS, deux phases ont été validées en comité de pilotage :

- Phase 1 : réhabilitation globale des immeubles
- Phase 2 ; résidentialisation des parties communes extérieures

Les études réalisées dans le cadre du PDS n'ont pas permis de valider les deux phases de travaux pendant la durée du Plan de Sauvegarde.

ANAH	AE prévisionnelles		Année 6 HT €	Année 7 HT €	Total HT €
Aide au SDC	T1 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS	1 667 996,96 €	- €	1 667 996,96 €
		Bonification T1 x+x	780 000,00 €	- €	780 000,00 €
		Bonification T1 coprop en difficulté	722 923,41 €	- €	722 923,41 €
		Bonification T1 passoire	- €	- €	- €
		Prime indiv T1	93 000,00 €	- €	93 000,00 €
	T2 - Travaux de résidentialisation	Financement du PDS	- €	- €	- €
	Expertises complémentaires		- €	- €	- €
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation		24 185,00 €	24 185,00 €	48 370,00 €
	Opérateur de portage		42 000,00 €	42 000,00 €	84 000,00 €
	GUP		- €	- €	- €
	Aide à la gestion		16 700,00 €	16 700,00 €	33 400,00 €
	Travaux d'office		- €	- €	- €
	Coordinateur de PDS		- €	- €	- €
	Chef de projet		- €	- €	- €
	Expertises complémentaires		- €	- €	- €

7.1.2 Modification de l'article 5.2. : 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage

Règles d'application :

La collectivité territoriale maître d'ouvrage de l'opération s'engage à financer la mission de suivi-animation de l'opérateur sur les 2 années de prolongation du dispositif à hauteur de 20 % du montant TTC (159 600 €), soit à un montant estimatif de 31 920 € TTC, selon l'échéancier suivant :

Maquettes financière globale de la prorogation du dispositif :

Ville de Villiers Le Bel	Année 6	Année 7	Total
Aides aux travaux en parties communes	- €	- €	- €
Coût du suivi animation HT	48 370,00 €	48 370,00 €	96 740,00 €
Coût du suivi animation TTC	58 044,00 €	58 044,00 €	116 088,00 €
Financement Ville sur le montant TTC suivi animation	33 859,00 €	33 859,00 €	67 718,00 €
GUP	- €	- €	- €
Coordinateur du PDS	- €	- €	- €
Chef de projet	- €	- €	- €

Les articles 5.1.2 à 5.1.6 ne font pas l'objet de modifications.

7.1.3 Modification de l'article 5.3 : Autres financeurs institutionnels

Les financements pouvant être engagés par d'autres financeurs institutionnels sont les suivants et à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'être modifiés :

Partenaires institutionnels	Type de financement	Montant estimé
Caisse des dépôts	Ingénierie	25% du montant HT, soit 61 750 €
Aéroports de Paris	Remplacement des menuiseries et de la VMC	397 631,27 €

7.2 Modification de l'article 9.1 : durée de la Convention

La convention de Plan de Sauvegarde est prolongée pour une durée de deux (2) ans. Cette prolongation portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de la signature de l'arrêté du présent plan de sauvegarde.

7.3 Autres dispositions :

La date de prise d'effet du présent avenant est fixée au 30 novembre 2025, correspondant à la date de signature de l'arrêté n° 18642, signé par Philippe Court, préfet du Val-d'Oise. À compter de cette date, l'ensemble des dispositions prévues par ledit avenant entre en vigueur et s'impose aux parties, dans les conditions définies par l'arrêté précité.

Toutes les autres dispositions de la convention restent inchangées.

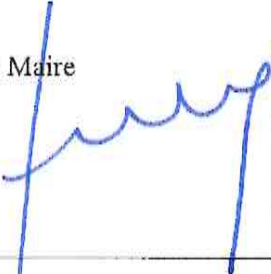
VIII. Transmission de l'avenant

L'avenant est transmis aux différents signataires

Fait en 4 exemplaires à

le

04 JUIN 2026

Pour la Maitrise d'Ouvrage	Pour l'Etat	Pour l'ANAH
Mme La Maire	Le Préfet	Le Préfet
	 Philippe COURT	 Philippe COURT

Pour le représentant légal, l'Administrateur provisoire de la copropriété

Selart BIERIOT & ASSOCIES

Administrateur judiciaire

50 rue Victor Hugo

91500 PONTAISE

Tél. 01 30 75 97 11

Mall@bjbieriot.fr

SIRET 842 491 029 00018

Plan de sauvegarde

Résidence Mermoz

**Avenant n°1 à la Convention
2020-2025**

Signé le 04 JUIN 2026

I.	Préambule.....	5
II.	Rappel des objectifs du PDS de MERMOZ.....	7
2.1	Volet juridique et intervention foncière.....	8
2.1.1	Volet juridique.....	8
2.1.2	Volet portage de lots.....	8
2.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	9
2.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	9
2.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	10
2.3	Accompagnement social des occupants.....	10
2.3.1	Accompagnement social des occupants.....	10
2.3.2	Accompagnement des bailleurs.....	11
2.4	Volet technique.....	11
2.4.1	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	11
2.4.2	Programme de travaux en parties communes des immeubles.....	12
2.4.3	Travaux en parties privatives.....	12
2.5	Volet énergie et précarité énergétique.....	12
2.5.1	Descriptif du volet.....	12
2.5.2	Objectifs et indicateurs.....	13
III.	Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
IV.	Evaluation et avancées du plan de sauvegarde sur les différents volets :.....	15
4.1	Volet juridique et intervention foncière.....	15
4.1.1	Volet juridique.....	15
4.1.2	Volet portage de lot.....	15
4.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	16
4.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	16
4.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	17
4.3	Accompagnement social des occupants.....	17
4.4	Volet technique.....	18
4.5	Volet énergie et précarité énergétique.....	19
V.	Objectif de la prolongation par volets d'actions :.....	19
5.1	Volet juridique et intervention foncière.....	19
5.1.1	Volet juridique.....	19
5.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	19
5.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété.....	19
5.2.2	Redressement financier de la copropriété.....	20
5.3	Accompagnement social des occupants.....	20
5.4	Volet technique.....	21
5.5	Volet énergie et précarité énergétique.....	21
VI.	Financement des partenaires de la prorogation du dispositif :.....	22
6.1	Modification de l'article 5 : Financement des partenaires de l'opération.....	22
6.1.1	Modification de l'article 5.1. : Engagements de l'Anah.....	22
6.1.2	Modification de l'article 5.2. : 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage.....	23

6.1.3 Modification de l'article 5.3 : Autres financeurs institutionnels.....	24
6.2 Modification de l'article 9.1 : durée de la Convention.....	24
6.2 Autres dispositions :.....	24
VII. Transmission de l'avenant.....	24

I. Préambule

La ville de Villiers-le-Bel est située à 18 km de Paris, dans le Sud Est du Val d'Oise, au sein de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France constituée en 2016.

Cette ville de plus de 25 000 habitants s'est développée autour de son village, au pied du Mont Griffard, puis à partir du 19^{ème} siècle autour de la ligne de chemin de fer reliant Saint Denis à Creil (développement de lotissements dans les années 1930) et a connu des vagues d'urbanisation massives à partir des années 1950, avec la construction de quartiers de grands ensembles de logements sociaux : Les Carreaux à la fin des années 1950, le Puits-la-Marlière au milieu des années 1960 et enfin Derrière-les-Murs, au début des années 1970 jusqu'en 1983. Durant cette période, la population atteint et dépasse les 20 000 habitants.

La Ville a une approche globale des quartiers du DLM, du PLM et du Village. Elle a initié en 2015 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAHUR) sur le quartier ancien de la ville, dénommé le Village. En parallèle, la Ville a engagé une étude sur les copropriétés situées dans les quartiers du DLM et du PLM qui a conclu à la nécessité de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour accompagner des copropriétés fragiles.

L'objectif est aujourd'hui d'intégrer la totalité de la partie ouest de la ville dans un projet d'aménagement pour permettre des liaisons urbaines cohérentes à l'échelle de l'ensemble du territoire et améliorer la qualité des espaces publics. Par ailleurs, dans le cadre du NPNRU, plusieurs bailleurs sociaux vont effectuer des travaux lourds de réhabilitation et notamment le bailleur social, Val d'Oise Habitat, dont les logements sont situés sur l'avenue du 8 mai 1945. Afin d'éviter un décrochage des copropriétés situées dans les quartiers du PLM et du DLM (objets du NPNRU), la Ville a mandaté une étude préalable en 2015 en vue d'effectuer un diagnostic sur l'ensemble de ces copropriétés.

En 2019, des études pré-opérationnelles sur les Charmes pour le quartier Derrière les murs de Monseigneur, et Mermoz pour le quartier du Puits la Marlière ont été réalisées.

Cette étude a notamment conclu à l'intérêt de mettre en place un dispositif d'accompagnement lourd de la copropriété Mermoz au regard des difficultés rencontrées.

La copropriété Mermoz est située au cœur du quartier du Puits-la-Marlière. Elle a été construite en 1966, et est composée de 42 logements. La mise en copropriété a été effectuée en 1969.

La copropriété se compose d'un bâtiment en R+10. Elle totalise 129 lots, dont 42 lots principaux (appartements), sur une emprise foncière de 1 045 m². Elle dispose d'un ascenseur, d'une loge de gardien en rez-de-chaussée, de 43 séchoirs (au 1^{er} sous-sol) et de 43 caves (2^{ème} sous-sol).

Les 42 logements sont de taille intermédiaire à petite. Ils se répartissent comme suit : 21 de type 2 pièces et 21 de type 3 pièces, soit 2 typologies par niveau. Ces tailles assez modestes d'appartements confèrent une vocation marquée sur le marché du logement et se distingue ainsi d'autres copropriétés de la même époque de construction qui disposent généralement de logements plus grands.

La copropriété dispose d'espaces extérieurs aménagés en espaces verts et un cheminement piéton qui permet d'accéder à l'immeuble d'habitation, mais il n'existe pas d'enjeu sur le foncier. Elle ne dispose pas de places de stationnement.

La copropriété fait partie de l'Association Syndical Libre (ASL) dénommée « Les Viviens », qui gère :

- L'entretien des voiries ;
- Les espaces verts ;

- Les mobiliers ;
- Les espaces de jeux ;
- L'éclairage extérieur ;
- La gestion et l'entretien des réseaux d'eaux usées et d'eaux vannes ;
- La distribution du chauffage urbain et de l'eau chaude sanitaire.

L'ASL est également propriétaire des parkings (hors emprise foncière de la copropriété) qui profitent à l'ensemble de ses membres. Face aux remontées des habitants concernés par la gestion des ASL, la Ville a décidé de mener une étude sur leurs fonctionnements afin d'étudier les pistes d'amélioration à apporter, voir à étudier une possible dissolution ou une sortie de certaines copropriétés non impactées réellement.

II. Rappel des enjeux du PDS de MERMOZ

Le Plan de sauvegarde de la copropriété de Mermoz présente les enjeux suivants :

Axe 1 : Remettre à niveau technique la copropriété, afin de poursuivre la requalification du quartier du Puits-la-Marlière dans le cadre du NPNRU, et éviter ainsi la perte d'attractivité relative de la résidence dans un environnement bâti et urbain qui sera largement requalifié.

