

Les objectifs de l'ORCOD-IN du Val Fourré

I) ACCOMPAGNER LE REDRESSEMENT / TRANSFORMATION DES COPROPRIÉTÉS

13 copropriétés « historiques » disséminées, représentant 1245 logements sur 6503 logements dans le QPV

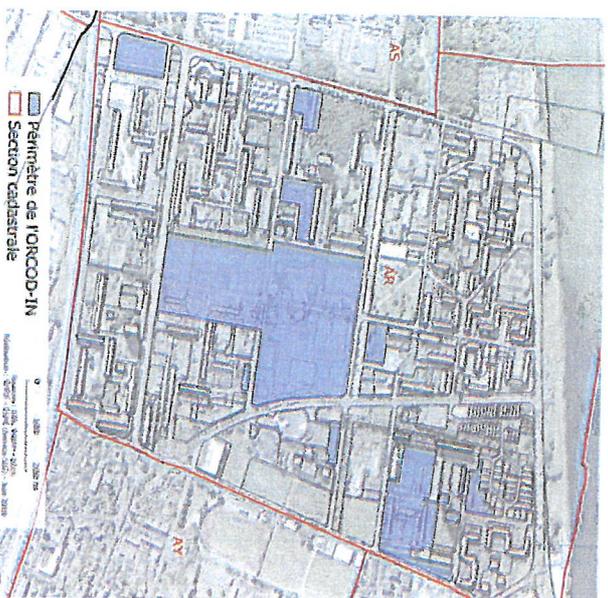
→ Intervenir par une action foncière forte et une aide au syndicat de copropriétaires

II) AFFIRMER LA CENTRALITE PAR LA RESTRUCTURATION DES DALLES CENTRALES

Projet urbain ambitieux de restructuration des dalles, au cœur du projet NPNRU, dont la mise en œuvre est portée par l'ORCOD-IN

→ Projet d'aménagement complexe tenu de la nécessité d'articuler l'intervention sur les tours en copropriétés et sur les dalles

Périmètre inscrit dans
le projet de décret



LA CRÉATION DE L'ORCOD-IN

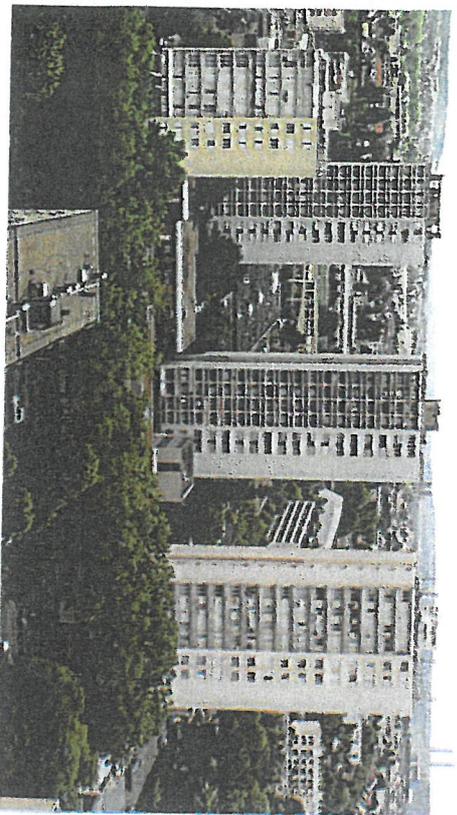
Décret et convention des partenaires publics :

- Validation par le CA EPFIF le 16 Juin
- Validation par le Conseil Communautaire de GPS&O le 27 Juin
- Validation par le Conseil Municipal de Mantes-la-Jolie le 1^{er} Juillet

Étapes attendues :

- Parution du décret T4 2019
- Signature de la convention des partenaires publics

L'accompagnement des copropriétés



Neptune (64 logements)

- Objectif de vote par la copropriété des travaux de rénovation dans le cadre du CPE (T4 2019)
- Prolongation du PDS en cours, avec suivi-animation sous MOA EPFIF

Jupiter (107 logements)

- PDS à engager, en articulation avec le projet défini au travers de l'étude pré-opérationnelle lancée début 2020