Axe 2 : Améliorer le fonctionnement des instances de gestion (compétence et implication du conseil syndical, relations de travail avec le syndic, formation des copropriétaires).

Axe 3 : Permettre à la copropriété de retrouver une situation financière saine, en aidant les instances de gestion à lutter contre les impayés de charges courantes, en aidant au financement des travaux de réhabilitation, et en travaillant sur la réduction des charges courantes.

Axe 4 : Améliorer les conditions de vie des habitants, et en particulier le confort de leurs logements en intervenant sur la ventilation, l'isolation thermique (afin de réduire la précarité énergétique des ménages), et la réfection des réseaux, tout en renforçant leur sécurité face au risque incendie.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

Les actions qui concernent l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ainsi que l'accompagnement social des ménages en difficulté constituent un préalable à la mise en œuvre des actions de réhabilitation et de restructuration. Elles constituent une priorité d'intervention au démarrage du plan de sauvegarde.

Le dispositif de plan de sauvegarde prévoit également la rénovation de la copropriété Mermoz.

Plus spécifiquement, ces objectifs se déclinent par volets d'actions :

III. Rappel des objectifs du PDS MERMOZ :

Le dispositif de plan de sauvegarde doit permettre de répondre aux dysfonctionnements repérés dans le cadre du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle. L'opérateur du suivi animation du plan de sauvegarde organisera les interventions autour des volets suivants :

- Volet foncier
- Volet redressement de la situation financière de la copropriété
- Volet renforcement des instances de gestion
- Volet accompagnement social
- Volet technique et thermique
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet gestion urbaine de proximité
- Volet portage de lots

3.1 Volet juridique et intervention foncière

3.1.1 Volet juridique

Le projet urbain envisagé dans le cadre du NPNRU ne modifiera pas les limites parcellaires de la copropriété, objet du présent plan de sauvegarde. Il conviendra de s'assurer que le projet urbain ne viendra pas altérer les vues dégagées de la copropriété au sud-ouest.

Par ailleurs, il existe un réel enjeu en matière de gestion des ASL. La Ville mène actuellement une étude sur le mode de fonctionnement de celle-ci en vue de déterminer si un changement dans les statuts est possible de ces instances de gestion au regard des charges élevées pour les copropriétaires concernés. L'opérateur retenu, devra être vigilant quant aux impacts sur la gestion des charges par la copropriété et sur la gestion des places de stationnement.

La copropriété connaît une réelle problématique sur les impayés de charges qui représentent une part non négligeable du budget de la copropriété. Il conviendra d'assurer un suivi rapproché de l'action du syndic en matière de recouvrement des impayés en veillant à associer le conseil syndical par le biais de la création de commissions impayés.

Enfin, dans le cadre du plan de sauvegarde, il sera nécessaire d'apporter des conseils et de porter un fort volet de « formation » aux copropriétaires concernant les décisions à prendre quant aux saisies immobilières et aux conséquences individuelles et collectives qu'elles induisent.

Il est peu probable que l'ASL « Les Viviens » en charge de la gestion des espaces extérieurs et du réseau de chauffage ainsi que du réseau d'assainissement soit dissoute. Néanmoins, il se peut que le champ de compétence soit réduit, car il existe une volonté des syndicaux de vouloir récupérer la gestion des espaces extérieurs. Aussi, l'opérateur devra être vigilant à ces modifications éventuelles qui peuvent impacter le fonctionnement de la copropriété, car les copropriétaires ne disposent pas de parking et se garent aujourd'hui sur des places non définies, gérées par l'ASL.

3.1.2 Volet portage de lots

Dans le cadre du plan de sauvegarde Mermoz 2020-2025, le volet portage a fait l'objet de changements. A son démarrage, la copropriété a pu s'inscrire dans le cadre de la convention de portage signée entre la Ville de Villiers Le Bel et la coopérative foncière Coprocoop. L'intervention du porteur Coprocoop s'est arrêtée en début d'année 2023 suite à une cessation d'activité et la vente de son patrimoine. Malgré plusieurs actions réalisées par les services de l'habitat privé de la Ville à l'échelle communale et intercommunale, la collectivité peine à trouver un nouveau porteur. Des démarches et des discussions ont été amorcées fin 2024 avec CDC Habitat en lien avec la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France). Ces dernières se poursuivent en 2025.

L'opérateur en charge du suivi-animation intègre l'opérateur en charge du portage de lots provisoires aux commissions impayées et aux commissions sociales dans l'objectif de cibler le nombre de propriétaires qui doivent faire l'objet d'un portage provisoire.

Ainsi, la convention de PDS estimait à 4 le nombre de lots pouvant faire l'objet d'une acquisition provisoire (propriétaires occupants et bailleurs confondus). En effet, d'après les impayés en date du 3 octobre 2019, 3 propriétaires bailleurs présentaient des dettes supérieures à 5 000 €.

La mise en œuvre des objectifs du volet foncier dans le cadre de la prolongation du PDS MERMOZ dépendra de la capacité à mobiliser un organisme de portage.

3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Le premier axe d'intervention de ce volet porte sur le redressement du fonctionnement de la gestion des instances, notamment par des actions de formations et d'accompagnement du syndic et du conseil syndical.

Le second axe porte sur le redressement financier de la copropriété, notamment par des actions sur le traitement des impayés, la maîtrise des charges et la résorption des dettes de la copropriété auprès de ses fournisseurs.

L'objectif est d'assainir et de redresser la situation la copropriété.

À titre indicatif, l'opération peut se fixer les objectifs mesurables suivants d'ici son terme :

- Améliorer la participation aux assemblées générales pour obtenir plus de 60 % des présents et représentés;
- Diminuer le taux des impayés pour qu'il représente une part inférieure à 15 % du budget ;
- Faire adopter les travaux, dans le cadre du plan de sauvegarde avec au moins 75 % des présents et représentés.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

La copropriété connaît une réelle problématique sur les impayés de charges qui représentent une part non négligeable du budget de la copropriété.

Dans le cadre du PDS l'opérateur s'assure de la mise en place d'échéancier, tant que cela est possible et en fonction des ressources des ménages, afin d'éviter la saisie immobilière des biens pour les propriétaires occupants. À défaut de mettre en place un échéancier, l'opérateur signale à la Ville la nécessité de réaliser un portage de lots provisoires. Pour les lots qui appartiennent aux propriétaires bailleurs, et en concertation avec les membres des commissions sociales et impayées, l'opérateur conseille sur les actions coercitives adaptées à mettre en place, pouvant aller jusqu'à la saisie immobilière.

3.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

- L'apurement des dettes des fournisseurs.
- Création d'une commission « Gestion » pour la copropriété

Afin d'évaluer cette mission, l'opérateur réalise un tableau de bord des dettes et leur apurement, ainsi que des éléments sur le suivi des charges, sur les anomalies repérées, sur l'évolution de la répartition des charges courantes par poste et par lot et sur la mise en place d'échéance de paiement.

3.3 Accompagnement social des occupants.

3.3.1 Accompagnement social des occupants

Compte tenu de la fragilité socio-économique de plusieurs habitants, et notamment de propriétaires occupants, un accompagnement spécifique est mis en œuvre pour permettre à ces ménages d'améliorer leurs conditions de vie, financières et de pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le coût des travaux de rénovation d'autre part.

Les missions suivantes sont de :

- Repérer les ménages en situation de difficulté économique ou sociale
- Accompagner les propriétaires occupants les plus modestes
- Rechercher les solutions de solvabilisation des propriétaires pour la réalisation de travaux
- Animer une commission sociale spécifique mise en place par la Ville de Villiers-le-Bel, afin de réunir les partenaires utiles (CCAS, SSD et CESF de l'opérateur)
- Avoir une attention particulière aux situations d'habitat indigne en dressant un constat de la situation rencontrée et en faire part à la Ville de Villiers-le-Bel

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

L'objectif du conventionnement des aides aux propriétaires bailleurs est d'encourager la valorisation du bien du propriétaire bailleur avec la réalisation des travaux nécessaires.

L'objectif de cet accompagnement consiste à :

- Mobiliser les bailleurs existants
- Signaler des marchands de sommeil.

Dans le cadre de du Plan de Sauvegarde, l'opérateur assure les visites des logements et des parties communes. Il a alors un rôle de conseil, d'information et d'appui à la mise en œuvre de travaux auprès des propriétaires.

L'opérateur, pour chacune des situations rencontrées, effectue un rapport détaillant les infractions relevées dans les logements et en transmettra une copie à la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération.

Dans ce domaine, l'opérateur du Plan de Sauvegarde de la copropriété intervient en collaboration étroite avec le service habitat de la Ville qui se charge de coordonner les actions avec les partenaires identifiés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (Procureur de la République, ARS, CAF, Service Urbanisme, etc.).

3.4 Volet technique

3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements constituent un objectif essentiel de l'opération. L'objectif est plus particulièrement d'inciter à la réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes de la copropriété,

La convention de PDS Le Mermoz prévoyait plusieurs phases :

- La réalisation des audits et diagnostics
- La création d'une commission « Entretien »
- L'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération
- La détermination de la maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux

L'objectif principal de ce volet est de définir un programme de travaux cohérent avec les besoins des copropriétaires et qui entre dans l'enveloppe financière. Les indicateurs sont le nombre d'ateliers organisé par l'opérateur pour concerter les copropriétaires, le vote des travaux issu de la commission dédiée aux travaux, le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global. Par ailleurs, l'opérateur doit élaborer une fiche détaillée pour permettre de faciliter le choix de la maîtrise d'œuvre et participer activement dans le choix des entreprises à retenir pour la réalisation de ces travaux.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

La convention de Plan de sauvegarde prévoyait :

Tranche 1 :

Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes (réfection de l'étanchéité et isolation de la toiture terrasse, amélioration de la sécurité incendie et reprise effective de structure du mur de soutènement)

Tranche 2 :

Travaux de réhabilitation et d'amélioration qui permettent d'atteindre un gain de performance énergétique global.

3.4.3 Travaux en parties privatives

Afin de permettre une évaluation des travaux en parties privatives, l'opérateur devra tenir un tableau de suivi à jour indiquant la civilité du propriétaire concerné, le type de travaux à engager, le montant afférent et la subvention allouée in fine.

3.5 Volet énergie et précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du volet

Le niveau des charges de chauffage est élevé et représente le poste le plus important de la copropriété. En effet, il représente à lui seul plus de 42 000 euros sur l'exercice 2016, soit 36 % des charges courantes de la copropriété. Le bâtiment présente une consommation énergétique élevée, 312 kWh/m²/an, soit une étiquette E. Cette forte consommation est essentiellement due à l'absence d'isolation thermique des façades et une part importante de menuiseries vieillissantes et en simple vitrage. Des interventions en matière de rénovation énergétique doivent ainsi être prévues dans le programme de travaux afin d'améliorer le confort thermique des logements, car 25 % des ménages rencontrés lors de l'étude pré-opérationnelle ne se considèrent pas chauffés convenablement.

IV. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés				10		10
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique				25		25
	- dont aide pour l'autonomie de la personne				2		2
Logements de PB					17		17
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC					42		42
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO				25		25
	- dont PB				17		17
	- dont logements en copropriété				42		42

Réhabilitation des parties communes de la copropriété Mermoz, correspondant à 1 bâtiment et 42 logements.

V. Evaluation et avancées du plan de sauvegarde sur les différents volets :

5.1 Volet juridique et intervention foncière

5.1.1 Volet juridique

Pour rappel, L'ASL PLM a fait l'objet d'une étude en 2020, réalisée par OZONE. D'après la conclusion de cette étude, la rétrocession et l'individualisation de toutes les compétences de l'ASL serait trop coûteuse, au vu de l'impact financier des équipements actuels.

Dans le cadre de l'étude technique globale de la copropriété Mermoz, les acteurs du Plan de Sauvegarde ont été attentifs aux lots de travaux pouvant avoir un impact sur l'ASL, notamment en ce qui concerne les compteurs d'eau froide, eau chaude et de résidentialisation. Pour rappel, le gestionnaire de la copropriété Mermoz (Foncia) est également gestionnaire de l'ASL PLM.

De plus, suite à une réunion de travail effectuée le 17 juillet 2024 avec FONCIA, il a été indiqué que lors de l'Assemblée générale du 21 décembre 2023 la modification des statuts a été votée. Ces différentes modifications ont été souhaitées notamment par Grand Paris Aménagement (GPA)

Le quartier de PLM est intégré dans un nouveau programme de renouvellement urbain. Cependant, le périmètre de la copropriété Mermoz n'est pour l'instant pas concerné par ces aménagements.

Aussi, il a été indiqué par Val d'Oise habitat que les aménagements autour de la copropriété étaient en tranche optionnelle. De plus, l'affermissement du secteur S27 (Cf. Figure 5) n'est pas prévu pour l'instant. Concernant celui de EV 4.2, il le sera probablement, en cas de financements supplémentaires. Les travaux de résidentialisation ne concernent pas directement le SDC Le Mermoz.



Source : Grand Paris Aménagement

5.1.2 Volet portage de lot

Sur la copropriété Mermoz, certains copropriétaires présentent des difficultés à la fois sociales et financières, les rendant en incapacité de faire face aux différentes charges liées à leur logement (charges courantes et travaux, crédits, impôt...). De plus, les appels de fonds travaux prévus dans le cadre de la rénovation globale en 2026 risquent d'amplifier les difficultés rencontrées par certains propriétaires. Par conséquent, on constate des besoins en termes de portage de lots la copropriété Mermoz, qui pourraient évoluer courant 2026. A la fin de 2024, 1 lot a été identifié pour un portage ciblé sur la copropriété pour un éventuel portage.

La mise en place du portage ciblé dit « de redressement » s'effectue à l'initiative de la collectivité dans le cadre d'un dispositif de redressement et d'amélioration de l'habitat. Pour rappel, l'intervention du porteur Coprocoop missionné par la collectivité s'est arrêtée en début d'année 2023 suite à une cessation d'activité et la revente de son patrimoine.

5.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

5.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

De manière générale, la mobilisation des copropriétaires a augmenté sur les deux dernières années du PDS. Elle portée par de nouvelles arrivées au sein du conseil syndical et une amélioration des relations avec le gestionnaire (entre 2022 et aout 2025), qui a contribué à insuffler une nouvelle dynamique. Les membres du CS se répartissent les rôles, et tiennent celui de relai auprès de l'ensemble des copropriétaires.

Entre 2020 et 2022, la gestion du syndic FONCIA a été marquée par le remplacement du gestionnaire à deux reprises. SOLIHA et le conseil syndical ont également remarqué des difficultés de la part du gestionnaire à communiquer et à endosser le rôle de maître d'ouvrage d'un programme de travaux ambitieux. A l'automne 2022, aucune AG d'approbation des comptes 2021 et de validation de l'étude technique globale n'a été convoquée par FONCIA. Le conseil syndical choisit de mettre en concurrence le syndic FONCIA. Suite à cette initiative offensive du conseil syndical, l'AGO de janvier 2023 permet aux copropriétaires de voter une étude technique globale et d'approuver les comptes de l'exercice 2021.

Le conseil syndical est relativement actif, il a connu depuis fin 2023 un renouvellement important, passant de 5 membres en 2021 à 8 membres en 2024, avec l'intégration de 2 PB. Pendant longtemps, un seul membre du CS (la présidente) assurait le suivi du travail du syndic. Celle-ci, au vu de son état de santé et de son âge, a fini par prendre la décision de ne plus se représenter lors de l'AG de 2024.

Des difficultés de communication entre les membres du CS à la suite des différentes instances et réunions de travail persistent. Le gestionnaire de FONCIA a été remplacé une première fois en aout 2025 et une nouvelle fois en octobre 2025.

5.2.2 Redressement financier de la copropriété

L'expert-comptable de l'équipe de suivi animation a audité la totalité des exercices comptables dans le cadre du PDS.

Le résultat 2024 ressort excédentaire pour 13 K€ contre un excédent de 22 K€ en 2023.

Les charges sont en hausse de 16% sur 2024 principalement au niveau des postes « Entretien/réparation » et « autres honoraires ». La baisse de la maintenance et un surplus des « Autres produits » permettent de financer une partie de la hausse.

Les dépenses liées à l'ASL et notamment celles du chauffage peuvent sensiblement varier d'une année à l'autre.

La nécessité d'installer des compteurs d'eau individuels, permettant aux copropriétaires la maîtrise de leurs dépenses en eau.

Ainsi, à la fin de l'exercice 2023, la copropriété disposait de :

- Fonds placés à hauteur de 40.1 K €.
- Fonds disponibles en banque à hauteur de 37.9 K €.
- Fonds travaux Alur dont le montant global s'élevait à 10.1 K €.
- Avance de trésorerie avec un montant s'élevant à 24,5K €, soit 1/6 du budget courant voté.
- Dette fournisseurs dont le montant s'élevait à 20 K €, correspondant aux factures non parvenues. (En cours maîtrise d'après l'expert)

5.3 Accompagnement social des occupants

L'accompagnement social des ménages s'est renforcé à partir du deuxième semestre 2023 et a continué au même rythme durant l'année 2024. En effet, les permanences sociales initialement prévues de manière trimestrielle ont été organisées mensuellement. Les difficultés financières rencontrées par les ménages de la copropriété Mermoz ont été principalement liées à l'appel de fond « étude » appelé durant l'année 2023.

La plupart des accompagnements dans le cadre du PDS sont effectués et suivis par la travailleuse sociale de SOLIHA. Son accompagnement s'est concentré sur le volet de la réduction des impayés. Cependant, les difficultés multiples de certains ménages ont nécessité l'appui des partenaires sociaux, pour permettre un suivi social plus global.

Pour ce faire, des commissions sociales sont organisées de manière trimestrielle. Elles prennent la forme d'un groupe de travail tripartite entre l'opérateur, le service social départemental (SSD) et le service communal de l'accompagnement social (CCAS), et permettent non seulement de mutualiser les actions à mettre en place auprès des ménages et de les suivre de manière conjointe, mais aussi de se concerter sur les possibles solutions aux situations sociales complexes des ménages accompagnés.

5.4 Volet technique

La mission du maître d'œuvre Poirier&Rieth, a été votée lors de l'AGE du 12 janvier 2023. **12 mois ont été nécessaires pour que le reste à charge « étude » puisse être financé par les copropriétaires.** La Région et la Ville étant les seuls financeurs de cette dépense (35% du TTC), les copropriétaires ont mis plusieurs mois pour régler un reste à charge estimé en moyenne entre 1 300 € et 1 800 € par lot.

La mission de diagnostic technique global (DTG) ainsi que du projet de rénovation globale effectuée par OneArtStudio, collaborateurs de Poirier&Rieth, a débuté, quant à elle, en janvier 2024.

Dans le cadre de la rédaction et de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (DCE) des études complémentaires ont été réalisées. Ces dernières se sont traduites par le diagnostic amiante (Relevé amiante avant travaux-RAAT), le SPS et le bureau contrôle (BC).

Lors de l'AGE du 12 janvier 2023, une mission AMO Ascenseur a été votée. L'objectif de cette mission est la rédaction d'un cahier des charges pour le lancement d'une consultation des entreprises d'ascenseur, en vue du remplacement de l'ascenseur existant. Ainsi, une commission travaux pour lancer la mission a été organisée le 21 juin 2024, et une visite du site a été effectuée le 4 juillet 2024. La mission a débuté le 30 juillet et le premier projet de DCE a été produit le 8 août 2024. Cependant, le lancement de la consultation des entreprises ascenseur a dû être reportée au premier trimestre 2025, du fait du retard pris dans les études complémentaires.

Suite aux études réalisées pendant le PDS, deux phases ont été validées en comité de pilotage :

- Phase 1 : réfection complète de l'ascenseur
- Phase 2 ; réhabilitation globale de l'immeuble (ITE des façades, menuiseries, électricité, sécurité incendie, ventilation, réfection des chutes EU/EV)

Le temps consacré aux études dans le cadre du PDS n'a pas permis de voter les deux phases de travaux avant la fin du dispositif. La prolongation du plan de sauvegarde doit permettre de voter ces phases ambitieuses et de demander les aides financières dédiées.

5.5 Volet énergie et précarité énergétique, Ma Prime Renov Copropriété

Un audit énergétique a été réalisé par la copropriété :

- consommation énergétique de l'existant 339 kWh/m²/an
- consommation énergétique projetée 102 kWh/m²/an

Les travaux prévus dans le cadre du plan de sauvegarde prévoient de nombreuses améliorations énergétiques et permettra un gain de **40 %** sur la consommation énergétique du bâtiment ainsi que l'ouverture des aides Ma Prime Renov copropriété. Les conclusions de l'audit permettent également de solliciter les aides de la Région (à condition que la demande de label copropriété (2025) soit validé)

VI. Objectif de la prolongation par volets d'actions :

6.1 Volet juridique et intervention foncière

6.1.1 Volet juridique

Les travaux de résidentialisation ne concernant pas directement le SDC Le Mermoz, le foncier relatif aux espaces commun extérieurs n'est pas directement concerné par la prolongation du Plan de Sauvegarde.

L'opérateur restera vigilant à des modifications éventuelles qui peuvent impacter le fonctionnement de la copropriété.

5.1.2 Volet portage de lot

Concernant le portage de lot, malgré plusieurs actions réalisées par les services de l'habitat privé de la Ville à l'échelle communale et intercommunale, la collectivité peine à trouver un nouveau porteur. Des démarches et des discussions ont été amorcées fin 2024 avec CDC Habitat en lien avec la CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France). Ces dernières se poursuivront en 2026.

6.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

6.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

La prolongation du plan de sauvegarde est l'occasion de poursuivre l'accompagnement des membres du conseil syndical dans :

- Sa participation au contrôle du travail de FONCIA (vérification des comptes, signalement de dysfonctionnement,
- Sa capacité à arbitrer sur les dépenses courantes et dans le cadre du programme de travaux
- Sa montée en compétence dans la gestion comptable du SDC, de l'ASL, la maîtrise des charges et le suivi des impayés de charge

Une attention particulière devra être portée à la qualité de la relation entre le syndic et le conseil syndical, mais aussi au niveau d'implication du syndic dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Les retards enregistrés dans le cadre du dispositif s'expliquent notamment par des manques ponctuels d'implication de la part des gestionnaires (retards dans l'approbation des comptes, retards dans la rédaction d'une

convocation d'AG permettant le vote d'une étude, erreurs et retards dans la consultation des diagnostiqueurs...)