Copropriétés mixtes Explorateur / M. Laurencin (164 logements)

- PDS porté par l'EPFIF : objectif de stabilisation de la gouvernance de la copropriété et de rénovation thermique
- Marché d'étude pré-opérationnelle lancé fin 2019

Albert Camus, Archimède, Butte Verte et Jaques Cartier (155 logements)

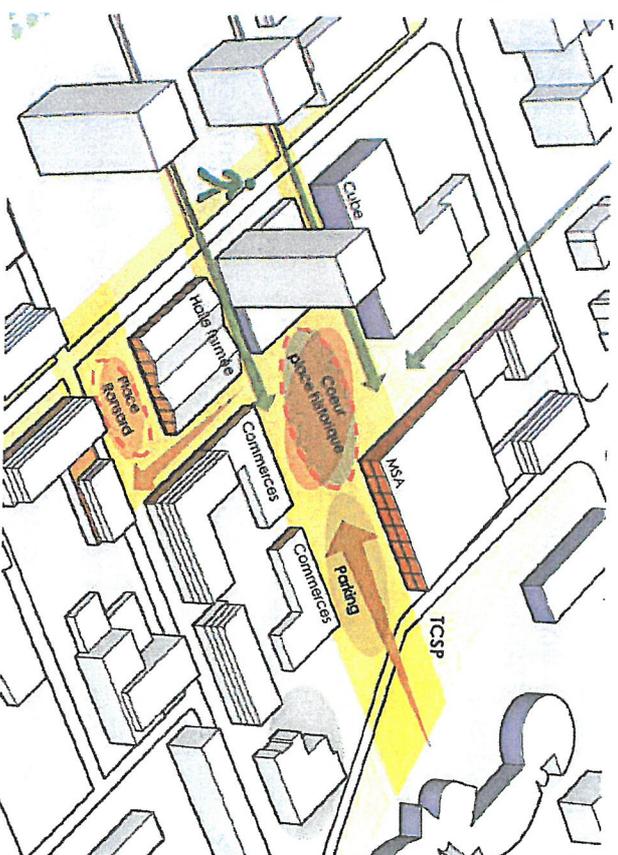
- Etude pré-opérationnelle sous MOA EPFIF lancée début 2020

→ Démarrage des actions de portage foncier dès la signature de la convention des partenaires publics

Restructuration des dalles centrales

LES LEVIERS DE RÉUSSITE DU PROJET

- Mobilisation d'un investisseur commercial unique pour la centralité, avec l'appui des investisseurs institutionnels (Banque des Territoires, ANRU Investissement...).
 - Mobilisation des investisseurs en phase amont pour crédibiliser le projet
 - Articulation avec le projet 1/4 nord-est sur les négociations investisseurs
- Une programmation de logements neufs à déterminer en adéquation avec la capacité d'absorption du marché sur le Val Fourré
- Articulation avec la collectivité sur la programmation des équipements et ambition sur la rénovation des espaces publics
- Mise en œuvre d'une DUP portant sur les secteurs Clemenceau et Ronsard
 - Nécessité de sécuriser juridiquement les procédures



Restructuration des dalles centrales

Une opération d'aménagement largement déficitaire (environ 68 M €), dont les acquisitions foncières constituent le cœur de la prise de risque

DEPENSES	
ETUDES ET PILOTAGE	8 M €
ACQUISITIONS/EVICIONS/TRANSFERTS	43 M €
MISE EN ETAT DES SOLS	5 M €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	15 M €
TOTAL (dont études)	71 M €

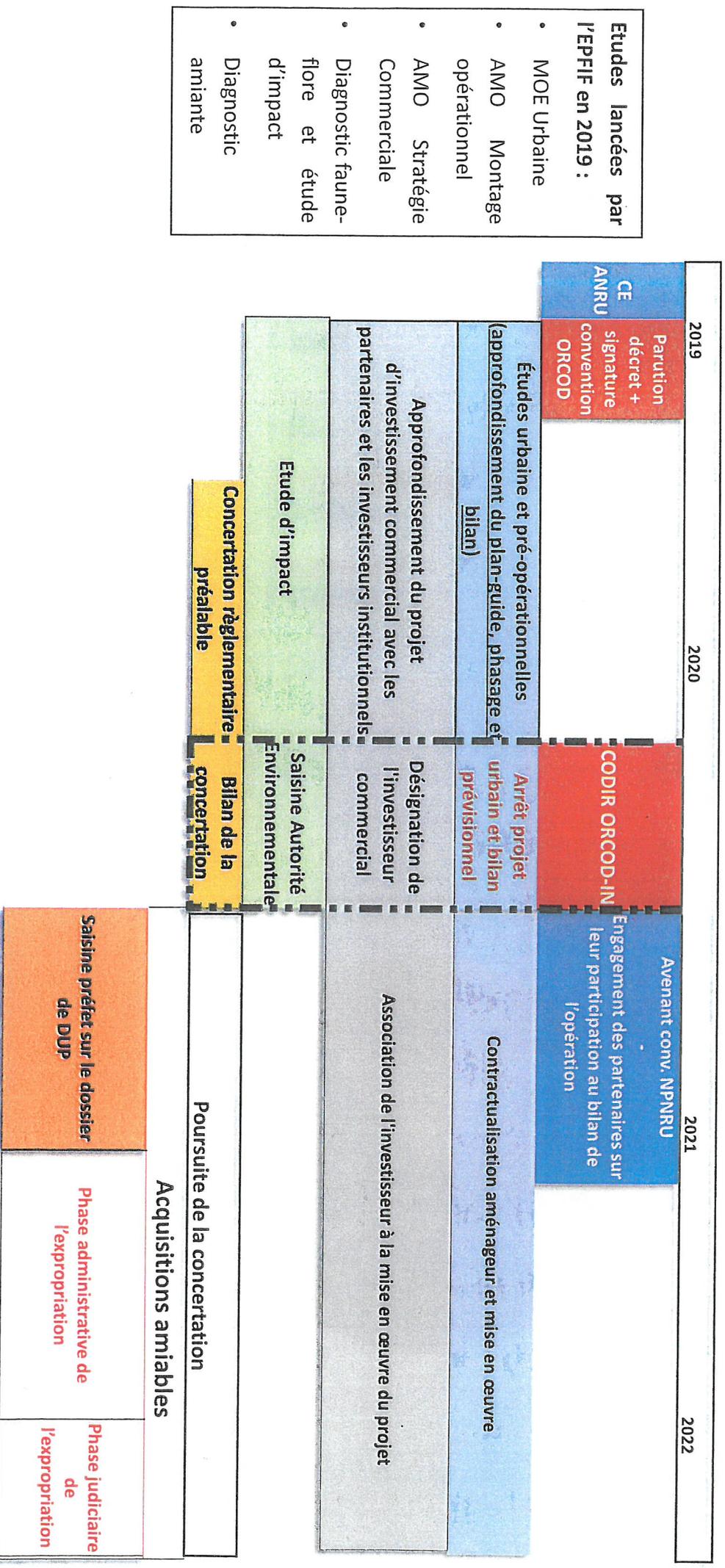
RECETTES	
VALORISATION FONCIERE	3 M €

Bilan provisoire à affiner en fonction :

- Du montage opérationnel sur le volet commercial (volume d'évictions/transferts)
- Des recettes de CF sur les logements et les commerces
- Du projet sur la dalle Ronsard
- Des coûts de démolitions et de remise en état des sols
- Des travaux d'aménagement à réaliser (dévoiements de réseaux, renforcement de la structure de la dalle...)

→ Une participation de l'EPFIF au bilan de l'opération limitée à hauteur de 20% et conditionnée par l'engagement des autres partenaires, lequel se traduira par un avenant à la convention NPNRU et à la convention des partenaires publics. La participation totale de l'EPFIF, au titre de l'ORCOD IN (action foncière, recyclage, plans de sauvegarde, aménagement), est estimée à 50 M€.