6.2.2 Redressement financier de la copropriété

La prolongation du plan de sauvegarde devra permettre de poursuivre l'amélioration de la santé financière du SDC le Mermoz. Les conclusions de l'expert FCN amènent le coordonnateur du PDS à ne pas poursuivre la réalisation d'un nouvel audit global des comptes des exercices 2025 et 2026. Le conseil syndical, en lien avec SOLIHA assurera une vérification globale des factures. Elle permettra de préparer les commissions de gestion annuelles.

L'objectif du volet redressement financier dans le cadre de la prolongation du plan de sauvegarde est de permettre une autonomisation des instances de gestion à moyen terme.

6.3 Accompagnement social des occupants

La baisse des impayés de charges courantes de copropriétés est notamment dû à la forte implication du travailleur sociale SOLIHA. La prolongation du dispositif doit avoir pour objectif d'accompagner les ménages les plus fragiles dans le paiement du reste à charge travail (prévu en 2026).

En effet, les impayés, bien qu'en nette diminution risquent de repartir à la hausse pendant la période de recouvrement des charges travaux. La prolongation du plan de sauvegarde doit permettre de poursuivre les actions sur ce volet :

- Animation des commissions sociales et mobilisation des partenaires du territoire
- Réalisation de permanences sociales trimestrielles
- Intervention du travailleur social en commission impayés pour identifier les propriétaires occupants en difficultés
- Accompagner les ménages suivis vers le droit commun lors du dernier trimestre
- Accompagner les ménages qui feront des demandes d'aides individuelles.

6.4 Volet technique

La copropriété Le Mermoz doit valider un programme de travaux de réhabilitation en 2026 pour permettre un démarrage des travaux en 2027. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme de travaux, les deux années supplémentaires du plan de sauvegarde devront permettre :

- **Récupération des reste-à-charge et demandes d'aides individuelles** : Les reste à charge des travaux seront appelés en 2026 et devront être récupérés auprès des copropriétaires. L'opérateur accompagnera le syndicat des copropriétaires dans l'apurement des quotes-parts travaux et dans les demandes d'aides et de soldes de subventions individuelles ;
- **Suivi technique** : l'opérateur de suivi-animation devra faire une lecture de tous les comptes rendus de chantier et PV de réception, participer autant que de besoin aux réunions de chantiers et aux réceptions, valider des factures au vu de l'avancement du chantier, valider des travaux supplémentaires éventuels ;
- **Suivi financier** : au vu du plan de financement, l'opérateur devra valider et envoyer les factures aux partenaires, après leur validation par l'ensemble des intervenants (entreprises, maîtrise d'œuvre, syndic et opérateur lui-même). Il fera les demandes d'acomptes et soldes de subventions, et les éventuelles demandes de subvention pour des travaux supplémentaires ;
- **Travaux en parties privatives** : Accompagnement par l'opérateur des copropriétaires concernés dans la réalisation de travaux en partie privative : visite technique, grille de dégradation, demandes de subventions et accompagnement au règlement si besoin ; Information des copropriétaires tout au long du chantier : échanges réguliers de l'opérateur et de la Ville avec le CS, organisation de réunions d'informations à destination de l'ensemble des

occupants aux différentes étapes clés du chantier. De manière générale, l'opérateur appuiera et assurera la coordination entre le syndic, le conseil syndical, l'entreprise de travaux et la maîtrise d'œuvre. Il facilitera la communication entre les habitants de la copropriété et les entreprises de travaux.

6.5 Volet énergie et précarité énergétique

(Idem volet technique)

VII. Financement des partenaires de la prorogation du dispositif :

7.1 Modification de l'article 5 : Financement des partenaires de l'opération

7.1.1 Modification de l'article 5.1. : Engagements de l'Anah

Le montant de cette subvention est calculé afin que le montant total des aides publiques ne dépasse pas le montant toutes taxes comprises des travaux et des honoraires subventionnables.

Suite aux études réalisées pendant le PDS, deux phases ont été validées en comité de pilotage :

- Phase 1 : réfection complète de l'ascenseur
- Phase 2 ; réhabilitation globale de l'immeuble (ITE des façades, menuiseries, électricité, sécurité incendie, ventilation, réfection des chutes EU/EV)

Les études réalisées dans le cadre du PDS n'ont pas permis de voter les deux phases de travaux pendant la durée du Plan de Sauvegarde.

ANAH	AE prévisionnelles		Année 6	Année 7	Total
			HT €	HT €	HT €
Aide en partie pri			149 424,00 €	- €	149 424,00 €
Aide au SDC	T1 - Travaux d'ascenseur	Financement du PDS	146 960,00 €	- €	146 960,00 €
		Bonification T1 x+x	29 209,48 €	- €	29 209,48 €
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS	1 363 386,54 €	- €	1 363 386,54 €
		Bonification T2 x+x	409 015,96 €	- €	409 015,96 €
		Bonification T2 coprop en difficulté	545 354,62 €	- €	545 354,62 €
		Bonification T2 passoire	272 677,31 €	- €	272 677,31 €
		Prime indiv T2	34 500,00 €	- €	34 500,00 €
	Expertises complémentaires		- €	- €	- €
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation		14 570,00 €	14 570,00 €	29 140,00 €
	Opérateur de portage		- €	- €	- €
	GUP				- €
	Aide à la gestion		11 750,00 €	11 750,00 €	23 500,00 €
	Travaux d'office		- €	- €	- €
	Coordinateur de PDS		- €	- €	- €
	Chef de projet		- €	- €	- €
	Expertises complémentaires		- €	- €	- €

7.1.2 Modification de l'article 5.2. : 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage

Règles d'application :

La collectivité territoriale maître d'ouvrage de l'opération s'engage à financer la mission de suivi-animation de l'opérateur sur les 2 années de prolongation du dispositif à hauteur de 58 % du montant TTC (69 936 €), soit à un montant estimatif de 40 796 € TTC, selon l'échéancier suivant :

Maquettes financière globale de la prorogation du dispositif :

Ville de Villiers Le Bel	Année 6	Année 7	Total
Aides aux travaux en parties communes	- €	- €	- €
Coût du suivi animation HT	29 140,00 €	29 140,00 €	58 280,00 €
Coût du suivi animation TTC	34 968,00 €	34 968,00 €	69 936,00 €
Financement Ville sur le montant TTC suivi animation	20 398,00 €	20 398,00 €	40 796,00 €
GUP	- €	- €	- €
Coordinateur du PDS	- €	- €	- €
Chef de projet	- €	- €	- €

Les articles 5.1.2 à 5.1.6 ne font pas l'objet de modifications.

7.1.3 Modification de l'article 5.3 : Autres financeurs institutionnels

Les financements pouvant être engagés par d'autres financeurs institutionnels sont les suivants et à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'être modifiés :

Partenaires institutionnels	Type de financement	Montant estimé
Caisse des dépôts	Ingénierie	25% du montant HT, soit 33 250 €
Aéroports de Paris	Remplacement des menuiseries et de la VMC	242 302,00 €

7.2 Modification de l'article 9.1 : durée de la Convention

La convention de Plan de Sauvegarde est prolongée pour une durée de deux (2) ans. Cette prolongation portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de la signature de l'arrêté du présent plan de sauvegarde.

7.3 Autres dispositions :

La date de prise d'effet du présent avenant est fixée au 30 novembre 2025, correspondant à la date de signature de l'arrêté n° 18642, signé par Philippe Court, préfet du Val-d'Oise. À compter de cette date, l'ensemble des dispositions prévues par ledit avenant entre en vigueur et s'impose aux parties, dans les conditions définies par l'arrêté précité.

Toutes les autres dispositions de la convention restent inchangées.

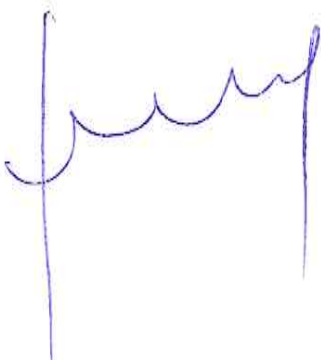
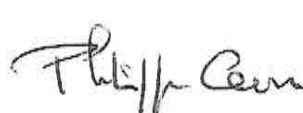
VIII. Transmission de l'avenant

L'avenant est transmis aux différents signataires

Fait en 4 exemplaires à ...

le ...

04 JUIN 2026

Pour la Ville 	Pour l'ANAH Et l'ETAT  Philippe COURT	Pour le syndic FONCIA GIC Administrateur de biens 26, Rue de Paris - 95500 GOSLIERES Tél. : 01 39 87 77 07 RCS PONTAISE 304 120 126 
--	---	---

DECISION DG/23/2026

Objet : délégation de signature

Le Directeur,

Vu les articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 du code de la santé publique,

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

Vu le décret 2009-1765 du 20 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé,

Vu le décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 de la loi n°86-33 du 9 janvier modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière,

Vu l'arrêté du 22 mai 2023 du centre national de gestion nommant Monsieur Sylvain GROSEIL Directeur des Centres hospitaliers d'Argenteuil et de Taverny à compter du 30 mai 2023,

Vu l'arrêté du 18 décembre 2023 nommant Madame Perro, Directrice adjointe au 1^{er} janvier 2024,

Vu l'organigramme de direction en vigueur à la date de la présente décision,

DECIDE

Article 1 :

Délégation est donnée à **Madame Anouk PERRO**, Directrice Adjointe chargée des Ressources Humaines, pour signer tout acte administratif, document et correspondance concernant les affaires de la Direction des Ressources Humaines, y compris :

- Les décisions de recrutement et tous les actes relevant de la gestion des personnels non médicaux et des personnels médicaux,
- Les actes d'engagement et de liquidation de dépenses relatives à la gestion des ressources humaines des personnels médicaux et non médicaux,
- Les conventions de stage avec les établissements d'enseignement public ou privé, les écoles professionnelles et paramédicales, pour l'accueil des stagiaires en formation initiale ou continue,
- Les titres de recettes relatifs à la gestion des ressources humaines des personnels médicaux et non médicaux,

Sont exclues de cette délégation :

- Les décisions concernant les sanctions disciplinaires supérieures au blâme,
- Les décisions concernant les personnels de direction.

Article 2 :

Délégation est donnée à **Madame Anouk PERRO**, Directrice Adjointe, pour signer toutes les décisions relatives aux soins psychiatriques sans consentement (placement, isolement, contention, transfert) y compris la saisine du magistrat du siège du tribunal judiciaire dans le cadre du contrôle des hospitalisations sous contrainte et de la cour d'appel.

Article 3 :

Délégation est donnée à **Madame Anouk PERRO**, Directrice Adjointe, pour signer en lieu et place du Directeur durant les périodes d'astreinte, ou en cas d'empêchement du Directeur ou d'un Directeur Adjoint normalement compétent :

- Tous les actes nécessaires à la gestion des malades, y compris les autorisations administratives de transport de corps avant mise en bière d'une personne décédée, de prélèvement d'organe, les saisies judiciaires de dossiers médicaux,
- Les dépôts de plainte auprès des autorités de police et de justice,
- Tous les actes nécessaires à la continuité du service public ou au respect du principe de la continuité des soins,
- Tous les actes conservatoires nécessaires à la sauvegarde des personnes et des biens et au maintien en fonctionnement des installations du centre hospitalier d'Argenteuil.

Article 4 :

La présente décision remplace la décision DG/35/2024 du 7 octobre 2024.
Elle prend effet au 15 juin 2026.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs du département du Val d'Oise et transmise au comptable de l'établissement.

Fait à Argenteuil, le 15 juin 2026.

Le Directeur
Sylvain GROSSEL



La Directrice Adjointe
Anouk PERRO



DECISION DG/24/2026

Objet : délégation de signature

Le Directeur,

Vu les articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 du code de la santé publique,

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

Vu le décret 2009-1765 du 20 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé,

Vu le décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 de la loi n°86-33 du 9 janvier modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière,

Vu l'arrêté du 22 mai 2023 du centre national de gestion nommant Monsieur Sylvain GROSEIL Directeur des Centres hospitaliers d'Argenteuil et de Taverny à compter du 30 mai 2023,

Vu l'arrêté du 3 juillet 2015 nommant Madame Florence BILLAULT Directrice adjointe à compter du 7 septembre 2015,

Vu l'organigramme de direction en vigueur à la date de la présente décision,

DECIDE

Article 1 :

Délégation est donnée à **Madame Florence BILLAULT**, Directrice adjointe chargée de la stratégie, des affaires générales, et des relations avec les usagers pour signer :

- Tous documents, actes administratifs, correspondances afférents à l'organisation au fonctionnement et à la gestion courante des affaires générales,
- Tous documents, actes administratifs, correspondances afférents à la gestion des enquêtes, aux réponses à des appels à projets et aux dossiers,
- Tous actes administratifs, documents et correspondances concernant du service des relations avec les usagers, le standard et la plateforme des rendez-vous.

Article 2 :

Délégation est donnée à **Madame Florence BILLAULT**, Directrice adjointe chargée de la stratégie, des affaires générales, et des relations avec les usagers, pour signer toutes les décisions relatives aux soins psychiatriques sans consentement (placement, isolement, contention, transfert) y compris la saisine du magistrat du siège du tribunal judiciaire dans le cadre du contrôle des hospitalisations sous contrainte et de la cour d'appel.

Article 3 :

Délégation est donnée à **Madame Florence BILLAULT**, Directrice adjointe chargée de la stratégie, des affaires générales, et des relations avec les usagers, pour représenter le Directeur général à la Commission des usagers (CDU), mentionnée à l'article L. 1112-3 du Code de la santé publique.

Article 4 :

Délégation est donnée à **Madame Florence BILLAULT**, Directrice adjointe chargée de la stratégie, des affaires générales, et des relations avec les usagers, pour signer en lieu et place du Directeur durant les périodes d'astreinte, ou en cas d'empêchement du Directeur ou d'un Directeur Adjoint normalement compétent :

- Tous les actes nécessaires à la gestion des malades, y compris les autorisations administratives de transport de corps avant mise en bière d'une personne décédée, de prélèvement d'organe, les saisies judiciaires de dossiers médicaux,
- Les dépôts de plainte auprès des autorités de police et de justice,
- Tous les actes nécessaires à la continuité du service public ou au respect du principe de la continuité des soins,
- Tous les actes conservatoires nécessaires à la sauvegarde des personnes et des biens et au maintien en fonctionnement des installations du centre hospitalier d'Argenteuil.

Article 5 :

Délégation est donnée à **Madame Florence BILLAULT**, Directrice Adjointe, pour signer en lieu et place du Directeur durant les périodes de responsabilité d'intérim du Directeur :

- Les marchés et avenants aux marchés urgents,
- Les actes relatifs au mandatement de toutes les dépenses de l'établissement,
- Les bordereaux de recettes émis par l'établissement,

Article 6 :

La présente décision remplace la décision DG/28/2024 du 7 octobre 2024.

Elle prend effet au 15 juin 2026.

Article 7 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs du département du Val d'Oise et transmise au comptable de l'établissement.

Fait à Argenteuil, le 15 juin 2026.

Le Directeur
Sylvain GROSEL



La Directrice Adjointe
Florence BILLAULT



DECISION DG/27/2026

Objet : délégation de signature

Le Directeur,

Vu les articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 du code de la santé publique,

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires,

Vu le décret 2009-1765 du 20 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé,

Vu le décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 de la loi n°86-33 du 9 janvier modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière,

Vu les arrêtés 22 mai 2023 du centre national de gestion nommant Monsieur Sylvain GROSEIL Directeur des Centres Hospitaliers d'Argenteuil et de Taverny à compter du 30 mai 2023,

Vu le contrat du 1^{er} octobre 1999 portant nomination de Madame Florence LE RAY en qualité d'Attachée d'Administration Hospitalière à la Direction des Ressources Humaines,

Vu l'arrêté du 18 décembre 2023 nommant Madame Anouk Perro, Directrice adjointe au 1^{er} janvier 2024,

Vu la décision de délégation de signature DG/23/2026 donnée à Madame Anouk PERRO, Directrice Adjointe,

Vu l'organigramme de direction en vigueur à la date de la présente décision,

DECIDE

Article 1° :

Délégation générale est donnée à **Madame Florence LE RAY**, Attachée d'Administration Hospitalière, pour signer tous les actes de gestion courante entrant dans le champ de compétences de la Direction des Ressources Humaines pour les personnels non médicaux, et tous les autres actes concernant la gestion du personnel non médical, y compris les recrutements, l'engagement, la liquidation et le mandatement des frais de fonctionnement et des états de paie.

Article 2 :

En cas d'absence de Madame Anouk PERRO, Directeur des Ressources Humaines, délégation particulière est donnée à **Madame Florence LE RAY** pour la signature des décisions et tous les autres actes concernant la gestion du personnel non médical, y compris l'engagement, la liquidation et le mandatement des frais de fonctionnement et des états de paie.

Cette délégation s'exerce dans la limite des crédits budgétaires autorisés et dans le respect des règles de la comptabilité publique.

Article 3 :

La présente décision annule et remplace la précédente décision DG/22/2023.

Elle prend effet au 15 juin 2026.

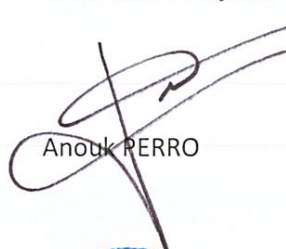
Article 4 :

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs du département du Val d'Oise et transmise au comptable de l'établissement.

Fait à Argenteuil, le 15 juin 2026

Le Directeur

Sylvain GROSEIL


Le Directeur Adjoint

Anouk PERRO


L'Attachée d'administration
Hospitalière

Florence LE RAY
CENTRE HOSPITALIER D'ARGENTEUIL
F. LE RAY
Attachée d'Administration

arrêté n° 2026-00730

accordant délégation de la signature préfectorale au sein de
la direction de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne

Le préfet de police,

VU le code général de la fonction publique, notamment son article L. 417-5 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la sécurité intérieure ;

VU le code des transports, notamment ses articles L. 2251-4-2, R. 2251-68 et R. 2251-69 ;

VU le décret n° 79-63 du 23 janvier 1979 modifié relatif aux emplois de directeur des services actifs de police de la préfecture de police ;

VU le décret n° 95-1197 du 6 novembre 1995 modifié portant déconcentration en matière de gestion des personnels de la police nationale ;

VU le décret n° 97-199 du 5 mars 1997 modifié relatif au remboursement de certaines dépenses supportées par les forces de police et de gendarmerie ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements, notamment son article 77 ;

VU le décret n° 2006-1780 du 23 décembre 2006 modifié portant délégation de pouvoir en matière de recrutement et de gestion de certains personnels relevant du ministère de l'intérieur ;

VU le décret n° 2009-898 du 24 juillet 2009 modifié relatif à la compétence territoriale de certaines directions et de certains services de la préfecture de police, notamment son article 1^{er} ;

VU le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

VU l'arrêté ministériel du 6 novembre 1995 modifié portant déconcentration en matière de gestion des personnels de la police nationale ;

VU l'arrêté interministériel du 8 septembre 2000 fixant le montant des remboursements de certaines dépenses supportées par les forces de police ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2009-00641 du 7 août 2009 modifié relatif à l'organisation de la préfecture de police ;

VU l'arrêté n° 2019-00079 du 24 janvier 2019 autorisant l'installation du système de vidéoprotection de la préfecture de police, notamment son article 6 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2022-01314 du 7 novembre 2022 modifié relatif aux missions et à l'organisation de la direction de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne ;

VU le décret du 22 octobre 2025 par lequel M. Patrice FAURE, administrateur de l'Etat du troisième grade, directeur de cabinet du Président de la République, est nommé préfet de police (groupe I), à compter du 23 octobre 2025 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 septembre 2025 par lequel M. Michel LAVAUD, inspecteur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité à Bobigny (93), est nommé directeur des services actifs de la police de la préfecture de police, directeur de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne, à compter du 22 septembre 2025 ;

VU l'arrêté ministériel du 18 septembre 2025 par lequel Mme Johanna PRIMEVERT, contrôleur générale des services actifs de la police nationale, directrice territoriale de la sécurité de proximité du Val-de-Marne (94), est nommée inspectrice générale des services actifs de la police nationale, directrice adjointe de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne, à compter du 22 septembre 2025 ;

VU l'arrêté du 8 octobre 2025 par lequel M. Bernard BOBROWSKA, inspecteur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité de Paris à Paris (75) est nommé inspecteur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité de Seine-Saint-Denis à Bobigny (93), pour une durée de trois ans à compter du 13 octobre 2025, renouvelable ;

VU l'arrêté du 18 août 2022 par lequel M. Stéphane WIERZBA, contrôleur général des services actifs de la police nationale, chef d'état-major à la direction de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne de la préfecture de police à Paris (75), est nommé contrôleur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité des Hauts-de-Seine à Nanterre (92), pour une durée de trois ans, à compter du 1^{er} septembre 2022, renouvelable ;

VU l'arrêté du 20 octobre 2025 par lequel M. Thierry HUGUET, contrôleur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial adjoint de la sécurité de proximité à Bobigny, est nommé contrôleur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité du Val-de-Marne à Créteil (94), pour une durée de trois ans, à compter du 27 octobre 2025, renouvelable ;

VU l'arrêté du 23 octobre 2025 par lequel M. Sébastien DURAND, contrôleur général des services actifs de la police nationale, sous-directeur de la police régionale des transports à Paris, est nommé inspecteur général des services actifs de la police nationale, directeur territorial de la sécurité de proximité de Paris (75), pour une durée de trois ans, à compter du 27 octobre 2025, renouvelable ;

ARRÊTE

Article 1

Délégation est donnée à M. Michel LAVAUD, directeur de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne, à l'effet de signer, au nom du préfet de police :

- a) les actes nécessaires à l'exercice des missions de police administrative fixées par l'arrêté du 7 novembre 2022 susvisé ;
- b) les décisions individuelles relatives à l'octroi des congés annuels et de maladie ordinaire des personnels relevant de son autorité ;
- c) les conventions fixant les modalités d'exécution techniques et financières du concours apporté par les forces de police avec les bénéficiaires de ces prestations, en application de l'article 4 du décret du 5 mars 1997 susvisé, ainsi que les factures correspondantes ;
- d) les actes de gestion et d'ordonnancement portant sur :
 - le visa de diverses pièces comptables de régie ;
 - les dépenses par voie de cartes achats ;
 - l'utilisation du module d'expression de besoin CHORUS Formulaire, application informatique remettante à CHORUS ;
- e) les actes désignant individuellement et habilitant les agents relevant de son autorité autorisés à être destinataires des images et enregistrements issus des caméras du plan de vidéoprotection de la préfecture de police ;

f) les actes relatifs à la désignation et à l'habilitation des agents des services internes de sécurité de la SNCF et de la Régie autonome des transports parisiens affectés au sein des salles d'information et de commandement dans les conditions prévues à l'article R. 2251-68 du code des transports.

Article 2

Délégation est donnée à M. Michel LAVAUD à l'effet de prononcer, au nom du préfet de police, les sanctions disciplinaires de l'avertissement et du blâme, infligées aux personnels ci-après désignés, placés sous son autorité :

- les fonctionnaires du corps d'encadrement et d'application de la police nationale ;
- les personnels administratifs, techniques, scientifiques et spécialisés ;
- les policiers adjoints ;
- les policiers réservistes.

Article 3

Délégation de signature est donnée à M. Michel LAVAUD à l'effet de signer, au nom du préfet de police et dans la limite de ses attributions, les ordres de mission.

Article 4

En cas d'absence ou d'empêchement M. Michel LAVAUD, la délégation qui lui est accordée par les articles 1 à 3 est exercée par Mme Johanna PRIMEVERT, directrice adjointe de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne à Paris.

Délégations de signature au sein des services centraux

Article 5

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Michel LAVAUD et de Mme Johanna PRIMEVERT, la délégation qui leur est accordée par les articles 1 à 3 est exercée, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Laurence GAYRAUD, sous-directrice de la police régionale des transports ;
- M. Alexis MARSAN, sous-directeur des services spécialisés ;
- M. Damien VALLOT, sous-directeur du soutien opérationnel ;
- Mme Fabienne SOL, sous-directrice de la lutte contre l'immigration irrégulière ;
- M. Jean-Luc MERCIER, chef d'état-major.

Article 6

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Luc MERCIER, la délégation qui lui est accordée par l'article 5 est exercée par M. Vincent PROBST, chef d'état-major adjoint de l'agglomération parisienne.

Article 7

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Alexis MARSAN, la délégation qui lui est accordée par l'article 5 est exercée par M. Franck SCHULLER, sous-directeur adjoint des services spécialisés et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Frédéric FREMONT, chef du service de nuit d'agglomération, et, en son absence, par son adjoint M. Vincent BUI TRONG ;
- M. Alix FRANVILLE-LAFARGUE, adjoint au chef de service de la compagnie de sécurisation et d'intervention.

Article 8

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Laurence GAYRAUD, la délégation qui lui est accordée par l'article 5 est exercée, dans la limite de ses attributions, par M. Stéphane CASSARA, adjoint à la sous-directrice de la police régionale des transports.

Article 9

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Damien VALLOT, la délégation qui lui est accordée par l'article 5 est exercée, dans la limite de ses attributions, par Mme Joëlle LE JOUAN, cheffe du service de gestion opérationnelle.

Article 10

Délégation est donnée à M. Marc DUBOIS, attaché principal d'administration de l'État, chef de l'unité de gestion budgétaire et logistique, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les actes de gestion relatifs aux dépenses par voie de carte d'achat et à l'effet de saisir et de valider des actes dans CHORUS formulaires (saisie et validation des demandes d'achat, constatation et certification des services faits notamment) et l'utilisation des modules d'expression de besoin CHORUS Formulaires et CHORUS DT, applications informatiques remettantes à CHORUS (valideur hiérarchique, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur). En cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, la délégation qui lui est consentie est exercée dans la limite de ses attributions, par son adjoint M. Stéphane PERRIN-COCON, attaché d'administration de l'État.

Délégation est donnée, dans CHORUS Formulaires aux fins de saisir et valider les demandes d'achat et de certification du service fait pour le périmètre Parisien, et dans l'application CHORUS DT (gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur) aux agents de l'unité de gestion budgétaire et logistique ci-après désignés :

- Mme Nicole DELTEL, secrétaire administrative de classe supérieure, cheffe du pôle budgétaire ;
- M. Jimmy VELNA, brigadier-chef, gestionnaire budgétaire ;
- Mme Sandra PASSOS, brigadier-chef, gestionnaire budgétaire ;
- M. Khadim M'BACKE, adjoint administratif principal, gestionnaire budgétaire ;
- M. Didier SAVRIAMA, brigadier-chef, gestionnaire budgétaire ;
- M. Cédric LIONNET, brigadier-chef, gestionnaire budgétaire.

Concernant le budget État, délégation est accordée à Mme Nicole DELTEL, secrétaire administrative de classe supérieure, référente carte d'achat, pour centraliser les pièces justificatives des dépenses réalisées par la carte d'achat des porteurs désignés, contrôler ces pièces justificatives des dépenses, signer le tableau des imputations budgétaires des dépenses par cartes achat rattachées au centre de facturation, et ordonner le règlement des relevés d'opérations administratives.

Article 11

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Fabienne SOL, la délégation qui lui est accordée par l'article 5 est exercée par M. Nicolas RALLIERES, sous-directeur adjoint de la lutte contre l'immigration irrégulière, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Samuel FY, chef du département de contrôle des flux migratoires, et, en son absence, par son adjoint M. Charles-Henri BASTARD ;
- Mme Justine MANGION, cheffe du département de lutte contre la criminalité organisée, et, en son absence, par son adjoint M. Benjamin RAUCH.

Délégations de signature aux directeurs territoriaux

Article 12

Délégation est donnée à M. Sébastien DURAND, directeur territorial de la sécurité de proximité de Paris, M. Stéphane WIERZBA, directeur territorial de la sécurité de proximité des Hauts-de-Seine, M. Bernard BOBROWSKA, directeur territorial de la sécurité de proximité de la Seine-Saint-Denis, et M. Thierry HUGUET, directeur territorial de la sécurité de proximité du Val-de-Marne, à l'effet de signer au nom du préfet de police et dans la limite de leurs attributions respectives, les actes, décisions et pièces comptables mentionnés aux articles 1 et 3.

Article 13

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Michel LAVAUD et de Mme Johanna PRIMEVERT, la délégation qui leur est accordée par les articles 2 et 4 est exercée, dans la limite de leurs attributions respectives, par M. Sébastien DURAND, M. Stéphane WIERZBA, M. Bernard BOBROWSKA et M. Thierry HUGUET.

Délégations de signature au sein de la direction territoriale de la sécurité de proximité de Paris (DTSP 75)

Article 14

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Sébastien DURAND, directeur territorial de la sécurité de proximité de Paris (DTSP75), la délégation qui lui est accordée par l'article 12 est exercée par M. Robert HATSCH, directeur territorial adjoint de la sécurité de proximité de Paris, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, par M. Jacques RIGON, chef d'état-major, et dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Willy MAGNAVAL, adjoint au chef des services territoriaux judiciaires de nuit ;
- M. Nicolas HERGOT, chef de la sûreté territoriale à Paris, et, en son absence, par son adjoint M. Arthur TAMALET ;
- M. Marc CHERREY, chef du 1^{er} district à la DTSP 75, commissaire central de Paris-Centre ;
- M. Pierre CABON, chef du 2^{ème} district à la DTSP 75, commissaire central du 20^{ème} arrondissement ;
- M. Didier SCALINI, chef du 3^{ème} district à la DTSP 75, commissaire central des 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements.

Délégation de la DTSP 75 – 1^{er} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Marc CHERREY, chef du 1^{er} district à la DTSP 75, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Antoine MORDACQ, adjoint au chef du 1^{er} district à la DTSP 75, commissaire central du 16^{ème} arrondissement, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Matthieu LAPEYRE, commissaire central du 17^{ème} arrondissement, et, en son absence, par son adjoint M. Raphaël FLAMMARION ;
- M. Stéphane GUERIN, commissaire central du 9^{ème} arrondissement, et, en son absence, par son adjointe Mme Anita DAOUD ;
- M. Marc-Antoine LESTOILLE, commissaire central adjoint du 16^{ème} arrondissement ;
- M. Mathieu TERROIR, commissaire central du 8^{ème} arrondissement ;
- M. Alexandre CONSTANTIN, commissaire central adjoint de Paris-Centre.

Délégation de la DTSP 75 – 2^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Pierre CABON, chef du 2^{ème} district à la DTSP 75, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Romain SEMEDARD, adjoint au chef du 2^{ème} district à la DTSP 75, commissaire central du 18^{ème} arrondissement, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Claire LACLAU, commissaire centrale du 10^{ème} arrondissement ;
- M. Noël MONTEGGIANI, commissaire central du 11^{ème} arrondissement ;
- M. Mickaël REMY, commissaire central du 12^{ème} arrondissement, et, en son absence, par son adjoint M. Simon EPITER ;
- M. Quentin BACHELET, commissaire central adjoint du 18^{ème} arrondissement ;
- Mme Marie-Catherine DANION, commissaire centrale du 19^{ème} arrondissement, et, par son adjoint M. Benoît COLLIN ;
- Mme Julia SARRODE, commissaire centrale adjointe du 20^{ème} arrondissement.

Délégation de la DTSP 75 – 3^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Didier SCALINI, chef du 3^{ème} district à la DTSP 75, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par Mme Mathilde BOURGOIN, commissaire centrale du 13^{ème} arrondissement et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Grégory RENAUD, commissaire central adjoint des 5^{ème} et 6^{ème} arrondissements ;
- M. Hugo KRAL, commissaire central du 7^{ème} arrondissement, et, en son absence, par son adjointe Mme Constance TSIANG ;
- M. Sébastien BIEHLER, commissaire central du 14^{ème} arrondissement, et, en son absence, par son adjointe Mme Servane LAGEZE ;
- M. Omar MERCHI, commissaire central du 15^{ème} arrondissement.

Délégations de signature au sein de la direction territoriale de la sécurité de proximité des Hauts-de-Seine (DTSP 92)

Article 15

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Stéphane WIERZBA, la délégation qui lui est accordée par l'article 12 est exercée par M. Frédéric CHEYRE, directeur territorial adjoint de la sécurité de proximité des Hauts de Seine (DTSP 92), et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, par Mme Sandrine CARLIN, cheffe d'état-major, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Anne DE BERMONT, cheffe de la sûreté territoriale de NANTERRE, et, en son absence, par son adjoint M. Rémy ERARD ;
- M. Vincent LAFON, chef du 1^{er} district à la DTSP 92, commissaire central d'ASNIÈRES-SUR-SEINE ;
- M. Jean-Charles LUCAS, chef du 2^{ème} district à la DTSP 92, commissaire central de NANTERRE ;
- M. Julien VAISSIÉ, assurant les missions de chef du 3^{ème} district à la DTSP 92, chef de la circonscription d'ISSY-LES-MOULINEAUX ;
- Mme Diane AFARINESH, cheffe du 4^{ème} district à la DTSP 92, commissaire centrale d'ANTONY.

Délégation est donnée à Mme Rebecca TULLE, attachée d'administration de l'État, cheffe du bureau de gestion opérationnelle, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les actes de gestion et d'ordonnancement ainsi que les actes de gestion relatifs aux dépenses par voie de cartes achats et à l'effet de saisir et valider des actes dans CHORUS formulaires (notamment saisie et validation des demandes d'achat et certification des services faits) et dans CHORUS DT (valideur hiérarchique, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur), applications informatiques remettantes à CHORUS.

Délégation est donnée à Mme Patricia LABIS, secrétaire administrative de classe normale, cheffe du pôle finances et secrétariat, à l'effet de saisir et valider des actes dans CHORUS formulaires (notamment saisie et validation des demandes d'achat et certification des services faits) et dans l'application CHORUS DT (assistant, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur).

Délégation est donnée, dans CHORUS Formulaires aux fins de saisir les demandes d'achat et les certifications du service fait pour le périmètre de la Direction territoriale de sécurité de proximité des Hauts-de-Seine, et dans l'application CHORUS DT (assistant, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur) à l'agent du Bureau de gestion opérationnelle de la direction territoriale de sécurité de proximité des Hauts-de-Seine, ci-après désigné :

- Mme Mina ANJAR-ARNAUDEAU, secrétaire administrative de classe normale, chargée des achats, du suivi et de la programmation budgétaire ;
- M. Nicolas PRAY, secrétaire administratif de classe normale, chargé des achats, du suivi et de la programmation budgétaire

Concernant le budget État, délégation est accordée à Mme Patricia LABIS, secrétaire administrative de classe normale, référente carte d'achat, pour centraliser les pièces justificatives des dépenses réa-lisées par la carte d'achat des porteurs désignés, contrôler ces pièces justificatives des dépenses, si-gner le tableau des imputations budgétaires des dépenses par cartes achat rattachées au centre de facturation, et ordonner le règlement des relevés d'opérations administratives.

Délégation de la DTSP 92 – 1^{er} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Vincent LAFON, chef du 1^{er} district à la DTSP 92, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Arthur ROMANO, chef de la cir-conscription de CLICHY-LA-GARENNE, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Frédéric LANDRY, chef de la circonscription de COLOMBES, et, en son absence, par son adjointe Mme Sandrine MONTEJUADO ;
- M. Audoin DE MENIBUS, chef de la circonscription de GENNEVILLIERS, et, en son absence, par son adjointe Mme Nathalie PRUVOT ;
- Mme Zora JEVREMOVIC, cheffe de la circonscription de LEVALLOIS-PERRET ;
- M. Yves DAUGE, chef de la circonscription de VILLENEUVE-LA-GARENNE ;
- Mme Pauline NOCERA, adjointe au chef de la circonscription d'ASNIERES-SUR-SEINE.
- M. Didier PUJO, adjoint au chef de la circonscription de CLICHY-LA-GARENNE.

Délégation de la DTSP 92 – 2^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Charles LUCAS, chef du 2^{ème} district à la DTSP 92, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par Mme Agathe BOSSION, cheffe de la circonscription de PUTEAUX-LA DEFENSE, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Fanny DUBILLY, cheffe de la circonscription de COURBEVOIE, et, en son absence, par son adjointe Mme Magali SIGAUDES ;
- M. Hervé TABEL, chef de la circonscription de LA-GARENNE-COLOMBES ;
- M. Alexis DE PREMORREL, chef de la circonscription de NEUILLY-SUR-SEINE, et, en son ab-sence, par son adjointe Mme Caroline AGEORGES ;
- Mme Hortense MAZET, cheffe de la circonscription de SURESNES ;
- M. Laurent PATRON, adjoint à la cheffe de la circonscription de PUTEAUX-LA DEFENSE.

Délégation de la DTSP 92 – 3^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Julien VAISSIÉ, assurant les missions de chef du 3^{ème} district à la DTSP 92, chef de la circonscription d'ISSY-LES-MOULINEAUX, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Guillaume DEFLINE, chef de la circonscription de SAINT-CLOUD et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Patricia MOUKOURI-EPEE, adjointe au chef de la circonscription de SEVRES ;
- Mme Capucine LAURENTIN, adjointe au chef de la circonscription de BOULOGNE-BILLANCOURT.

Délégation de la DTSP 92 – 4^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Diane AFARINESH, cheffe du 4^{ème} district à la DTSP 92, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Cristopher SAINT RAYMOND, chef de la circonscription de CLAMART, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Philippe PAUCHET, adjoint au chef de la circonscription de CHATENAY-MALABRY ;
- Mme Céline LAFON, adjointe au chef de la circonscription de CLAMART ;
- Mme Floriane JOUVE, adjointe à la cheffe de la circonscription d'ANTONY ;
- M. Sophiane ALIANE, chef de la circonscription de VANVES ;
- M. Léo JAOUEN, chef de la circonscription de BAGNEUX, et, en son absence, par son adjoint M. Nicolas PEZET ;
- M. Laurent DAUPHIN, adjoint au chef de la circonscription de MONTROUGE.

Délégations de signature au sein de la direction territoriale de la sécurité de proximité de la Seine-Saint-Denis (DTSP 93)

Article 16

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Bernard BOBROWSKA, directeur territorial de la sécurité de proximité de Seine-Saint-Denis (DTSP 93), la délégation qui lui est accordée par l'article 12 est exercée par M. Zeljko ILIC, directeur territorial adjoint de la sécurité de proximité de Seine-Saint-Denis, et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, par Mme Stéphanie PEREIRA-RAGEUL, cheffe d'état-major et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Lionel LAMY-SAISI, chef de la sûreté territoriale de BOBIGNY, et, en son absence, par son adjointe Mme Alice DE MENDITTE ;
- M. Jean-Luc HADJADJ, chef du 1^{er} district à la DTSP 93, commissaire central de BOBIGNY – NOISY-LE-SEC ;
- M. Fabrice CORSAUT, chef du 2^{ème} district à la DTSP 93, commissaire centrale de SAINT-DENIS ;
- M. Olivier SIMON, chef du 3^{ème} district à la DTSP 93, commissaire central d'AULNAY-SOUS-BOIS ;
- M. Martial BERNE, chef du 4^{ème} district de la DTSP 93, commissaire central à MONTREUIL-SOUS-BOIS.

Délégation est donnée à Mme Delphine POMMERET, conseillère d'administration de l'intérieur et de l'outre-mer, cheffe du bureau de gestion opérationnelle, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les actes de gestion relatifs aux dépenses par voie de carte d'achat et à l'effet de saisir et de valider des actes dans CHORUS formulaires (saisie et validation des demandes d'achat, constatation et certification des services faits notamment) et l'utilisation des modules d'expression de besoin CHORUS Formulaires et CHORUS DT, applications informatiques remettantes à CHORUS (valideur hiérarchique, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur). En cas d'absence ou d'empêchement de cette dernière, la délégation qui lui est consentie est exercée, dans la limite de ses attributions, par Mme Sonia HIS-SHARMA, attachée d'administration de l'État et M. Thomas DROUODE, attaché d'administration de l'État.

Délégation est donnée, dans CHORUS Formulaire aux fins de saisir et valider les demandes d'achat et de certification du service fait pour le périmètre de la Direction territoriale de sécurité de proximité de la Seine-Saint-Denis, et dans l'application CHORUS DT (gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur) aux agents du bureau de gestion opérationnelle de la Direction territoriale de sécurité de proximité de Seine-Saint-Denis ci-après désignés :

- M. Rufin DIJOUX, brigadier-chef, responsable de la section du budget ;
- Mme Marie LUXIMON, brigadier-chef, gestionnaire de la section du budget ;
- Mme Anais ZAHNATI, adjoint administratif principal de deuxième classe, gestionnaire de la section du budget ;
- M. Dominique BOUDOUX, secrétaire administratif de classe exceptionnelle, chef du pôle logistique ;
- Mme Rajaa BOUAKSA secrétaire administrative de classe normale, adjointe au chef du pôle logistique.

Concernant le budget État, délégation est accordée à M. Dominique BOUDOUX, secrétaire administratif de classe exceptionnelle, référent carte d'achat, pour centraliser les pièces justificatives des dépenses réalisées par la carte d'achat des porteurs désignés, contrôler ces pièces justificatives des dépenses, signer le tableau des imputations budgétaires des dépenses par cartes achat rattachées au centre de facturation, et ordonner le règlement des relevés d'opérations administratives.

Délégation de la DTSP 93 - 1^{er} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-Luc HADJADJ, chef du 1^{er} district à la DTSP 93, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Vincent SARGUET, chef de la circonscription des LILAS, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Corentin GIRAUD, adjoint au chef de la circonscription de BOBIGNY ;
- Mme Maïlys BENOIST, adjointe au chef de la circonscription DES LILAS ;
- M. Romain CANIVET, chef de la circonscription de BONDY, et, en son absence par son adjoint M. Gilles GOUDINOX ;
- M. Charles FOLIE-DESJARDINS, chef de la circonscription de DRANCY, et, en son absence, par son adjoint M. Daniel CHEVREMONT ;
- M. Quentin HEDDEBAUT, chef de la circonscription de PANTIN, et, en son absence, par son adjoint M. Frédéric LAMOTTE.

Délégation de la DTSP 93 - 2^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Fabrice CORSAUT, chef du 2^{ème} district, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Mizaël DEKYDTSPOTTER, chef de la circonscription de SAINT-OUEN, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Werner VITU, adjoint au chef de circonscription de SAINT-OUEN ;
- M. Vincent HUSSON, chef de la circonscription de STAINS ;
- M. Patrick LESEUR, chef de la circonscription d'ÉPINAY-SUR-SEINE ;
- M. Armel SEEBOLDT, chef de la circonscription de la COURNEUVE, et, en son absence, par son adjoint M. Stéphane RICHARD ;
- Mme Morgane BOLZE, commissaire centrale adjointe à Saint-Denis ;
- Mme Ingrid CHEMITH, cheffe de la circonscription d'AUBERVILLIERS, et, en son absence, par son adjoint M. Simon MOLLO.

Délégation de la DTSP 93 - 3^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Vincent SARGUET, chef du 3^{ème} district à la DTSP 93 par intérim, chef de circonscription DES LILAS, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Olivier GUIBERT, chef de la circonscription de VILLEPINTE, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Victor MBAPPE, chef de la circonscription de BLANC-MESNIL ;
- Mme Luce VIAL, cheffe de la circonscription du RAINCY, et, en son absence, par son adjoint M. Stéphane GUITON ;
- Mme Isabelle RIVIERE, cheffe de la circonscription de LIVRY-GARGAN ;
- Mme Magali DESCAMPS-THOMAS adjointe au chef de la circonscription de VILLEPINTE ;
- M. Rémy BEYNEY, commissaire central adjoint à AULNAY-SOUS-BOIS.

Délégation de la DTSP 93 - 4^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Martial BERNE, chef du 4^{ème} district de la DTSP 93, la délégation, qui lui est accordée par le présent article est exercée par Mme Carine FALGUERA, cheffe de la circonscription de NOISY-LE-GRAND, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Louis NORMIER, chef de la circonscription de NEUILLY-SUR-MARNE, et, en son absence, par son adjoint M. Jean-Jacques GAUTHEUR ;
- Mme Anne GOUAULT-THIEBAUT, adjointe à la cheffe de la circonscription de NOISY-LE-GRAND ;
- M. Alexandre HERVY, chef de la circonscription de ROSNY-SOUS-BOIS ;
- M. Pierrick BRUNEAUX, chef de la circonscription de GAGNY, et, en son absence, par son adjoint M. Thibault LONGUET ;
- M. Benjamin BOURGOIN, chef de la circonscription de CLICHY-SOUS-BOIS – MONTFERMEIL, et, en son absence, par son adjoint M. Jean-René BECHONNET ;
- M. Vianney DERQUENNE, adjoint au chef de la circonscription de MONTREUIL.

Délégations de signature au sein de la direction territoriale de la sécurité de proximité du Val-de-Marne (DTSP 94)

Article 17

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Thierry HUGUET, directeur territorial de la sécurité de proximité du Val-de-Marne (DTSP94), la délégation qui lui est accordée par l'article 12 est exercée par M. Sébastien ALVAREZ, directeur territorial adjoint de la sécurité de proximité du Val-de-Marne (DTSP 94), et, en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier par M. Romain VOGLER, chef d'état-major, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Anne MUSART, cheffe de la sûreté territoriale à CRETEIL ;
- M. Jean-François GALLAND, chef du 1^{er} district à la DTSP 94, commissaire central de CRETEIL ;
- M. Ludovic GIRAL, chef du 2^{ème} district à la DTSP 94, commissaire central de VITRY-SUR-SEINE ;
- M. Gilles LABORIE, chef du 3^{ème} district, à la DTSP 94, commissaire central de l'HAY-LES-ROSES ;
- Mme Hanem HAMOUDA, cheffe du 4^{ème} district à la DTSP 94, commissaire centrale de NOGENT-SUR-MARNE.

Délégation est donnée à Mme Mélanie PAINCHAULT, attachée d'administration de l'État, cheffe du bureau de gestion opérationnelle, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les actes de gestion relatifs aux dépenses par voie de carte d'achat et à l'effet de saisir et de valider des actes dans CHORUS formulaires (notamment saisie et validation des demandes d'achat, constatation et certification des services faits) et l'utilisation des modules d'expression de besoin CHORUS Formulaires et CHORUS DT, applications informatiques remettantes à CHORUS (valideur hiérarchique, gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur). En cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, la

délégation qui lui est consentie est exercée dans la limite de ses attributions, par son adjointe Mme Astrid PLEIGNET, attachée d'administration de l'État.

Délégation est donnée, dans CHORUS Formulaire aux fins de saisir et valider les demandes d'achat et de certification du service fait pour le périmètre de la direction territoriale de sécurité de proximité du Val-de-Marne, et dans l'application CHORUS DT (gestionnaire contrôleur et gestionnaire valideur) aux agents du Bureau de gestion opérationnelle de la direction territoriale de sécurité du Val-de-Marne ci-après désignés :

- Mme Virginie DEMEYER, major de police, cheffe du pôle logistique ;
- Mme Cécile ROUX, secrétaire administrative de classe normale, adjointe à la cheffe du pôle logistique ;
- M. Flavien BAUDET, adjoint administratif principal de 2^{ème} classe, correspondant section budget ;
- Mme Lobna LADJIMI, adjoint administratif principal de 2^{ème} classe, correspondant section budget ;

Délégation est donnée dans CHORUS Formulaire aux fins de saisir et valider les recettes non fiscales pour le périmètre de direction territoriale de sécurité de proximité du Val-de-Marne à l'agent du Bureau de gestion opérationnelle de la direction territoriale de sécurité du Val-de-Marne ci-après désigné :

- Mme Cécile ROUX, secrétaire administrative de classe normale, adjointe à la cheffe du pôle logistique ;
- M. Flavien BAUDET, adjoint administratif de 2^{ème} classe, correspondant section budget ;
- Mme Lobna LADJIMI, adjoint administratif principal de 2^{ème} classe, correspondant section budget.

Concernant le budget État, délégation est accordée à Mme Cécile ROUX, référente carte d'achat, pour centraliser les pièces justificatives des dépenses réalisées par la carte d'achat des porteurs désignés, contrôler ces pièces justificatives des dépenses, signer le tableau des imputations budgétaires des dépenses par cartes achat rattachées au centre de facturation, et ordonner le règlement des relevés d'opérations administratives.

Délégation de la DTSP 94 – 1^{er} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Jean-François GALLAND, chef du 1^{er} district à la DTSP 94, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Julien MOYROUD, chef de la circonscription de MAISONS ALFORT, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Clara DUMAS, adjointe au chef de la circonscription de CRETEIL ;
- M. Jean-Michel CLAMENS, chef de la circonscription d'ALFORTVILLE, et, en son absence, par son adjoint M. Frédéric POSTEC, adjoint au chef de la circonscription d'ALFORTVILLE ;
- Mme Pascale PARIS, cheffe de la circonscription de CHARENTON-LE-PONT ;
- M. Olivier MARY, adjoint au chef de la circonscription de MAISONS-ALFORT ;
- Mme Clémence LECOEUR, cheffe de la circonscription de BOISSY-SAINT-LEGER, et, en son absence, par M. Jean-Philippe LEGAY ;
- M. David MARO, adjoint au chef de la circonscription à SAINT-MAUR-DES-FOSSES.

Délégation de la DTSP 94 – 2^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Ludovic GIRAL, chef du 2^{ème} district à la DTSP 94, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Dominique DAGUE, chef de la circonscription d'IVRY-SUR-SEINE et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- Mme Corinne LEHMANN, adjointe au chef de la circonscription d'IVRY-SUR-SEINE ;
- M. Laurent BOISSET, chef de la circonscription de CHOISY-LE-ROI, et, en son absence, par son adjoint, M. Nicolas TRICART ;
- M. Clément PERTHUIS, adjoint au chef de la circonscription de VITRY-SUR-SEINE ;
- Mme Johanna PITEIRA-LEITAO, cheffe de la circonscription de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, et, en son absence, par son adjoint M. Grégory APELIAN.

Délégation de la DTSP 94 – 3^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de M. Gilles LABORIE, chef du 3^{ème} district à la DTSP 94, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Emmanuel VAILLANT, commissaire central du KREMLIN BICÊTRE, et, dans la limite de leurs attributions respectives, la délégation est exercée par :

- M. Simon TISON, adjoint au chef de la circonscription de L'HAY-LES-ROSES ;
- M. Julien MENINGI, adjoint au chef de la circonscription du KREMLIN-BICÊTRE.

Délégation de la DTSP 94 – 4^{ème} district

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Hanem HAMOUDA, cheffe du 4^{ème} district à la DTSP 94, la délégation qui lui est accordée par le présent article est exercée par M. Emmanuel LIBEYRE, chef de la circonscription de CHAMPIGNY-SUR-MARNE, et, dans la limite de leurs attributions respectives, par :

- M. Sébastien ROUX, adjoint au chef de la circonscription de CHAMPIGNY-SUR-MARNE ;
- Mme Florence GREGOT, adjointe au chef de la circonscription de CHENNEVIERES-SUR-MARNE ;
- M. Charles GAUTIER, chef de la circonscription de VINCENNES, et, en son absence, par son adjoint M. Christophe VERDRU ;
- M. Nenad JOVANOVIC, adjoint au chef de la circonscription de NOGENT-SUR-MARNE.

Article 18

Le directeur de la sécurité de proximité de l'agglomération parisienne est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs des préfectures de la zone de défense et de sécurité de Paris.

Fait à Paris, le 15 juin 2026

Signé :
Le préfet de police,
Patrice FAURE

Arrêté n° 2026-00726

Portant approbation de l'ordre zonal d'opérations permanent relatif à l'utilisation et la coordination des moyens aériens concourant aux missions de sécurité civile

Le préfet de Police,
Préfet de la zone de défense et de sécurité de Paris,

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la défense ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de la préfète, secrétaire générale de la zone de défense et de sécurité de Paris – Mme STEFFAN (Béatrice) ;

Vu le décret du 22 octobre 2025 portant nomination du préfet de police – M. FAURE (Patrice) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2026-00504 du 04 mai 2026 accordant délégation de la signature préfectorale au sein du secrétariat général de la zone de défense et de sécurité de Paris ;

Vu l'instruction interministérielle du 04 novembre 2013 relative à la coordination et à l'optimisation des moyens aériens en cas de crise localisée sur le territoire national ;

Vu l'instruction ministérielle du 21 février 2017 relative à l'emploi des hélicoptères de la sécurité civile ;

Vu l'instruction interministérielle n° DGOS/R2/DGSCGC/2017/102 du 24 mars 2017 relative aux moyens héliportés de la direction générale de la sécurité civile et de la gestion des crises et des établissements de santé utilisés dans le cadre du secours à personne et de l'aide médicale urgente ;

Vu l'instruction ministérielle du 06 avril 2017 relative à l'armement des bases d'hélicoptères de la sécurité civile par des équipes spécialisées ;

Sur proposition de la préfète, secrétaire générale de la zone de défense et de sécurité de Paris,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Approbation de l'ordre zonal d'opérations permanent

L'ordre zonal d'opérations permanent « Utilisation et coordination des moyens aériens concourant aux missions de sécurité civile », joint au présent arrêté, est approuvé.

Article 2

Adaptation du document

Indépendamment de sa révision formelle, le présent ordre zonal d'opérations peut, à tout moment, faire l'objet des adaptations techniques et actualisations nécessaires.

Article 3

Exécution du présent arrêté

La préfète, secrétaire générale de la zone de défense et de sécurité de Paris, les préfets des départements de la zone de défense et de sécurité de Paris, le directeur général de la sécurité civile et de la gestion des crises, le général commandant la région de gendarmerie d'Île-de-France, le directeur général de l'agence régionale de santé d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 4

Publication du présent arrêté

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des préfectures des départements de la zone de défense et de sécurité de Paris et à celui du département de Paris ou affiché aux portes de la préfecture de police, et consultable sur le site internet de la préfecture de police (www.prefecturedepolice.interieur.gouv.fr).

Fait à Paris, le 12 juin 2026

Pour le préfet de Police,
Préfet de la zone de défense et de sécurité de Paris et par délégation,
La préfète, secrétaire générale de la zone de défense et de sécurité de Paris,

Signé

Béatrice STEFFAN

Délais et voies de recours : Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif de Paris. Le tribunal administratif de Paris peut être saisi par l'application Télérecours accessible par le site <https://www.telerecours.fr>. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de zone. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).