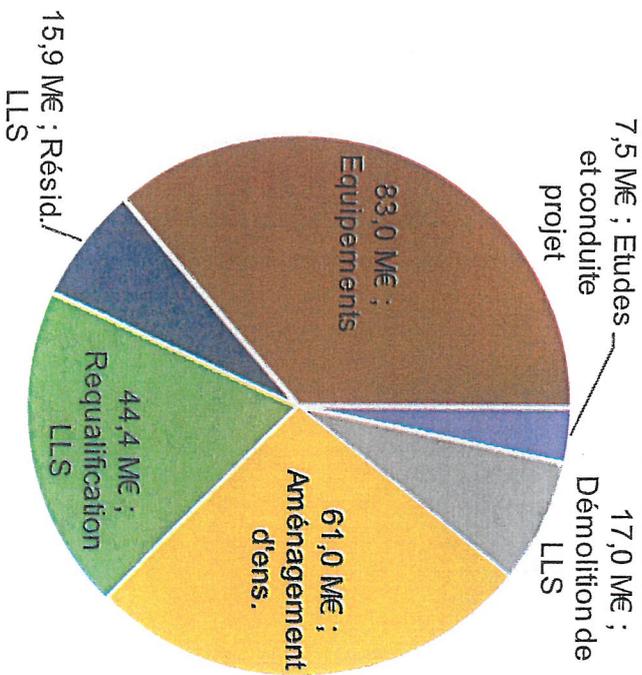
Restructuration des dalles centrales – Calendrier prévisionnel



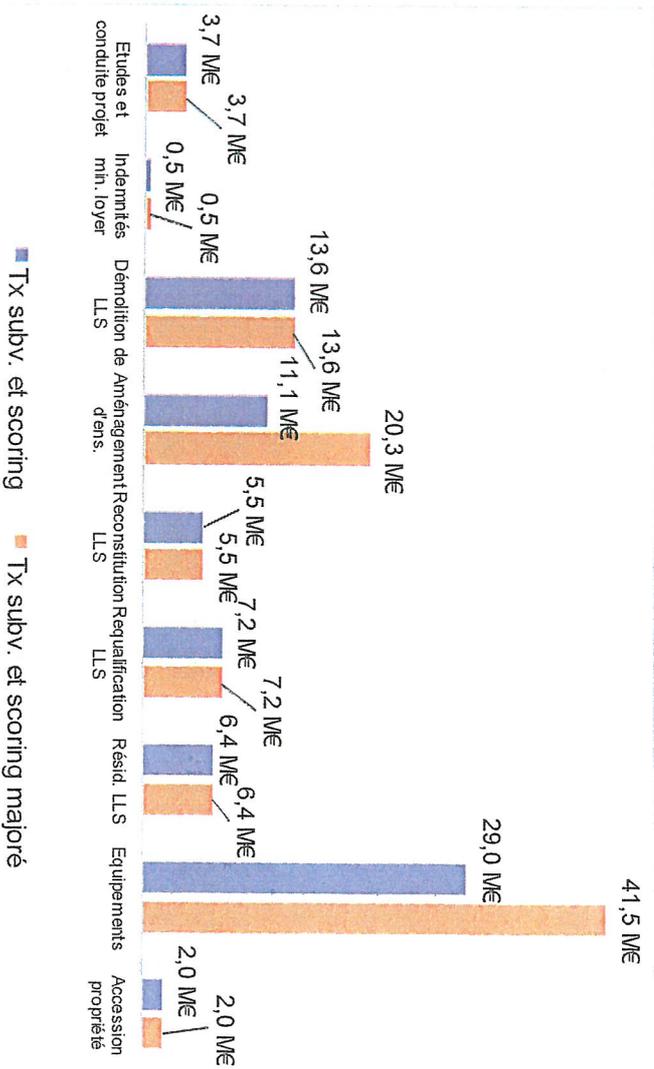
3. PRIN du Val-Fourré

3.5. Eléments financiers

Coût total du projet (base subv. ANRU) : 228,7 M€



Montant subventions ANRU sollicitées : 78,9 M€ si scoring sans majoration, 100,5 M€ si majoration

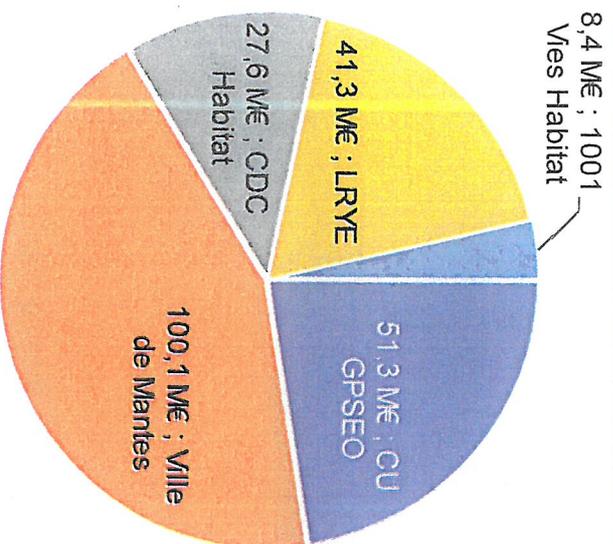


NB : 41,3 M€ de prêts bonifiés AL sont sollicités au titre de la requalification et de la reconstitution LLS
 → Concours financiers ANRU = 120,3 M€ (141,8 M€ si majoration scoring ville / CU)

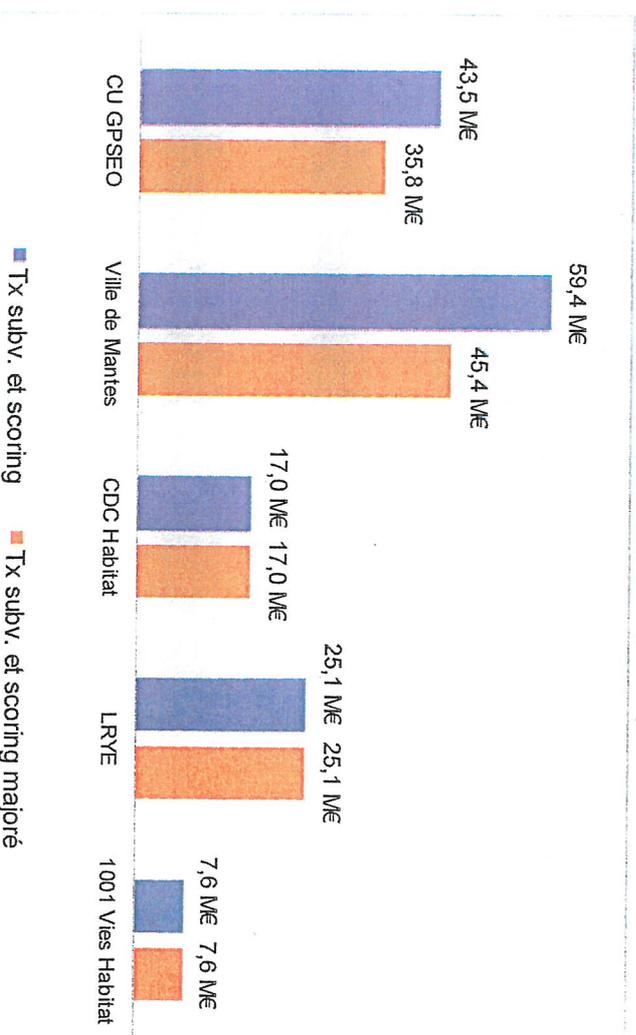
3. PRIN du Val-Fourré

3.5. Eléments financiers

Répartition du coût total du projet (base subv. ANRU) par MOA



« Reste à charge » (base subv.) par MOA, déduction faite des subventions ANRU (hors prêts)



NB : coût de la reconstitution LLS non intégrée à ce calcul pour les bailleurs

NB1 : calcul Ville déduction faite de la subv. du CR IDF (4,7 M€)
NB2 : raisonnement en coût TTC (plus pertinent pour les bailleurs) non présenté ici afin de maintenir la cohérence d'ensemble des données

Financements de **PRIORVVELINES** non intégrés à ce stade

3. PRIN du Val-Fourré

3.6. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre

