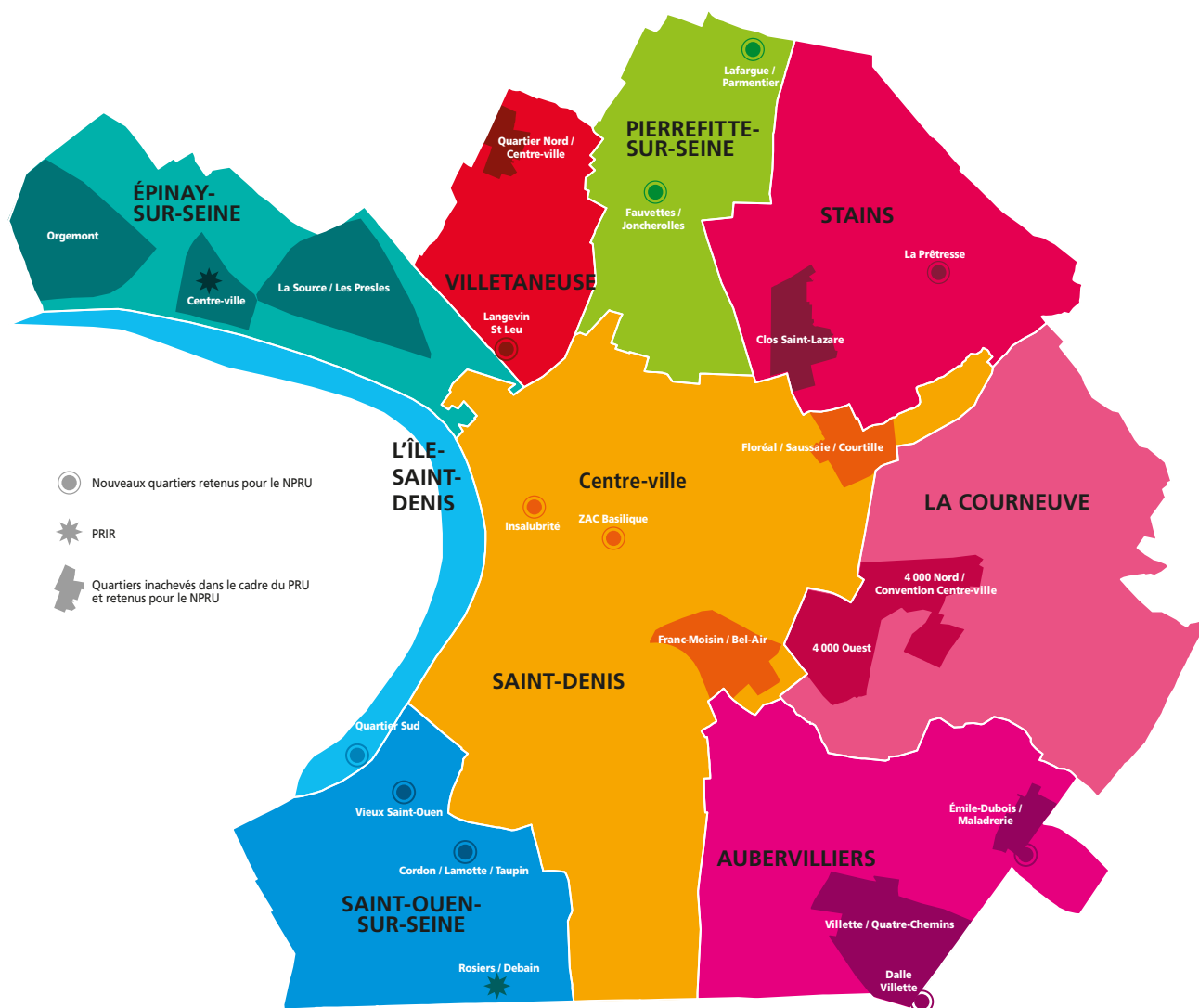


# PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE PLAINES COMMUNE



# SOMMAIRE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le Comité d'engagement du 9 mars, 10 mars et 14 mars 2016 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'Anru.

## PRÉAMBULE, DÉFINITIONS ET SIGNATAIRES ..... 6

1. Préambule	6
2. Définitions	6
3. Les signataires	6

## ARTICLE 1. LES QUARTIERS RETENUS AU TITRE DU NPRU ..... 14

1. Quartiers d'intervention	14
2. Le bilan du premier CTRU	15
2.1 Chiffres-clés à l'échelle du territoire	15
2.2 État d'avancement territorialisé	16
2.3 Perspectives	38

## ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRÉSENT PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION ..... 42

1. Stratégie de développement intercommunale et orientations du Contrat de ville	42
1.1 Portrait du territoire de Plaine Commune	42
1.2 Un territoire dynamique, avec un fort potentiel de développement	42
1.3 Un territoire qui reste marqué par des difficultés sociales importantes	42
1.4 La stratégie de développement territorial de Plaine Commune au regard de ses documents-cadres	44
1.5 Le contexte des quartiers prioritaires de la politique de la ville et les orientations du Contrat de ville	50
2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	55
2.1 Stratégie de développement territorial au regard des objectifs de l'Anru	55
2.2 Le NPRU, levier de développement territorial	61

## ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE ..... 82

## ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION ...86

1. Les études transversales, menées à l'échelle de l'ensemble de Plaine Commune	86
2. Les études systématiques et communes à l'ensemble des projets	87
2.1 Sous-maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune	87
2.2 Études systématiques sous maîtrise d'ouvrage bailleurs	88
2.3 Études systématiques sous la maîtrise d'ouvrage des villes	89
3. Les études spécifiques à chaque projet	89
4. Calendrier du protocole	89

## ARTICLE 5. OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE DE DÉMARRAGE.. 92

1. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le démarrage opérationnel (début des travaux ou des acquisitions foncières ou immobilières) doit s'effectuer pendant la phase de préfiguration	92
2. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) doit s'effectuer pendant la phase de préfiguration	92

## ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET ..... 96

1. Association des habitants au projet dans le cadre général du Contrat de ville	96
2. Déclinaison dans le cadre de la préparation et de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain	97

## ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PRÉVUE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014 ..... 100

## ARTICLE 8 . GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET ..... 104

1. Gouvernance	104
1.1 Pilotage du Contrat de ville	104
1.2 Les instances de pilotage dédiées spécifiquement au volet renouvellement urbain	104
2. Conduite de projet	106
2.1 L'équipe de direction au siège	106
2.2 Le choix de l'implantation des équipes-projets au plus proche des quartiers	107
3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	107

## ARTICLE 9 . OPÉRATIONS FINANCÉES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL..... 110

1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite de projet de renouvellement urbain	110
2. Modalité de financement par l'Anru des études, expertises et moyen d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail	111
3. Modalités de financement par l'ANAH des études et expertises du programme de travail	111
4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts des études et expertises du programme de travail	112

## ARTICLE 10 . OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCÉES DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION ..... 116

1. Stains	116
2. L'Île-Saint-Denis	117

## ARTICLE 11 . DURÉE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION ..... 120

## ARTICLE 12 . CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE – POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU..... 124

## ARTICLE 13 . CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION ..... 128

1. Contreparties mises à disposition d'UESL – Action Logement	128
2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	128
3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	128
3.1 Le financement des opérations par l'Anru	128
3.2 Le financement des opérations par l'ANAH	128
3.3 Le financement des opérations par la Caisse des dépôts et consignations	128
3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires	128
4. Contrôle et audits	128
5. Conséquences du non-respect des engagements	128
6. Clause de renégociation du protocole	129
7. Traitement des litiges	129
8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	129

## ANNEXES

1. Organigramme et fiches de postes pour Plaine Commune	
2. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration + fiches études	
3. Demandes de financement de l'ingénierie des partenaires et contribution au protocole de préfiguration pour les demandes de pré-conventionnement	
3.1 Plaine Commune Habitat (PCH)	
3.2 OPH d'Aubervilliers	
3.3 Seine-Saint-Denis Habitat	
3.4 Ville de L'Île-Saint-Denis : pré-conventionnement école Jean Lurçat	
4. Convention quadripartite	
5. Avis du comité d'engagement de l'Anru	



# PRÉAMBULE, DÉFINITIONS ET SIGNATAIRES

1. PRÉAMBULE
2. DÉFINITIONS
3. LES SIGNATAIRES

## PRÉAMBULE, DÉFINITIONS ET SIGNATAIRES

**Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPRU en vigueur,**

**Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPRU en vigueur,**

### 1. PRÉAMBULE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPRU, examiné par le Comité d'engagement du 9, 10 et 14 mars 2016

Le présent protocole de préfiguration, sur lequel s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

### 2. DÉFINITIONS

Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du Contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

Le « **programme de travail** » ou « **programme** » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le Comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPRU.

### 3. LES SIGNATAIRES

- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah<sup>1</sup>), représentée par son directeur général,
- L'Établissement public territorial Plaine Commune (EPT), représenté par son Président, ci-après nommé le porteur de projet<sup>2</sup>,
- Les communes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentées par les Maires,
- L'Établissement public territorial Est Ensemble
- La ville de Pantin
- Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention :  
Adoma, Antin résidences, ASL (Sarlivep, Opievoy, Saiem), ASL d'Orgement, Association syndicale de la Goutte d'or, Logement francilien, Logirep, Main tendue, Maison du Cil, Novigère, Ogig, Office public de l'habitat de la Seine-Saint-Denis, Office public de l'habitat d'Aubervilliers, Osica, Toit et joie, Plaine Commune Habitat, Rivp, Sarvilep, Sohpe, Semiso, ICF la Sablière, France habitation  
La Sem Plaine Commune Développement  
Le syndicat mixte des réseaux d'énergies calorifiques  
La Compagnie parisienne de chauffage urbain  
Le Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux de communication
- La Caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional.

**Approuvé le 17 novembre 2016** à Saint-Denis en présence de **Patrick Kanner**, ministre de la ville, de la jeunesse et des sports et d'**Hélène Geoffroy**, secrétaire d'État auprès du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports, chargée de la ville

Patrick Kanner



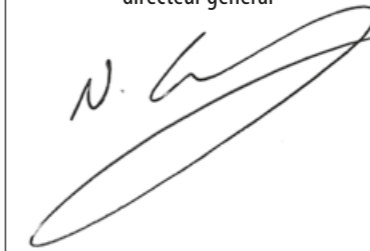
Hélène Geoffroy



Préfecture de Seine-Saint-Denis  
**Fadela BENRABIA**  
préfète déléguée pour l'égalité  
des chances de Seine-Saint-Denis



Agence nationale pour  
la rénovation urbaine  
**Nicolas GRIVEL**  
directeur général



Agence nationale pour l'amélioration  
de l'habitat  
**Blanche GUILLEMOT**  
directrice générale



Plaine Commune  
**Patrick BRAOUEZEC**  
président



Caisse des Dépôts et Consignations  
**Marianne LOURADOUR**  
directrice régionale Île-de-France



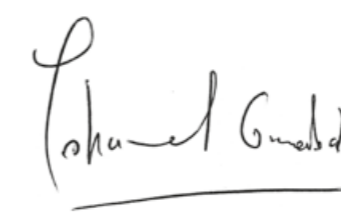
Ville d'Aubervilliers  
**Meriem DERKAOUI**  
maire




Ville d'Épinay-sur-Seine  
**Hervé CHEVREAU**  
maire



Ville de L'Île-Saint-Denis  
**Mohamed GNABALY**  
maire




Ville de La Courneuve  
**Gilles POUX**  
maire



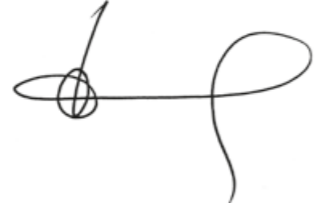
<sup>1</sup> Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).  
<sup>2</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (Départements d'Outre-Mer, Communes non inscrites dans un EPCI).




Ville de Pierrefitte-sur-Seine  
**Michel FOURCADE**  
maire




Ville de Saint-Denis  
**Didier PAILLARD**  
maire



Ville de Saint-Ouen-sur-Seine  
**William DELANNOY**  
maire



France Habitation  
**Pascal VAN LAETHEM**  
directeur général



ICF La Sablière  
**Jean-Luc VIDON**  
directeur général



Logement Francilien  
**Nicolas BRUNET**  
directeur régional




Nicolas BRUNET  
Directeur Régional

Ville de Stains  
**Azzedine TAÏBI**  
maire



Ville de Villetaneuse  
**Carinne JUSTE**  
maire

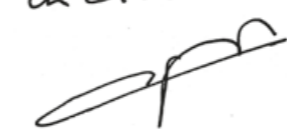


Ville de Pantin  
**Bertrand KERN**  
maire




Logirep  
**Daniel BIARD**  
directeur général

de GUGAÏ

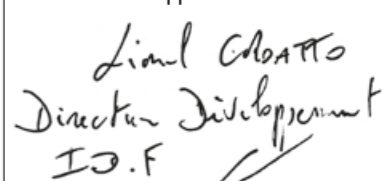


La Main Tendue  
**Gérard BARBIER**  
délégué général




(Gérard Barbier)

Maison du CIL  
**Lionel CROATTO**  
directeur développement Île-de-France

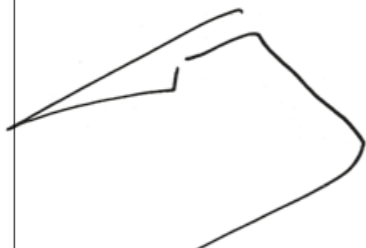


Lionel CROATTO  
Directeur Développement  
I.D.F.

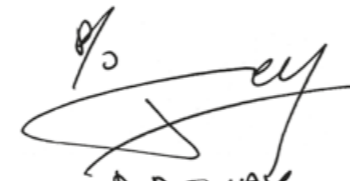
Est Ensemble  
**Gérard COSME**  
président



Adoma  
**Thierry BERGEREAU**  
directeur général adjoint

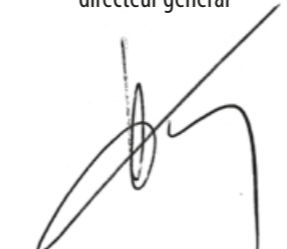


Antin résidences  
**Denis BONNETIN**  
directeur général



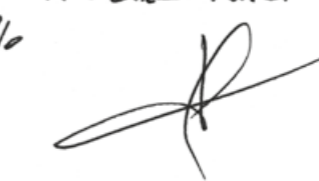
D. BONNETIN  
D.T.

NOVIGÈRE  
**Phillipe HANNEQUIN**  
directeur général




Ogif  
**Pascal VAN LAETHEM**  
directeur général


Antoine Puiel



OPH 93  
**Yves NEDELEC**  
directeur général




ASL Sabimo  
**Alain ROUX**  
gérant




R. Sabimo  
COP/Alain Roux

ASL d'Orgemont  
**Rhonel SOUDRY**  
gestionnaire de la copropriété

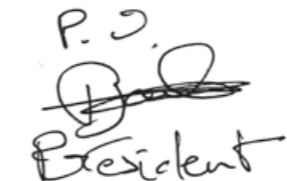


R. Sabimo  
COP/Alain Roux

Association Syndicale de la Goutte d'Or  
**Sophie DA COSTA**  
gestionnaire de la copropriété COGEVA

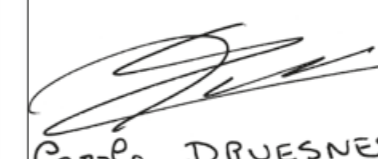


OPH d'Aubervilliers  
**Patrice FINEL**  
directeur général



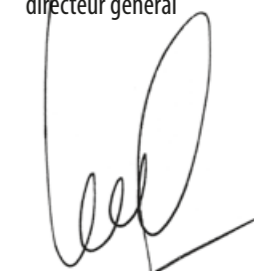
P.F.  
Président

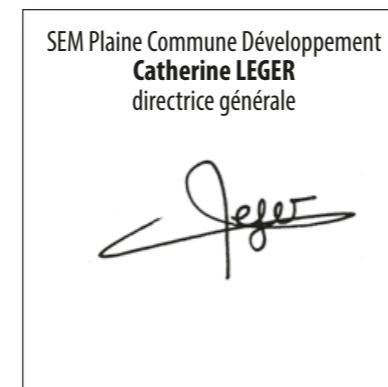
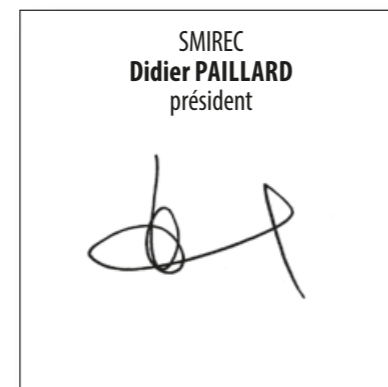
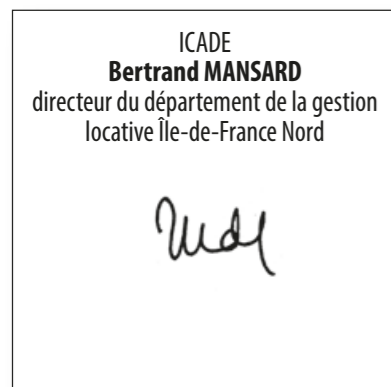
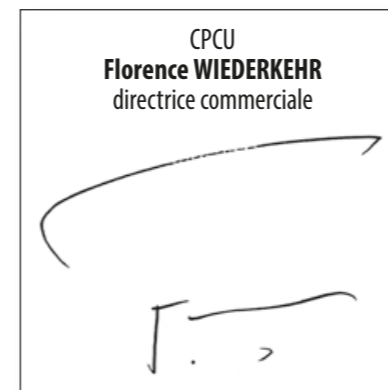
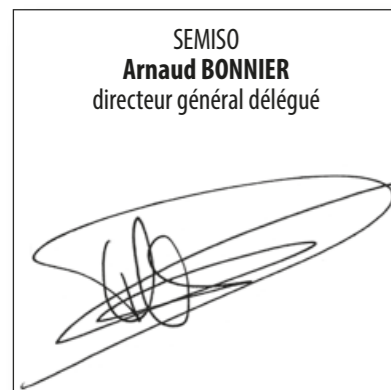
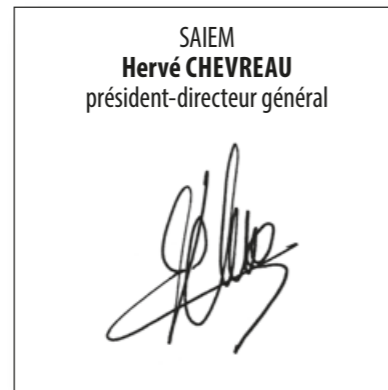
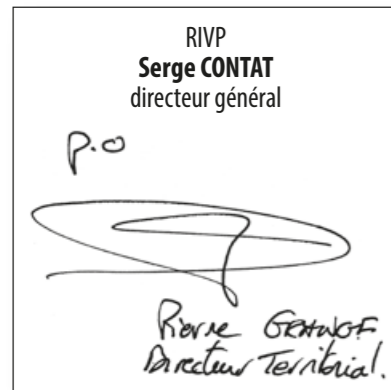
OSICA  
**Carole DRUESNES**  
directrice d'agence de Saint-Denis



Carole DRUESNES  
Directrice d'agence  
de St Denis

Plaine Commune Habitat  
**Sébastien LONGIN**  
directeur général





Entre les signataires désignés ci-dessus, il est prévu ce qui suit :

# ARTICLE 1

## LES QUARTIERS RETENUS AU TITRE DU NPRU

1. QUARTIERS D'INTERVENTION
2. LE BILAN DU PREMIER CTRU



# ARTICLE 1. LES QUARTIERS RETENUS AU TITRE DU NPRU

## 1. QUARTIERS D'INTERVENTION

14 QUARTIERS

### 7 quartiers d'intérêt national déjà en PRU

■ <b>Stains</b>	- QP093048/93	Clos Saint-Lazare (et Prêtresse)	- Convention Anru 062
■ <b>Épinay-sur-Seine</b>	- QP093031/93	La Source	- Convention Anru 071
	- QP093030/93	Orgemont	
■ <b>La Courneuve</b>	- QP093028/93	4 000	- Convention Anru 332
■ <b>Saint-Denis</b>	- QP093040/93	Floral/Saussaie/Courtille	
	- QP093028/93	Franc-Moisin (Bel-Air)	- Convention Anru 349
	- QP093039/93	Centre-ville (Insalubrité et Basilique)	

### 5 nouveaux quartiers

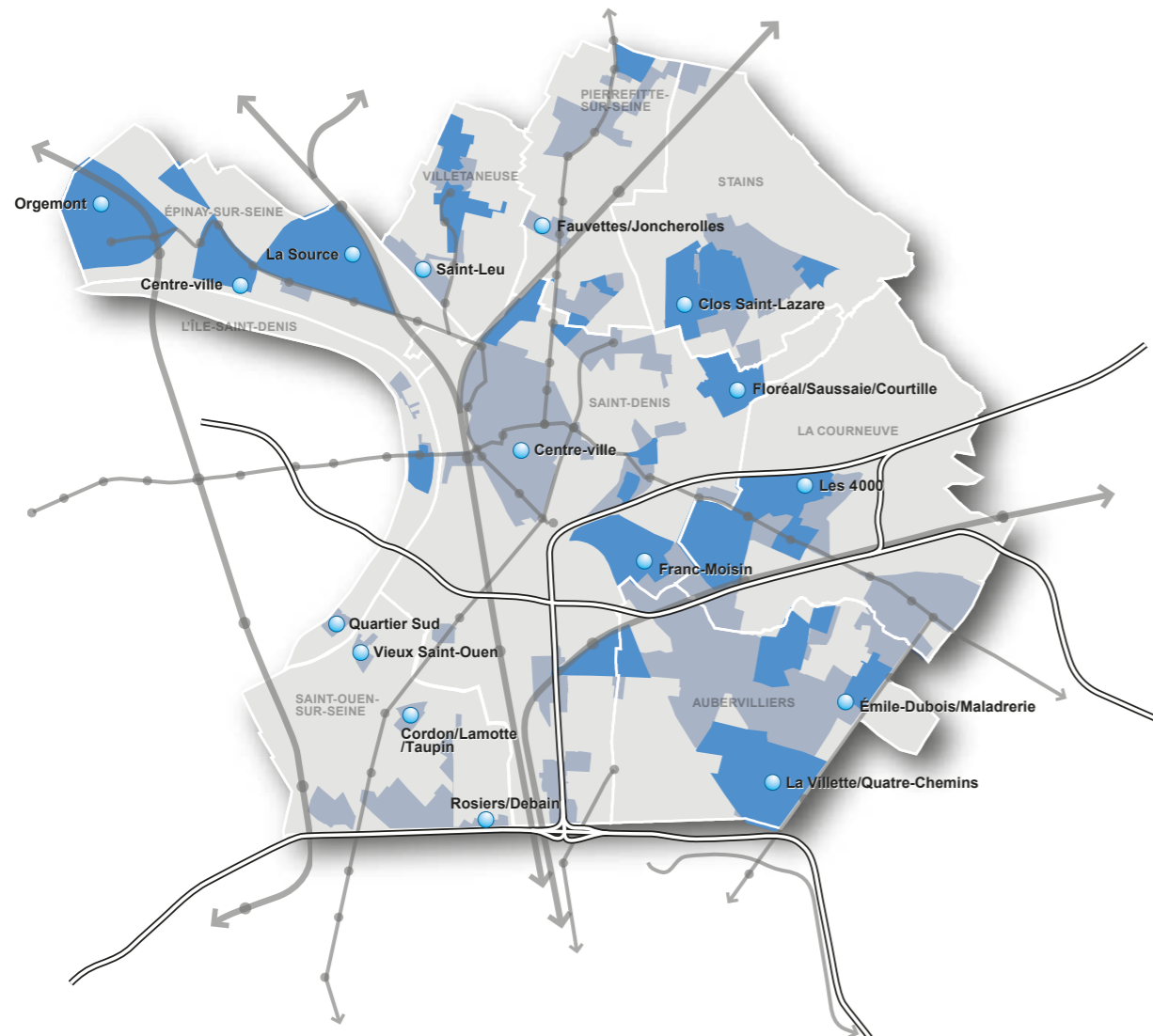
■ <b>Pierrefitte-sur-seine</b>	- QP093036/93	Fauvettes/Joncherolles (rattachement Lafargue Parmentier à Val de France)	
■ <b>Villetaneuse</b>	- QP093049/93	Saint-Leu (Victor Hugo-Maurice Grandcoing, Langevin)	
■ <b>Aubervilliers</b>	- QP093028/93	Émile-Dubois/Maladrerie	
■ <b>Aubervilliers Pantin</b>	- QP093028/93	Villette/Quatres-Chemins	
■ <b>L'Île-Saint-Denis Saint-Ouen</b>		Quartier sud, Cordon/Lamotte/Taupin, Vieux Saint-Ouen	
	QP093034/93	QP093044/93	QP093046/93

### 2 quartiers retenus au titre des projets d'intérêt régional

■ <b>Saint-Ouen-sur-Seine</b>	- QP093045/93	Rosiers/Debain
■ <b>Épinay-sur-Seine</b>	- QP093029/93	Centre-ville

- NPRU
- Périmètres Anru
- Périmètres QPV

## QPV ET LES NPRU D'INTÉRÊT NATIONAL



## 2. LE BILAN DU PREMIER CTRU

Dès le premier programme national de rénovation urbaine lancé par l'Anru, Plaine Commune et les villes se sont engagées dans un contrat territorial de rénovation urbaine ambitieux portant sur 24 quartiers (CTRU). Le premier CTRU a été signé en 2007. Son impact a été très positif sur le cadre de vie des habitants.

### 2.1 Chiffres-clés à l'échelle du territoire

En 2015, l'état d'avancement du CTRU était le suivant :

- Démolition logement social
- Réalisé : 63 % soit 1 691 logements
- En cours : 24 % soit 341 logements
- Reste à faire : 13 % soit 656 logements
- Démolition habitat privé dégradé
- Réalisé : 49 % soit 443 logements
- En cours : 3 % soit 30 logements
- Reste à faire : 47 % soit 427 logements

- Réhabilitation logement social
- Réalisé : 67 % soit 8 354 logements
- En cours : 20 % soit 2 490 logements
- Reste à faire : 13 % soit 1 647 logements

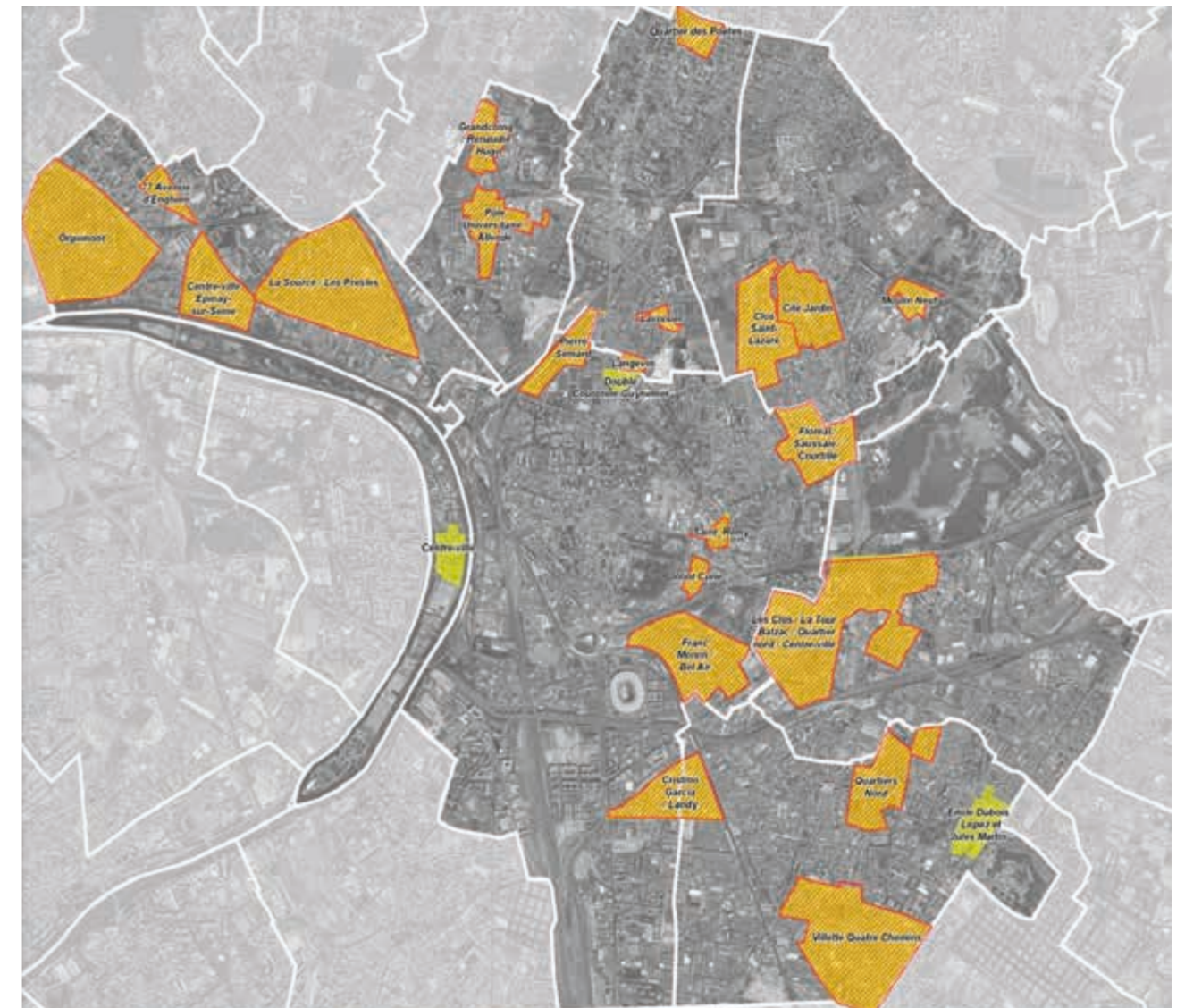
- Résidentialisation logement social
- Réalisé : 60 % soit 6 859 logements
- En cours : 18 % soit 2 025 logements
- Reste à faire : 22 % soit 2 524 logements

- Construction logement social sur site et hors site
- Réalisé : 66 % soit 1 808 logements
- En cours : 8 % soit 321 logements
- Reste à faire : 26 % soit 988 logements

- Construction accession privée sur site et hors site
- Réalisé : 46 % soit 787 logements
- En cours de construction : 13 % soit 273 logements
- Reste à faire : 41 % soit 1 037 logements

En 2014, plus de 4 200 logements sociaux ont été démolis et autant ont été reconstruits (y compris les foyers). Plus de 3 500 logements

## CTRU DE PLAINE COMMUNE



Source : Plaine Commune



diversifiés (sur site et hors site) ont été construits et, plus de 12 500 logements ont été réhabilités et autant résidentialisés. Au final, ce sont plus de 120 000 habitants qui ont été directement concernés et le CTRU représente un investissement financier de 1,6 milliard d'euros co-porté par les collectivités, l'État et les bailleurs sociaux. L'Anru a participé à la mise en œuvre du premier programme à hauteur de 500 millions d'euros soit près d'un tiers de l'investissement global, sur une partie des quartiers du CTRU (cf. carte ci-contre).

Concernant un bilan plus qualitatif, il est indéniable que le PRU a permis d'améliorer durablement la qualité des espaces publics et des logements sociaux. Le programme a également permis de mobiliser les acteurs publics autour des enjeux de la gestion urbaine de proximité en systématisant les engagements des bailleurs et des collectivités à travers les chartes GUP sur l'ensemble du territoire.

L'objectif de mixité sociale a souffert du manque d'attractivité du marché immobilier sur les villes les plus au nord de l'agglomération, tandis que les villes à proximité de Paris ont pu bénéficier de la dynamique et ont facilement valorisé un certain nombre de programmes en accession. Afin de comprendre plus finement les potentialités du marché immobilier, Plaine Commune propose deux études sur la localisation précise des logements sociaux et les potentialités de développement des programmes privés GEN-02 et GEN-03.

À noter que les premières enquêtes sociales révèlent que la majorité des personnes relogées souhaitent rester sur leurs quartiers. La reconstitution sur site des logements démolis revêt donc un enjeu particulièrement important.

Il est cependant encore trop tôt pour tirer un bilan précis du premier programme puisqu'un certain nombre de projets font l'objet d'une nouvelle contractualisation ou sont fortement impactés par de nombreux chantiers.

## 2.2 État d'avancement territorialisé

### 2.2.1 Villetaneuse

#### PRU Allende Université

Le secteur Allende et Université en Anru constitue le cœur du Projet Universitaire et Urbain, visant au co-développement Ville-Université Paris 13. Les objectifs concernant la rénovation urbaine du quartier Allende-Université sont les suivants :

- résidentialiser la cité Allende et faciliter le fonctionnement et la gestion du quartier ;
- conserver l'offre de commerces et de services au public ;
- implanter dans ce périmètre des équipements structurants répondant aux besoins d'emploi et de formation, ouverts sur la ville (Maison de l'Emploi et de la Formation) ;
- favoriser la mixité sociale avec la création d'une nouvelle offre de logements à proximité, dans un paysage urbain rénové (projet de Foncière Logement).

#### Avancement et résultats :

- L'intervention la plus rapide (de 2005 à 2007) et la plus marquante a porté sur la réhabilitation-résidentialisation des 281 logements sociaux de la cité Salvador Allende gérés par Seine-Saint-Denis Habitat. Ces opérations prolongeaient la démolition-reconstruction partielle de la cité Allende (5 bâtiments démolis soit 161 logements), conduite juste avant conventionnement avec l'Anru.

- Au sein et autour de cette cité, qui n'était desservie par aucune voirie et déconnectée de son environnement, la création de nombreux espaces publics et ouvrages d'art a transformé en profondeur le quartier, désormais connecté au centre-ville, au tramway T8 mis en service en décembre 2014 et bientôt au T11 Express (mi-2017). La dernière phase des espaces publics est bien engagée et s'achèvera mi-2016 avec le parvis nord du futur pôle gare ;
- La Maison de l'emploi et de la formation a ouvert en juin 2015 ; l'espace formation n'ouvrira cependant que début 2016 ;
- Les 50 logements de la Foncière Logement (Villas Pablo Neruda) livrés mi-2011 et la nouvelle résidence étudiante Victor Jara (chercheurs et doctorants en colocation), ouverte par Espaceil en octobre 2015, ont permis de diversifier les types de logements ;
- Le PRU a permis d'ouvrir dès fin 2006 les ateliers artisanaux de Villetaneuse, 2030 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux très petites entreprises au sein de la ZAE toute proche ;

Le maintien de l'offre de commerces et de service reste fragile et sera poursuivi dans le cadre de la poursuite du Projet Universitaire et Urbain (PUU2). De manière générale, le PUU2 permettra de poursuivre l'intensification urbaine autour du pôle gare, au nord du secteur Allende.

À l'est, la frange de la zone d'activités du Château mutera pour accueillir des activités tertiaires, des logements, un pôle de santé et de la restauration. Enfin, au sud d'Allende, les terrains de l'Université poursuivront leur urbanisation avec la création d'autres résidences étudiantes avec commerces en rez-de-chaussée.

#### PRU quartiers Nord – centre-ville reconduit sur le secteur Maurice Grandcoing/Victor Hugo

Le PRU vise à revitaliser le quartier, notamment par l'amélioration de l'habitat, sa diversification et la réorganisation d'une plus grande mixité de fonctions. Il s'agit plus précisément de :

- sauvegarder et rénover le patrimoine conçu par l'architecte Jean Renaudie, présentant de forts dysfonctionnements structurels ;
- réhabiliter et résidentialiser deux ensembles de logement social de Seine-Saint-Denis Habitat, les cités Maurice Grandcoing et Victor Hugo ;
- renouveler un pôle de commerces dégradés ;
- développer un pôle d'équipements publics municipaux et de locaux associatifs.

Il s'agit également d'assurer un aménagement cohérent de l'ancien quartier central de Villetaneuse, déstabilisé par le déplacement géographique du centre-ville et par de nombreuses difficultés urbaines, commerciales, sociales. Le programme des espaces publics vise à affirmer la fonction de centralité et à valoriser la place du piéton.

#### Avancement et résultats :

- L'ensemble du patrimoine Jean Renaudie a été traité en priorité (livraisons entre fin 2009 et début 2012) : réhabilitation-résidentialisation des 48 logements locatifs sociaux de la SA HLM ICF Habitat La Sablière ; transformation de 64 logements vacants du même bailleur en 84 logements restructurés par DCF et vendus en accession sociale à la propriété ; résidentialisation d'un groupe de 160 logements gérés par France habitation ;
- L'ensemble de 181 logements de la cité Victor Hugo (Seine-Saint-Denis Habitat) a été complètement réhabilité en 2014 ;
- La réhabilitation des 233 logements de la cité Maurice Grandcoing (Seine-Saint-Denis Habitat) s'achèvera au premier trimestre 2016.

- La résidentialisation des 414 logements de Seine-Saint-Denis Habitat démarrera début 2016 pour s'achever mi-2017.
- Le volet espaces publics a permis la création de la rue Jean Renaudie pour desservir la copropriété Les Jardins Renaudie, l'aménagement d'un parvis pour le groupe scolaire Jules Verne, la requalification de la rue Roger Salengro et la modification du carrefour de l'Église. Le traitement des espaces publics, visant à modérer la vitesse des véhicules, redonner toute sa place au piéton et affirmer l'axe desservant le pôle gare T8/T11 Express, s'achèvera fin 2016 avec le parvis du pôle commercial en cours de restructuration.
- Le secteur du carrefour de l'Église fait en effet l'objet d'une opération de démolition/reconstruction des équipements commerciaux, qui servira de levier pour la redynamisation de l'ensemble des commerces de proximité (phase 1 livrée en 2012, phase 2 fin 2016).
- Enfin, l'une des réalisations marquantes du PRU est le développement de nouveaux équipements publics (centre socioculturel municipal, maison de la petite enfance) et la création de locaux plus adaptés tant pour les services publics (PIJ) que pour les structures associatives (Secours populaire, Bourse du travail Pierrefitte-Villetaneuse, Fondation Jeunesse Feu Vert).



#### Premier bilan du PRU

Malgré ses points forts, en particulier les interventions sur l'habitat et le développement de services publics et associatifs, le programme conventionné dans l'Anru 1 a cependant montré ses limites :

- La résidentialisation des cités de Seine-Saint-Denis Habitat, cantonnée à une réflexion au sein de la parcelle du bailleur, n'a pas permis de répondre complètement aux enjeux de gestion. L'intervention se poursuivra donc dans le cadre du NPRU autour de nouveaux espaces publics permettant notamment le désenclavement du site avec nouvelle redistribution du foncier entre espaces publics-privés, et recherche de connexions d'un côté avec le ru d'Arra et Montmagny, de l'autre avec le parc régional de la Butte Pinson ;
- La redynamisation commerciale du quartier, s'adossant à la démolition-reconstruction du petit pôle de commerces face à l'église, souffre du retard pris par cette opération et nécessitera un accompagnement plus poussé sur le reste des cellules commerciales dont une partie est vacante ;
- Un projet de regroupement de professionnels de santé a émergé en cours de projet, mais la localisation proposée très au nord – au rez-de-chaussée de la copropriété Les Jardins Renaudie – n'a pas trouvé écho auprès des professionnels, qui souhaitent un emplacement plus stratégique à proximité des nouveaux transports.





### 2.2.2 Épinay-sur-Seine

#### PRU centre-ville, reconduit au titre du PRIR

La rénovation du centre-ville d'Épinay-sur-Seine vise à lui faire recouvrer sa fonction fédératrice à l'échelle de la commune, en le reliant aux autres quartiers, et en le réengageant dans une dynamique positive. Le projet consiste à restituer des commerces et des équipements à l'envergure d'une ville de plus de 54 000 habitants, à ouvrir le quartier sur la ville, à mettre en valeur ses atouts, notamment les berges de Seine, et à restituer un fonctionnement urbain à ce quartier édifié sur dalle.

Le PRU s'appuie sur :

- un programme de démolition de logements (482 logements sociaux) permis par la construction préalable sur d'autres quartiers (273 logements sociaux),
- la reconstruction sur le quartier de logements diversifiés (dont 136 logements sociaux),
- la restructuration de commerces et d'équipements,
- la restructuration du site de bureaux Intégral pour une reconstruction ré-axée vers une mixité logement – activité,
- la réhabilitation des logements sociaux, une intervention forte sur le patrimoine privé (OPAH CD et Plans de Sauvegarde),
- un programme de résidentialisations, qui intègre des programmes « classiques » sur le patrimoine social, mais aussi la requalification de parkings en structure (patrimoine social), la restructuration lourde de halls de copropriétés (Episcopes, Quétigny), ainsi que des espaces extérieurs, du parking et de la dalle des copropriétés Quétigny en Plans de Sauvegarde,
- la requalification des voiries et d'espaces publics majeurs (Place René Clair, square du 11 novembre), la création de nouvelles rues.

#### Avancement et résultats :

Une amélioration du cadre de vie liée aux opérations du PRU a été nettement ressentie. Les années précédentes avaient auguré le renouveau avec des phases de démolition actives (Le Peigne, Intégral, Epicentre), et les premières livraisons significatives (médiathèque Colette, commerces de l'hyper centre, voies nouvelles...). L'année 2013 avait marqué une transition positive plus symbolique encore avec l'ouverture du nouveau centre commercial L'Ilo, la livraison des nouveaux halls (désormais situés en rez-de-chaussée) et des nouveaux commerces de la rue de Paris. Avaient suivi la livraison des dernières voiries du centre-ville (rues Dumas et Monribot, passage des Arts), l'engagement de la dernière opération de construction de logements mixtes rue de l'Église (logement social, accession), la livraison des premiers programmes neufs (98 logements de France habitation, le Jardin

l'Église (logement social, accession), la livraison des premiers programmes neufs (98 logements de France habitation, le Jardin des Saules – BNP Paribas) et le lancement des dernières démolitions programmées (Tour 8L à laquelle succédera la démolition de la Tour 4K).

La mutation est désormais plus visible depuis les grands axes (avenues De Lattre et S. Allende), sur lesquels circule désormais le tramway T8, inauguré le 16 décembre 2014.

La mutation effective de ce site est aujourd'hui en suspens, le développement de l'activité sur ce secteur restant également un point majeur du projet à mettre en œuvre pour l'équilibre fonctionnel du centre-ville. Une parcelle est toujours en recherche d'investisseurs pour la partie activité. L'amélioration du cadre de vie par le PRU1 et l'accessibilité nouvelle du secteur via l'arrivée du T8 et la création de nouvelles voiries constituent pourtant un terrain propice à l'accueil d'entreprises.

De plus, malgré les transformations urbaines constatées, d'autres secteurs, au sud de la rue de Paris, n'ont pas été traités dans le cadre du PRU1 : la requalification de l'îlot marché (logements de Seine-Saint-Denis Habitat) ainsi que celle de l'esplanade de l'Hôtel de Ville.

Le projet de requalification du parking et de la dalle des copropriétés Quétigny inscrit dans le PRU 1 a été retravaillé dans le cadre d'un projet plus ambitieux et a fait l'objet d'un accord de l'Anru pour un nouvel abondement au titre du PRU 1 (avenant clôture) et d'un accord de principe de la Région IDF au titre du PRIR centre-ville.

Le traitement des berges de Seine et des parcs environnants est également un enjeu qui reste à traiter dans le cadre du PRIR.

#### Premier bilan du PRU centre-ville

En conclusion, le PRU 1 a permis un réel désenclavement du quartier grâce à un retour à un urbanisme sur rue, la création d'espaces publics de qualité et d'un équipement phare tel que la médiathèque intercommunale Colette, accompagnés par l'arrivée du T8 en 2014. De plus, le PRU 1 s'est inscrit dans un projet global qui a permis une redynamisation commerciale du secteur avec notamment l'ouverture de l'Ilo. Ce projet complexe a été rendu possible par une forte implication des bailleurs sur le secteur.

Cependant, si le centre-ville a connu de nombreuses réhabilitations lourdes dans le cadre du PRU 1, que ce soit dans des logements sociaux ou copropriétés par le biais des OPAH et Plans de sauvegarde, l'îlot marché n'a pas pu bénéficier d'une intervention, qui est toutefois nécessaire. Aussi, le développement des activités sur la ZAC Intégral, nécessaire à la création d'une réelle mixité urbaine, n'a pour l'instant pas eu lieu.

#### Le PRU La Source-Les Presles, reconduit au titre du NPRU

Le programme développé poursuit 3 grands objectifs : le désenclavement du quartier via le maillage des différents secteurs du quartier et l'aménagement d'espaces publics ; la remise à niveau des équipements ; la requalification de l'habitat, dont une partie a été acquise par Plaine Commune Habitat auprès de l'Ogif en mai 2010. Ce dernier volet comprend la démolition d'un immeuble de 60 logements, la réhabilitation du parking, la résidentialisation et réhabilitation du reste du patrimoine, parallèlement à la construction d'une offre nouvelle (accession sociale notamment).

#### Avancement et résultats :

Le programme de rénovation de La Source – Les Presles est aujourd'hui finalisé ou engagé à plus de 75 %. Quatre opérations, dont les études (requalification du patrimoine de PCH notamment), sont prévues pour 2016.

La rénovation urbaine a, dans un premier temps, essentiellement concerné les équipements (groupe scolaire R. Rolland, et centre socio-culturel livré en 2015). En accompagnement des projets Anru, la ville a engagé la restructuration du Gymnase R. Rolland.

Les interventions en matière d'habitat ont majoritairement consisté en des opérations de résidentialisation et ont concerné des franges du quartier (patrimoine de la Sablière rue de l'Avenir, et France habitation rue du Commandant Louis Bouchet). En parallèle, France habitation a ponctuellement procédé à la résidentialisation de 56 avenue de la Marne et du 1-3 avenue de Jarrow. L'Ogif a de même résidentialisé certains de ses bâtiments et a lancé des études pour le 1-3 rue de la Justice. Seul le patrimoine de Plaine Commune Habitat est concerné par un programme de réhabilitation lourde du bâti, en cours de définition.

La mutation prévue s'est réellement engagée à compter de 2014, avec le démarrage d'aménagements d'espaces publics qualitatifs (ouverture de la rue R. Rolland avec l'aménagement d'un parvis devant le groupe scolaire R. Rolland, création du square Ali Zebboudj, requalification de voiries propriété du bailleur PCH qui basculeront dans le domaine public).



À terme, la requalification des espaces publics en lien avec la résidentialisation du patrimoine de PCH doit permettre une circulation apaisée, offrir un stationnement public organisé, des cheminements piétons sécurisés et la livraison de nouveaux jardins et aires de jeux aujourd'hui déficientes dans ce secteur.

Le PRU 1 a donc permis une remise à niveau de certains équipements et une clarification partielle des domanialités et de la trame viaire. Cependant, les interventions se sont majoritairement concentrées sur le secteur de La Source. L'accessibilité du quartier reste ainsi peu lisible et les résidentialisations et démolitions qu'il conviendrait de réaliser dans le cadre du NPRU réinterrogent la trame urbaine. Ce quartier reste morcelé avec un tissu pavillonnaire discontinu.

De plus, une partie importante du patrimoine des bailleurs (Logement francilien, ICF la Sablière, France habitation, Ogif) n'a pas été concernée par des travaux de réhabilitation.

L'îlot Avenir/Saint-Marc est un secteur dont la requalification doit débuter, en continuité avec les interventions qui ont eu lieu lors du PRU 1 sur la rue de l'Avenir. Le programme de construction de 42 logements sociaux de PCH (en phase de maîtrise d'œuvre) s'inscrit dans le cadre d'une convention avec l'EPFIF. Ce programme doit pouvoir être accompagné par la création d'une voirie nouvelle.

Enfin la dimension commerciale du quartier n'a pu être appréhendée dans le cadre du PRU 1. Le centre commercial des Presles (Ogif), situé au centre du quartier rencontre aujourd'hui des difficultés importantes non traitées.

Au nord du quartier, les commerces de la place des Arcades, aujourd'hui peu qualitatifs, méritent également une attention particulière. Ils sont en effet situés sur le pôle gare d'Épinay-Villetaneuse qui accueillera à partir de 2017 le T11 Express.

#### Premier bilan du PRU La Source-Les Presles

En conclusion, le PRU 1 a permis d'amorcer le désenclavement du secteur La Source (patrimoine PCH) avec la constitution d'un nouveau maillage viaire dont une partie reste à engager. La clarification des domanialités a été en grande partie réalisée avec une intervention forte des bailleurs sur des opérations de résidentialisation. De plus, l'intervention sur le quartier a permis la réalisation d'équipements publics de qualité (écoles Romain Rolland), dont le centre socio-culturel Nelson Mandela, réel support pour les habitants et associations du quartier.

Cependant les interventions se sont localisées sur le secteur La Source et n'ont pu s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle du quartier. La poursuite du désenclavement du quartier, notamment par la création de nouvelles trames viaires, reste un enjeu essentiel dans le cadre du NPRU. Malgré la création du square Ali Zebboudj, le secteur souffre également d'un déficit d'espaces verts publics et d'aires de jeux, notamment au regard de l'effort réalisé sur les autres quartiers. Enfin le PRU 1 n'a pas permis une intervention forte sur le patrimoine bâti. En effet, seule une partie du patrimoine de PCH est concernée par une opération de réhabilitation (environ 400 logements).





**Le PRU Orgemont, reconduit au titre du NPRU**

Le programme développé à Orgemont poursuit 3 grands objectifs : le désenclavement du quartier; la requalification des espaces publics; la diversification du parc de logements. L'enjeu à terme est de réengager le développement de ce quartier de près de 11 500 habitants et accueillant, en connexion avec le centre-ville, le futur pôle gare d'Orgemont (RER C, T11 Express, T8).

Pour permettre une évolution de ce quartier, plusieurs actions ont été engagées sur les espaces publics : création du parc central, accompagnement de l'arrivée du tramway jusqu'à la place Oberürsel, requalification de voiries (rues de Strasbourg, de Lyon, sud de la rue de Marseille, et prolongement du square de Cherbourg sur la route d'Argenteuil).

**Avancement et résultats :**

Le programme d'Orgemont est engagé à plus de 90%. La mutation du quartier s'est amorcée. Les efforts étaient visibles en 2013, notamment en termes d'espaces publics, coordonnées avec les démolitions partielles et le traitement par la SARVILEP (Icade) des espaces extérieurs en pied d'immeuble autour du parc central, la livraison progressive de plusieurs programmes en accession à la propriété (rue de Lyon, rue de Marseille et, en 2014 sur l'ancien site de l'Hôtel des ventes).

Le PRU 1 n'a cependant pas permis d'intervention conséquente sur le patrimoine de la SARVILEP (2214 logements), bailleur majoritaire sur le quartier, et ceux de l'OPIEVOY (406). Maison du CL, bailleur ayant racheté en 2012 presque 500 logements à la SARVILEP sur le secteur de Gros Buisson, a engagé hors Anru une première phase de remise à niveau de son patrimoine mais une requalification des espaces extérieurs et une réhabilitation plus conséquente sont nécessaires.

La restructuration du patrimoine de la SARVILEP dont les logements sont en cours de vente doit ainsi permettre une restructuration globale du quartier. Les conditions de vente de l'ensemble du patrimoine seront reprises dans un protocole d'intention incluant le repreneur pressenti. Il est prévu que la signature de ce protocole d'intention intervienne avant le lancement des études.

Les centres commerciaux du quartier présentent également d'importants dysfonctionnements (nombreux squats et locaux



vétustes rue de Marseille, centre commercial sur dalle Félix Merlin confiné).

La poursuite d'une dynamique réelle de mutation et de développement du quartier est cependant aujourd'hui en connexion directe avec les orientations qui doivent être données dans la perspective de vente du patrimoine de la SARVILEP, ainsi que du partenariat à réaliser avec le secteur commercial. L'ensemble doit être interrogé dans le cadre du NPRU à engager sur le quartier.

**Premier bilan du PRU Orgemont**

En conclusion, le PRU 1 a permis la réalisation d'un espace public central et fédérateur pour le quartier d'Orgemont ainsi que l'amorce d'un désenclavement du quartier, accompagné par l'arrivée du tramway.

L'intervention sur l'habitat s'est cependant faite à la marge et n'a pas permis une amélioration réelle des conditions de vie des habitants. La diversification de l'offre de logements n'a pu se faire qu'aux franges du quartier et le déconventionnement d'une grande partie du patrimoine d'Icade n'a pas permis l'arrivée d'une nouvelle population. Ce patrimoine nécessite aujourd'hui une intervention lourde. Enfin, les résultats de l'étude urbaine de 2012 n'ont pas pu faire l'objet d'une vision partagée par l'ensemble des acteurs du territoire dans un contexte de revente de son patrimoine par Icade très largement majoritaire sur le quartier.

**Le 77 av. d'Enghien : un renouvellement global du site**

Le programme consiste en la démolition – reconstruction globale du site (4 bâtiments, 323 logements), avec recomposition du maillage viaire (création de voies nouvelles, d'un jardin public), et la construction de logements mixtes (dont 128 PLUS/PLAI).

**Avancement et résultats :**

La mutation du secteur est largement engagée. France habitation a d'ores et déjà livré 128 logements sociaux conventionnés ainsi que 39 autres (dont 3 maisons individuelles) hors Anru. Hors financement Anru, l'Ogif a également livré 104 logements (dont 8 maisons individuelles), avec 33 autres dont le chantier a débuté en 2015. Ces constructions ont été accompagnées de créations de voiries (rues Maurice Utrillo, Claude Monet, et premiers tronçons des rues Gustave Caillebotte et Jules Michelet).

Une première opération de diversification (programme en accession) a également débuté en 2015 (Nexity); les autres pourront l'être au terme de la démolition du dernier bâtiment de l'Ogif (bâtiment A). Un nouvel opérateur, filiale du groupe Astria, interviendra en lieu et place de la Foncière Logement sur le site du 77 avenue d'Enghien; les études sont engagées, les orientations ont été données courant 2015.

Resteront à réaliser les travaux de création de voiries à la livraison des derniers ouvrages.

**Premier bilan du PRU du 77 avenue d'Enghien**

Le désenclavement du site est probant avec la création de nouvelles voiries et d'un espace public de proximité. Le PRU a également permis une réelle diversification de l'offre de logement (PLS, accession) dans ce secteur à vocation résidentielle, malgré un désengagement de l'AFL sur le secteur.



### 2.2.3 Pierrefitte-sur-Seine

La convention Anru du quartier des Poètes a été signée le 3 juillet 2007. Elle poursuit les objectifs suivants :

- améliorer l'attractivité du site,
- désenclaver durablement,
- dé-densifier et diversifier les statuts et les typologies d'habitats,
- engager un programme de réhabilitation du patrimoine HLM conservé,
- redéfinir le statut et les fonctions des espaces publics,
- proposer une offre d'équipements renouvelée,
- diversifier les fonctions en introduisant de l'activité économique.

La concession d'aménagement des Poètes a été confiée à la SEM Plaine Commune Développement le 29 janvier 2008. Lors de cette concession, la mission d'OPCU a été également confiée à la SEM.

#### Avancement et résultats :

Opérations de relogement et de démolition des logements : processus et travaux achevés avec le dernier relogement des ménages de la copropriété Le Mermoz (été 2013).

Opérations de constructions neuves sur et hors site : la dernière opération de construction neuve (ilot C – PCH) est en cours et il reste à engager deux opérations hors site sur le secteur des Tartres (Seine-Saint-Denis Habitat et I3F).

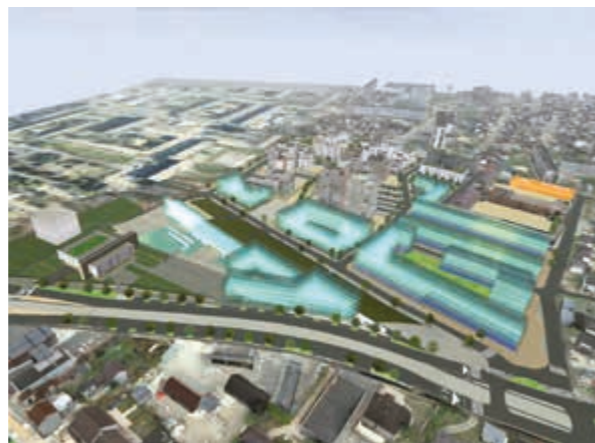
Opérations de démolitions/reconstruction ouvrages et équipements : seule l'opération de rénovation du groupe scolaire Varlin et construction centre social et culturel reste à engager (début des travaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2016). Le palais des sports a été livré depuis juillet 2012 et le groupe scolaire D. Mitterrand est en fonctionnement depuis la rentrée 2015.

Réhabilitation et résidentialisation : en fin d'année 2016, seule l'opération de résidentialisation de l'immeuble de Seine-Saint-Denis Habitat était en cours, le reste étant achevé.

Aménagement des espaces publics : en fin d'année 2016 : la structure viaire des espaces publics est achevée, les mails Brassens et Vian ont été livrés. La deuxième phase des travaux (finalisation des trottoirs, stationnement et couche de roulement) reste à engager. Le plan de financement des voies vers Sarcelles a pu être acté dans l'avenant de clôture, la ville de Sarcelles ayant été désignée comme maître d'ouvrage.

Opérations hors financement Anru : la première opération en accession (LNC) a été livrée et la seconde engagée depuis l'été 2016. Les ilots B (logements en accession) et G (activités), après une première désignation du promoteur DCF n'ont pas pu être engagés faute de pouvoir trouver une programmation satisfaisante pour l'ilot G.

L'AFL ayant fait part de son renoncement quant à la réalisation de l'opération de 70 logements, le porteur de projet a souhaité que soit étudiée la possibilité de réaliser une opération d'accession sociale de taille plus petite (35 logements environ, la CLARM s'étant positionnée) et dédier l'autre moitié de l'ilot à un espace public.



### Premier bilan du PRU

L'ensemble de ces travaux a permis ainsi une amélioration significative du cadre de vie dans le quartier : le désenclavement, le renouvellement de l'offre d'équipements, l'achèvement des opérations de réhabilitations et de résidentialisation contribuent pleinement à atteindre les objectifs initiaux. Le devenir de l'ilot G afin d'atteindre l'objectif de diversification *via* l'économique reste à l'heure actuelle le principal point de vigilance. Les partenaires (Plaine Commune, la SEM et la ville) poursuivent leurs études et consultations afin de trouver un opérateur viable.

La phase chantier est restée active en 2016, ce qui nécessitera la poursuite de la coordination et de la gestion urbaine de proximité.

En matière d'insertion, 67 283 heures (chiffres au 30 octobre 2014) ont été réalisées pour 190 contrats. Pour les chantiers achevés ou en cours, l'objectif de 106% a été atteint.

De nouvelles actions socio-culturelles ont été conduites (projet d'animation vidéo avec le collectif Laps, ateliers participatifs avec l'artiste Yoyo Gonther) avec la direction des affaires culturelles de la ville afin d'accompagner le PRU sous un angle artistique et contribuer à la participation des habitants au sein du quartier.

#### Quartier Fauvette/Joncherolles : études préalables au NPRU

Une première étude de programmation urbaine a été réalisée par le groupement Philippon-Kalt (architectes-urbanistes) associé à Philippe Bassetti (économiste). Le dernier rendu d'étude a été validé par le comité de pilotage en mars 2014. Le programme proposé constitue le document de référence pour la formalisation du dossier NPRU : il se traduit par un schéma d'intention urbaine à l'échelle du futur périmètre – Fauvettes/Joncherolles et un plan de financement global et détaillé par opération qui a été estimé pour l'ensemble du projet à plus de 105 millions d'euros.

Les enjeux sur ce secteur sont l'amélioration du cadre de vie, la diversification des commerces et des types de logements, l'amélioration des équipements publics et la diminution de l'insécurité. Le quartier fait partie des 200 sites retenus en décembre 2014 dans le cadre du NPRU.

Pour la copropriété des Fauvettes, les différents constats ont amené la ville à privilégier la démolition totale des deux bâtiments. La question de l'acquisition et du portage des lots de la copropriété pour permettre sa démolition à terme reste déterminante. À l'heure actuelle, aucun outil n'a pu être identifié pour atteindre ces objectifs.

Un diagnostic technique, co-financé par l'ANAH, a été confié en septembre 2015 à l'architecte Chimène Burchard afin de déterminer et de chiffrer un programme de travaux d'urgence qui pourront être réalisés pour garantir la sécurité des biens et des personnes.



### 2.2.4 Stains

#### Quartier Prêtresse : études préalables au NPRU

Ce quartier de 298 logements est stratégiquement situé en entrée de ville et de métropole, à proximité immédiate de la future gare de la Cersaie, mise en service fin 2017.

Le patrimoine est dégradé, les accès complexes. Un projet de rénovation urbaine, sur ce quartier qui n'a jamais fait partie d'aucun dispositif politique de la ville, est souhaité par les élus et les habitants, fortement mobilisés pour une requalification de leur cadre de vie.

#### Avancement et résultats :

Des scénarii d'évolution du quartier ont été dessinés, dans le cadre d'une réflexion plus large sur les abords du pôle gare Stains Cersaie, et seront à intégrer Dans la future étude urbaine en vue du NPRU.

#### Le PRU Moulin Neuf

Le projet de rénovation urbaine du quartier, dont la convention avec l'Anru a été signée le 29 mai 2006, vient finaliser la restructuration du quartier entamée avec le GPV. L'objectif est de désenclaver le quartier, de procéder aux cessions foncières pour une meilleure clarification des limites entre espace privé et espace public, de réhabiliter et résidentialiser le bâti, de diversifier le parc de logements (locatif libre et locatif social intermédiaire) et d'offrir un pôle commercial au quartier.

#### Avancement et résultats :

Les dernières opérations ont été livrées dans le courant de l'année 2016 (centre social Yamina Setti, voie de desserte); l'avenant de clôture du PRU a également été signé. Les services ont continué à préparer la rétrocession des espaces publics à l'agglomération.

La restructuration du quartier est achevée : la livraison du centre social va permettre de faire du lien entre le quartier rénové du Moulin Neuf et les quartiers voisins, notamment le nouveau quartier des 3 Rivières

#### Premier bilan du PRU

Les points forts de ce projet sont la diversification et le désenclavement. Diversification *via* la construction de formes urbaines nouvelles (pavillonnaires, logements intermédiaires) et par l'opération de La Foncière. Les opérations voisines du quartier des 3 Rivières participent aussi de cette diversité.

Le PRU n'aura fait qu'amorcer le désenclavement par une requalification des voiries, mais cela va permettre une cession foncière pour mettre en conformité usages et statuts, l'arrivée de la gare T11 Express en 2017 et le percement de la rue de la Vieille Mer viendra permettre un désenclavement.

L'implication très forte du bailleur, *via* son service DGSU, pendant le temps des travaux du PRU, et l'histoire spécifique du Moulin Neuf (cession du patrimoine SEMIDEP à I3F) aura engendré une participation très forte des habitants au projet.





### Le PRU du Clos Saint-Lazare, reconduit au titre du NPRU

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du Clos Saint-Lazare a été signée le 29 mai 2006, avec 3 grands objectifs : la recomposition foncière et le désenclavement du quartier, la diversité fonctionnelle par la mise en valeur des espaces résidentiels, la réhabilitation et la construction d'équipements publics, et la diversification du parc de logements.

Un avenant lourd signé le 2 mai 2011 a permis d'introduire une opération d'importance pour le dynamisme du quartier avec la création d'un pôle commercial de 7 cellules, en partenariat avec l'EPARECA.

Les principes fondamentaux du projet urbain reposent sur la création d'un nouveau maillage viaire réalisant un domaine public et des unités résidentielles permettant l'évolution du grand ensemble. En raison de son ampleur, la mise en œuvre du projet urbain se concentre sur sa frange ouest le long de la zone des Tartres et au nord du quartier le long de la rue J. Durand. La première aire de jeux et de détente, l'esplanade Édouard Glissant créée sur 6 000 m<sup>2</sup> offre aux habitants un espace vert qualitatif au nord du quartier.

#### Avancement et résultats :

La livraison de nouvelles rues et de programmes neufs a permis aux habitants de mieux visualiser le nouveau visage du quartier. Le lancement de l'opération très attendue du pôle commercial du square Molière a été remarqué et a fait l'objet d'une cérémonie de pose de première pierre.

La dichotomie entre la partie du quartier rénovée et les secteurs non impactés par le PRU est de plus en plus visible. L'enjeu est de continuer, notamment via l'outil qu'est la Maison du projet à mobiliser les habitants pour réfléchir aux transformations à venir dans le cadre du NPRU.

#### Premier bilan du PRU

Le désenclavement du quartier est une plus-value du PRU reconnue de tous : le Clos Saint-Lazare est aujourd'hui traversant et traversé de manière très naturelle.

Autre avancée majeure liée au projet, sur un plan économique, la livraison du pôle commercial du square Molière, qui va permettre de répondre à une attente largement exprimée qui est celle d'un retour d'une fonction commerciale au cœur de ce quartier de 8 000 habitants.

Enfin, sur le volet gestion urbaine de proximité, la mise en place d'une démarche de GUP participative, où associations, amicales et habitants sont présents aux diagnostics en marchant et aux groupes projets où sont choisis et travaillés les sujets à traiter, est appréciée.

### Le PRU Cité-jardin

La convention partenariale pour la rénovation urbaine de la Cité-jardin a été signée le 29 mai 2006. Ses principaux objectifs sont



l'amélioration des conditions d'habitat et la valorisation du patrimoine bâti, ainsi que la requalification des espaces extérieurs.

Le projet urbain de la Cité-jardin, inscrite à l'inventaire des sites, intègre la réhabilitation globale du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat, la requalification des voiries principales et des cœurs d'îlots. Face au déficit d'espaces verts publics à l'échelle du quartier deux des cœurs d'îlots ont été aménagés en squares publics de part et d'autre de l'avenue Bégué.

#### Avancement et résultats :

L'ensemble des opérations est livré. Le quartier offre un cadre de vie rénové, tant dans les espaces publics que dans les parties résidentielles. L'enjeu est de pérenniser les investissements.

#### Premier bilan du PRU

Si le développement économique a été en retrait d'un PRU tourné vers la requalification d'un cadre bâti exceptionnel, l'étude de redynamisation commerciale lancée en 2014 a permis de faire prendre la mesure de la nécessité de faire vivre ce quartier rénové. Le recrutement d'un manager de proximité au sein de la ville va dans ce sens, et permet d'accompagner le quartier dans la sortie de dispositif Anru et le retour au droit commun, y compris en termes de GUP.



### 2.2.5 L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen-sur-Seine

#### Quartier Sud : études préalables au NPRU

Le projet de rénovation urbaine du centre-ville de L'Île-Saint-Denis, non retenu par l'Anru au titre du PRU, figure dans le CTRU de Plaine Commune et bénéficie, à ce titre, de moyens spécifiques nécessaires à sa réussite, avec les objectifs suivants :

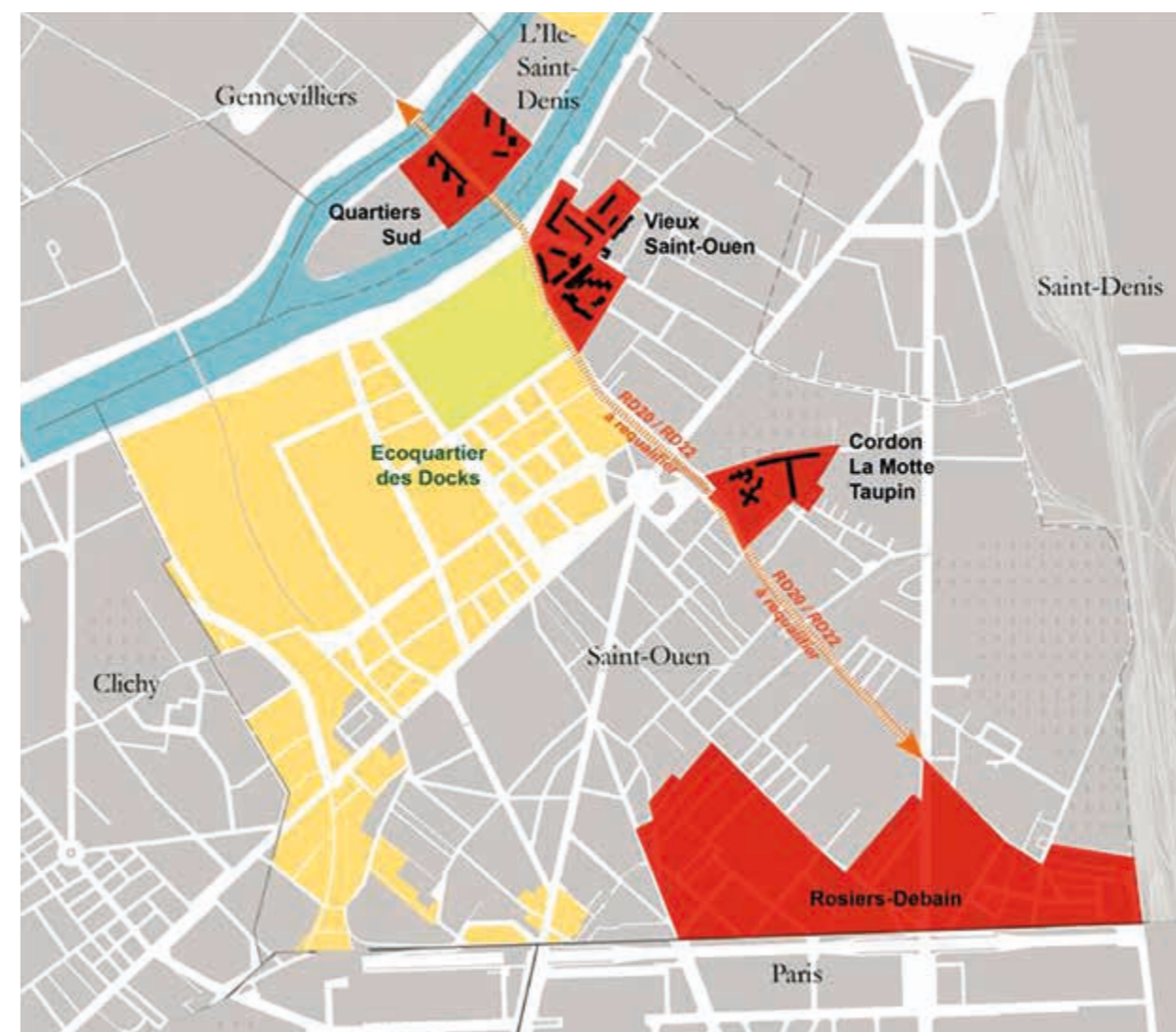
- une requalification forte des espaces publics du centre-ville en lien avec l'arrivée du tramway ;
- la réhabilitation/résidentialisation du patrimoine social du centre-ville ;
- la sécurisation et la gestion concertée des parkings en ouvrage ;
- la réalisation d'un équipement culturel (médiathèque, école des arts) ;
- la réalisation d'un équipement à dimension sociale et citoyenne (la Maison des Initiatives et de la Citoyenneté).

#### Avancement et résultats :

Des actions d'accompagnement engagées en 2013 se sont poursuivies : l'atelier d'auto-réhabilitation de l'îlot du Bocage avec l'association des Compagnons Bâisseurs Île-de-France, l'atelier d'art public au Bocage avec le service Prévention 93 de Jeunesse Feu Vert, et le plan local de stationnement et la zone 30. L'ensemble du projet d'espaces publics mobilise 2,7 M€ TTC dont 1,8 M€ à la charge de Plaine Commune, l'opération bénéficiant d'une participation de la Région Île-de-France.

Une amélioration du cadre de vie liée aux opérations du projet de rénovation urbaine s'est ressentie : nouveaux espaces piétons, aire de jeux, nouveaux équipements construits et bâtiments d'habitation existants réhabilités. Le projet global d'espaces publics engagé permettra d'aboutir à un pôle de déplacements plus accueillant et plus accessible à tous.

#### QUARTIERS IMPACTÉS PAR LES FUTURS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE



Source : Plaine Commune



### 2.2.6 La Courneuve

#### PRU secteur Convention centre-ville

En dépit de sa centralité géographique, de la présence d'équipements et services publics majeurs, et de son réseau de transport, ce secteur concentre de nombreuses difficultés techniques et urbaines (vieillesse du bâti, enclavement lié à la forme urbaine, illisibilité de la trame viaire, absence de distinction entre espaces publics et résidentiel, découpage en volume, etc.), accentuées par la dégradation de l'appareil commercial sur la cour des Maraîchers.

#### Avancement et résultats :

Les opérations inscrites dans la convention de rénovation urbaine ont contribué à traiter une partie des dysfonctionnements, notamment à travers les aménagements des espaces publics. Toutefois, ces opérations n'ont pas permis de traiter certains secteurs. L'ensemble des opérations est livré.



Place du Pommier de bois

#### Le PRU des 4000 Nord et des 4000 Ouest, reconduit au titre du NPRU

Les Quartiers Ouest font la démonstration de la pertinence de moyens lourds, seuls à même de créer un changement significatif à cette échelle du quartier.

Les secteurs du Centre urbain de la Tour et des Clos sont quasiment achevés, toutes les réhabilitations/résidentialisations sont engagées, les démolitions ont été réalisées (le relogement de l'immeuble Petit Debussy est en cours car les financements de l'Agence ont été assurés en 2012). Le secteur Braque Balzac est en phase opérationnelle. La démolition du petit et du grand Balzac ont permis la réalisation de nouveaux espaces publics et de logements sociaux. Des logements locatifs libres y sont en construction (livraison : premier trimestre 2015) et le chantier du premier programme d'accession à la propriété des 4000 Ouest a démarré en 2015, pour une livraison prévisionnelle au 2<sup>e</sup> semestre 2017.

Au total, 534 logements sociaux neufs ont été livrés sur l'ensemble des 4000 Ouest.

Une évolution très satisfaisante malgré deux problèmes épineux à lever :

- Le projet du « Mail de Fontenay », grande barre de 301 logements où les dimensions de l'occupation sociale sont très préoccupantes. Le Maire et Seine-Saint-Denis Habitat ont lancé en juin 2010 une étude de définition pour un projet ambitieux visant au maintien du bâtiment à terme, projet contraire à l'esprit de la convention qui prévoyait une réhabilitation « d'attente » assez légère. Compte tenu du coût estimé (environ 140 000 €/logements), l'Anru n'a pas souhaité participer à cette réhabilitation lourde. Suite à la revue de projet du 10 juin 2014, il est décidé

de lancer une étude urbaine qui vise à préciser les aménagements de la parcelle, la reconstitution des logements et le devenir de la chaufferie. Cette étude a été lancée au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

- Le pôle des services publics : le diagnostic technique réalisé en 2010 révèle la nécessité d'importants travaux. L'enveloppe financière estimée n'est plus à la hauteur des besoins. Désormais propriété ville (procédure de cession en cours), la restructuration du pôle devrait s'inscrire dans le cadre du NPRU avec un nouveau programme qui reste à finaliser.

#### Avancement et résultats :

Toutes les opérations ont pu être engagées concernant la résidentialisation et les espaces publics. La livraison de la Maison pour tous permettra d'installer l'équipe de la rénovation urbaine au plus près du quartier et flécher ce lieu pour la mise en œuvre des Maisons du projet.

#### Premier bilan du PRU

##### Diversification

Les 4000 Nord et Ouest sont initialement à 100 % constitués de logements sociaux possédés par deux bailleurs : Plaine Commune Habitat au 4000 Nord et Seine-Saint-Denis Habitat au 4000 Ouest. Avec le PRU, la forme du bâti est profondément transformée mais ne sont apportés que les prémices d'une diversification.

En effet, à fin 2015, l'AFL a livré 93 logements dans les 4000 Ouest, des opérations d'accessions sociales (CAPS, CLARM/Solendi) sont



Triangle Robespierre Barbusse 2011 à La Courneuve

lancées à l'ouest (160 logements). Pas encore d'accession au nord. Enfin, un promoteur privé (CAI) commercialise un programme de 70 logements en accession libre à l'ouest.

L'ensemble représente donc le total non négligeable de 323 logements mais qui demeure faible à l'échelle d'un ensemble urbain restant très social.

D'ici à la fin du PRU, la mutation sera renforcée par l'intervention à venir de l'AFL sur une parcelle à l'ouest et par le lancement de nouvelles opérations d'accession proche de la station du tramway T1 (secteur hydromanutention).

#### Reconstitution de l'offre

Avec 734 logements à démolir dans le cadre du PRU (dont 429 démolis ou libérés à ce jour) auxquels il convient d'ajouter les nombreuses démolitions antérieures au conventionnement (Renoir, Prešov, Grand Debussy), la convention en cours prévoit la reconstitution de 908 logements sociaux dont 519 sont déjà livrés. 20 % de cette reconstitution sera réalisée hors site.

#### Développement économique

Le centre commercial de la Tour aux 4000 Ouest a été rénové permettant la requalification de 17 boutiques (toutes occupées aujourd'hui) et la création d'une pépinière d'entreprise (de 2500m<sup>2</sup> répartis en 28 locaux).

Aux 4000 Nord, le centre commercial obsolète ne sera pas conservé. Les coques commerciales seront reportées en RDC des nouvelles résidences positionnées le long de la RD.

Sur le secteur Convention/centre-ville, les interventions n'ont pas concerné les coques commerciales qui sont majoritairement fermées.

Par ailleurs, les clauses d'insertions sont appliquées sur chacune des opérations financées par l'Anru. Elles le seront également sur les opérations de promotion (CLARM et CAI).

#### Désenclavement

L'enclavement des 4000 Nord, Ouest et du secteur convention est au départ flagrant. Les quartiers semblent avoir été « conçus sans la ville » tant les marges semblent délaissées et les coupures urbaines nombreuses.

Les nombreuses démolitions de logement mais aussi de coques commerciales permettent d'améliorer grandement la lisibilité des espaces et de simplifier les circulations vers la gare et le centre-ville notamment.



La Courneuve

Mais les enjeux majeurs de la future gare des Six-Routes et de l'accessibilité au parc Georges Valbon à créer ne sont pas traités dans le PRU.

Les équipements centraux du secteur 4000 Ouest : le Pôle de Service Public et le Centre culturel Houdremont, malgré des potentiels d'attractivité remarquables ne sont pas non plus traités dans ce cadre. Les motifs amenant à rentrer dans le quartier s'en trouvent donc limités pour les usagers ne résidant pas là.

#### Participation des habitants

Depuis 1996 la ville de La Courneuve s'est engagée dans une politique de démocratie locale : comités de voisinage, rencontres à l'échelle de la ville, commission extra municipales, habitants relais... Autant d'expériences qui inscrivent la pratique municipale dans la voie de la démocratie participative.

De nombreux projets d'aménagements urbains visant à requalifier le territoire ponctuent la vie de la ville et de ses habitants depuis près de vingt ans. En 2005 et 2006 une large concertation, animée par le bureau d'étude ACT Consultants a été mise en place à travers la tenue d'ateliers urbains associant habitants (ATU), élus et professionnels, pour la définition du projet urbain pour les quartiers Nord de La Courneuve. La démarche a notamment abouti à la tenue d'un jury réunissant experts, habitants et élus qui a statué sur le projet à retenir.

Mais la dynamique des ATU ainsi créée n'a pas été soutenue vigoureusement dans le temps. La municipalité de La Courneuve et Plaine Commune souhaitent (ré)enclencher un processus de mobilisation à travers notamment les conseils citoyens.



### 2.2.7 Aubervilliers

#### Quartiers Nord

Le projet urbain est aujourd'hui achevé : la dernière opération – requalification d'une sente piétonne – a été réalisée durant le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2015.

#### Premier bilan du PRU

Le PRU a permis d'aménager un cheminement piéton depuis le centre-ville jusqu'au cœur du quartier Cochenec. Les espaces extérieurs, dont une partie a été requalifiée dans le cadre du projet, offrent un cadre de vie vert et apaisé aux habitants. La démarche de GUP, initiée depuis 2008 dans ce secteur, contribue à ce que ces espaces fassent l'objet d'un entretien réactif et régulier.

Par ailleurs, les opérations de résidentialisations ont contribué à clarifier les espaces publics et privés. Les parkings des bailleurs OPH et France habitation ont été requalifiés. Pour autant, certaines résidences connaissent toujours d'importantes problématiques (nuisances liées à des occupations de halls, trafics, non-respect des parties communes).

L'enjeu réside désormais dans la pérennisation des investissements fournis dans le secteur, et dans la poursuite de projets structurants dans les domaines de la sensibilisation au respect du cadre de vie. La Maison Pour Tous Berty Albrecht implantée au cœur du quartier Vallès-la-Frette contribue fortement à créer du lien social et de la convivialité.



Quartiers Nord à Aubervilliers

#### PRU Villette/Quatre-Chemins, secteur élargi dans le cadre du NPRU (périmètre intercommunal entre Aubervilliers et Pantin)

Le programme, dont la mise en œuvre a été confiée à la SEM Séquano Aménagement, prévoit la démolition de 250 logements insalubres et la construction de 478 logements sur les trois ZAC (Auvry/Barbusse, Lécuyer et des Impasses). À cette programmation s'ajoutent la création de 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et d'activités dont un pôle artisanal des métiers de l'art et de la création. Au total, plus de 500 logements auront été créés sur la période 2008-2019.

#### Avancement et résultats

- 1 256 logements sociaux réhabilités et 269 résidentialisés
- 2 équipements publics (crèche et centre nautique) réhabilités
- Le square Jean Ferrat a été créé en 2009
- 190 démolitions ont été réalisées, 97 logements ont été livrés, 166 sont en cours de construction
- 229 logements sont en phase conception ou en attente de la libération totale des sols

Les dernières constructions sont prévues entre fin 2016 et fin 2018. Les espaces publics des ZAC seront livrés de 2017 à 2019.

Le PRU est actuellement en pleine phase opérationnelle : plusieurs chantiers sont en cours, d'autres ont été livrés récemment. Un certain nombre de parcelles sont en friches, notamment dans les ZAC des Impasses et Auvry, ce qui peut contribuer à donner une image dégradée du quartier. En revanche, les livraisons de programmes de bonne qualité architecturale, accueillant des surfaces de commerces et d'activités au rez-de-chaussée, donnent des signes d'évolution d'un quartier orienté vers le dynamisme économique et la qualité urbaine.

#### Premier bilan du PRU



Aubervilliers

Les secteurs d'aménagement des ZAC étant relativement diffus dans le quartier, le PRU n'opère pas une transformation radicale du secteur ; il s'agit plutôt d'interventions ponctuelles qui concourent, par petites touches, à la rénovation urbaine. C'est pourquoi les attentes des habitants sont grandes concernant le NPRU, qui doit ouvrir la possibilité d'intervenir sur les sites emblématiques des dalles Villette et Félix Faure.

Les habitants du quartier Villette/Quatre-Chemins démontrent une ferme volonté d'être associés au processus de rénovation urbaine ; ils sont porteurs de nombreuses initiatives locales, notamment la diffusion d'un guide d'accueil destiné aux nouveaux habitants. Par ailleurs, le tissu associatif local est dense et présente un bon atout pour les démarches de gestion urbaine de proximité et de co-construction.

L'achèvement des travaux liés au PRU, prévu en 2019, devra s'accompagner d'une réflexion sur le cadre de vie et la sécurité, qui restent des points noirs dans le quotidien des habitants du secteur. Le NPRU devra prendre en compte ces dimensions dès la phase de préfiguration.

### PRU Cristino Garcia Landy

Le projet de rénovation urbaine (PRU) Cristino Garcia Landy (22 hectares) vise à renouveler un quartier d'habitat d'anciens ouvriers situé à Saint-Denis et Aubervilliers au cœur de la Plaine Saint-Denis. Ce quartier est amené à se transformer durablement avec :

- l'arrivée d'une station de la ligne 15 ;
- le passage de la future ligne du tramway T8 ;
- la livraison des programmes de la ZAC Montjoie ;
- la livraison du futur pôle universitaire Condorcet.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont les suivants : accélérer la résorption de l'habitat indigne, poursuivre la diversification de l'offre de logements, conforter la mixité urbaine des fonctions en donnant au quartier une nouvelle centralité, désenclaver le quartier, développer et structurer le réseau d'équipements existants, et mettre en place une gestion urbaine de proximité.

#### Avancement et résultats :

Le PRU est actuellement en pleine phase opérationnelle :

- livraison de 380 logements diversifiés (logements sociaux et accession) depuis 2009, suite à des démolitions de logements privés dégradés ;
- livraison d'équipements publics (école intercommunale, PMI) ;
- aménagement d'un square et de places publiques ;
- requalification de voiries ;
- travaux en cours de voiries et de constructions de logements ;
- les acquisitions foncières en vue de la démolition de logements privés dégradés se poursuivent, ainsi que les relogements des ménages concernés par les futures opérations.

En sus de la programmation prévue dans le Projet de Rénovation Urbaine, le quartier connaît un renouvellement important, notamment avec la livraison d'un pôle commercial en rez-de-chaussée d'une résidence de logements, qui a permis d'amener une boulangerie, un Franprix, une pharmacie et deux restaurants le long de la rue du Landy.

#### Premier bilan du PRU

Le quartier se situe à mi-parcours du processus de rénovation urbaine : plusieurs résidences, équipements, et espaces publics ont été livrés, amenant de nouvelles populations dans le secteur, et permettant une réelle amélioration du cadre de vie.

Pourtant, l'habitat indigne persiste encore sur les parcelles en cours d'acquisition par l'aménageur. Par ailleurs, la pratique de la mécanique sauvage ainsi que des actes d'incivilités (dégradations) viennent fragiliser les nombreux investissements fournis sur l'espace public.

Les habitants des deux villes sont fortement impliqués dans la rénovation et l'animation du quartier. La Maison Pour Tous Roser, située au cœur du quartier du Landy, est un lieu d'accueil et de lien social privilégié pour les familles du secteur. Les habitants dyonisiens contribuent activement au dynamisme du quartier Cristino Garcia à travers des projets tels que le Jardin Murger ou le poulailler implantés sur des espaces en attente d'aménagements futurs.

Les partenaires devront être vigilants à ce que les liens entre « anciens » et « nouveaux » habitants soient facilités. Une attention particulière devra également être portée aux copropriétés récemment livrées, qui accueillent une très forte majorité de primo-accédants maîtrisant parfois mal la langue française.

### 2.2.8 Saint-Denis

#### Le PNRQAD secteurs Brise-Echalas et Porte de Paris

Celui-ci est mis en œuvre, uniquement sur deux quartiers prioritaires du centre-ville (Brise-Echalas et Porte de Paris). Le plan d'aménagement visé par le traité de concession confié à la SOREQA, prévoit l'acquisition de 32 parcelles (correspondant à 200 logements). Le remembrement foncier de celles-ci, permettra de livrer 18 opérations, en construction neuve ou en réhabilitation, avec à la clé la remise sur le marché de 474 logements. Le traité de concession initial, signé le 29 décembre 2010, a fait l'objet de deux avenants signés en 2011 et 2012.

#### Avancement et résultats :

Au terme de trois années, l'état d'avancement de l'opération est satisfaisant :

- Sur les 32 parcelles ciblées par le traité de concession, l'aménageur dispose d'une maîtrise complète de 14 d'entre elles.
- 8 dossiers d'expropriation ont été déposés auprès des services de la Préfecture.
- 8 permis de démolir ont été déposés (66 logements).
- 3 permis de construire ont été accordés (98 logements).
- Une cinquantaine de ménages ont été relogés dans le parc social.

Concernant le partenariat engagé autour de cette opération d'aménagement, il convient de noter la signature d'une convention avec le Département, qui fixe le montant de sa participation financière au déficit d'opération à un montant de 1,2 millions d'euros. La signature de cette convention entre le Département, Plaine Commune, la ville de Saint-Denis et la SOREQA est intervenue en septembre 2013.

D'autre part, l'Anru a également accepté d'augmenter sa dotation de 245 000 € en raison de la réalisation d'un équipement petite enfance supplémentaire. Le versement de cette dotation supplémentaire qui porte à 9 245 000 € la participation de l'Anru a nécessité la prise d'un avenant n°1 à la convention PRNQAD initiale signée le 14 octobre 2010.



7 rue Aubert à Saint-Denis



**Le PRU Joliot-Curie/Saint-Rémy**

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Saint-Denis portant notamment sur le quartier Joliot-Curie/Saint-Rémy a été signée le 6 février 2007, et poursuit 3 grands objectifs : réduire les coupures urbaines et les nuisances sonores et désenclaver les cités; favoriser la mixité sociale par un habitat diversifié dans un cadre de vie revalorisé; le développement de l'offre de commerces et d'équipements du quartier Joliot-Curie/Saint Rémy.

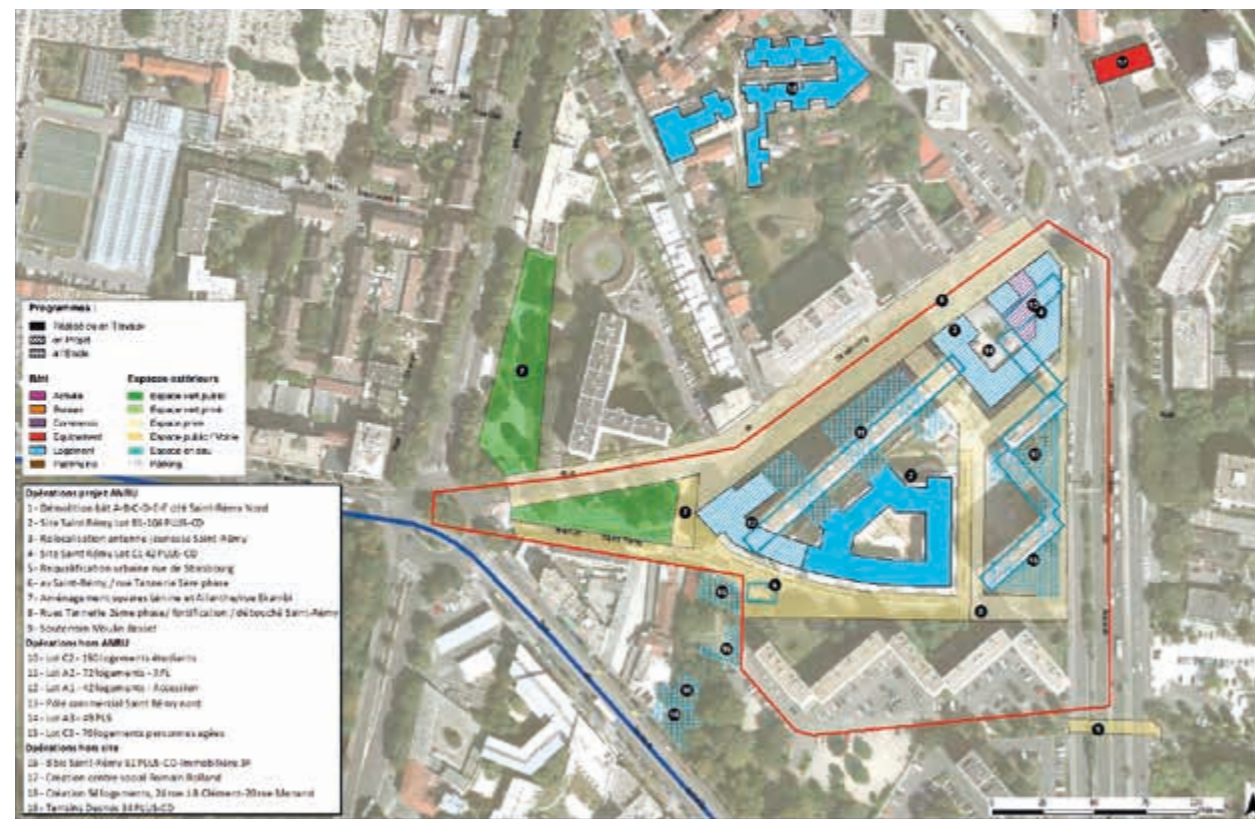
Pour réduire l'impact des coupures urbaines et favoriser l'accès aux équipements à partir du quartier d'habitat, le projet prévoyait de développer des itinéraires piétons et des liaisons douces. Les connexions Est/Ouest visent à faciliter et à sécuriser les déplacements des habitants vers les équipements situés pour la plupart à l'Est du quartier et vers le centre-ville situé à l'Ouest et les déplacements Nord/Sud permettent de mieux relier les quartiers entre eux.

Le projet urbain prévoit une restructuration complète de la cité St-Rémy en raison de son enclavement et des conditions dégradées de l'habitat. 412 logements ont ainsi été démolis pour une reconstruction programmée d'environ 320 logements aux statuts divers : locatif social (130 logements), locatif intermédiaire (120 logements) et libre (76 logements) et des logements spécifiques (résidence sociale étudiante de 150 studios).

Le programme développé sur le secteur Joliot-Curie prévoyait quant à lui la réhabilitation lourde de 432 logements, la rénovation des rues et espaces extérieurs de la cité et la relocalisation de l'antenne jeunesse Joliot-Curie.

L'aménagement des squares de l'Ailante (1 400 m<sup>2</sup>), et du square Léline (3 000 m<sup>2</sup>), de la rue William Ekambi et de la nouvelle voie St Rémy, posent les premières opérations d'espaces publics en lien avec le premier programme de logements neufs.

**JOLIOT-CURIE/SAINT-REMY**



Source : Plaine Commune

**Avancement et résultats :**

Sur les 19 opérations financées par l'Anru dans le quartier, 53 % sont terminées ou engagées en travaux. Les opérations restant à réaliser se situent toutes sur le secteur Saint-Rémy. Le coût prévisionnel de ces espaces publics est de 1,46 millions d'euros TTC, avec un financement Région de 30 % et Anru de 40 %.

Sur le secteur Joliot-Curie où la totalité des investissements sont réalisés se pose désormais la question des moyens de gestion post-investissements et d'accompagnement du quartier pour une transition vers un retour au « droit commun ».

Sur le secteur Saint-Rémy, après un démarrage très difficile aussi bien dans le partenariat institutionnel que dans le dialogue avec les habitants, le projet est maintenant entré dans une phase opérationnelle. Avec la fin des relogements, dont une majorité dans des constructions neuves, s'achève l'étape la plus délicate du projet. L'enjeu des années à venir sera la réussite des opérations de reconstructions (qualité architecturale, peuplement etc).

Les opérations d'espaces publics livrées ont contribué à la reconfiguration qualitative du quartier en préfigurant une nouvelle trame viaire.



Saint Rémy Menand-Clément à Saint-Denis



**PRU Franc-Moisin/Bel-Air, reconduit au titre du NPRU**

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Saint-Denis portant notamment sur le quartier Franc-Moisin/Bel-Air a été signée le 6 février 2007, et poursuit 3 grands objectifs : améliorer les conditions d'habitat : conforter les réhabilitations, résorber l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, diversifier l'habitat par des constructions neuves, finaliser la qualification et la structuration des espaces extérieurs du Franc-Moisin, et articuler et fédérer les différents secteurs par la requalification de la rue Danielle Casanova et la création d'équipements publics communs.

Le PRU est toujours en cours sur le quartier, permettant une intervention ciblée sur la requalification de l'habitat, des espaces extérieurs et des équipements publics :

- création du parc central de Franc-Moisin;
- réalisation de la ZAC Bel-Air;
- réhabilitation partielle de Franc-Moisin (parties communes et rez-de-chaussée);
- réhabilitation et développement de l'offre en équipements.

La ZAC Bel-Air Nord s'inscrit au sein du PRU Franc-Moisin/Bel-Air. Le premier objectif de l'opération est de revaloriser l'image du

quartier grâce à la construction de programmes de logements neufs aux statuts diversifiés (construction de 31 logements sociaux, 28 logements en accession sociale, 33 logements libres, 45 logements en accession et 130 logements étudiants). Quant au secteur diffus Bel-Air, le projet prévoyait la réhabilitation de 65 logements privés dégradés en logements sociaux, la construction de 99 logements en accession sociale et la construction hors financement Anru de 111 logements en accession et 27 logements en locatif libre.

L'opération vise également à renforcer l'attractivité du quartier grâce à l'implantation d'équipements au rayonnement local (médiathèque Ulysse, salle de quartier) et intercommunal (extension du lycée Suger).

Le programme développé sur le secteur comprenait : la finalisation de la restructuration des espaces extérieurs par l'aménagement de la zone centrale de Franc-Moisin par la création d'un parc urbain et l'amélioration du stationnement sur le quartier. Cette phase a également permis de conforter et d'entretenir les investissements des réhabilitations (travaux sur les parties communes des deux bailleurs, restructuration des logements en RDC par PCH) et de pérenniser l'implantation d'activités. Le projet inclut également la création sur les parcelles 80-82 Casanova d'une liaison piétonne aux berges du canal, par la construction d'un escalier monumental bordé de part et d'autre de banquettes végétales.

**FRANC-MOISIN/BEL-AIR**



Source : Plaine Commune

**Avancement et résultats :**

Sur l'ensemble du quartier, la majorité des 31 opérations sont livrées ou entamées et le parc urbain vient d'être achevé. Le PSL reste à être engagé.

La finalisation du parc urbain du Franc-Moisin a participé à la composition du parc dans son rôle d'espace public fédérateur, lieu de rencontres intergénérationnelles. La liaison du passage Casanova a permis d'ouvrir le quartier sur les berges du Canal. Le fort taux de réalisation des opérations du PRU le rend visible, notamment les équipements, le parc urbain et la ZAC Bel-Air. Ces opérations visaient à finaliser le projet urbain engagé depuis les années 90.

Sur l'ensemble du quartier toutes les opérations sont en cours ou livrées. Cependant, l'impact positif de ces réalisations, des clauses d'insertion, est contrebalancé par une absence de stratégie lisible, un fonctionnement social toujours difficile dans certains lieux, des difficultés de gestion quotidienne récurrentes, une image très dégradée du quartier et un déficit de confiance vis-à-vis des institutions. C'est ainsi que le quartier a été élu au NPRU.



Parc urbain à Saint-Denis



### Le PRU Pierre Sépard

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Saint-Denis portant notamment sur le quartier Pierre Sépard a été signée le 6 février 2007, et poursuit 3 grands objectifs : diversifier les statuts et typologies d'habitat ; recréer une centralité dans un quartier très étiré et redéfinir le statut et les fonctions des espaces publics tant dans la structuration interne du quartier, que dans ses relations avec son environnement.

Le traitement qualitatif de ces objectifs s'appuie sur une intervention forte sur le patrimoine bâti et sur un parti d'aménagement qui privilégie les atouts d'origine du site en tant que cité-jardin. En termes d'espaces publics, l'aménagement de la voie Promenade Jean Amblard le long des voies SNCF, en coordination avec les résidentialisations du parc locatif, en espace public qualitatif de loisirs et détente participe à la mise en valeur du quartier dans l'esprit d'une cité-jardin.

### PIERRE SÉPARD



Source : Plaine Commune

### Avancement et résultats :

Sur les 23 opérations financées par l'Anru sur le quartier, seules deux opérations restent à lancer : la requalification de l'avenue du 19 mars 1962 et la restructuration des voiries du secteur Nord / Monmousseau. Le coût prévisionnel de l'opération espaces publics est de 2,19 millions d'euros TTC, avec un financement Région de 29,7% et Anru de 40%.

Sur les secteurs Hénaff et Cœur de Quartier où la totalité des investissements sont réalisés, se pose désormais la question des moyens de gestion post-investissements et d'accompagnement du quartier pour une transition vers un retour au « droit commun ». Le raccord à l'avenue et notamment à la future station de tramway T8 peut être un point d'appui important pour la réussite du PRU.

Sur le secteur Nord/Monmousseau, l'enjeu principal porte sur la réussite des opérations de reconstructions (qualité architecturale, peuplement, etc.). Le raccord à l'avenue et notamment à la station de tramway T5 peut être un point d'appui important pour la réussite du PRU.

La voie promenade s'inscrit dans le projet urbain comme l'espace paysager structurant et majeur.



Front de parc à Saint-Denis



**Le PRU Floréal/Saussaie/Courtille, reconduit au titre du NPRU**

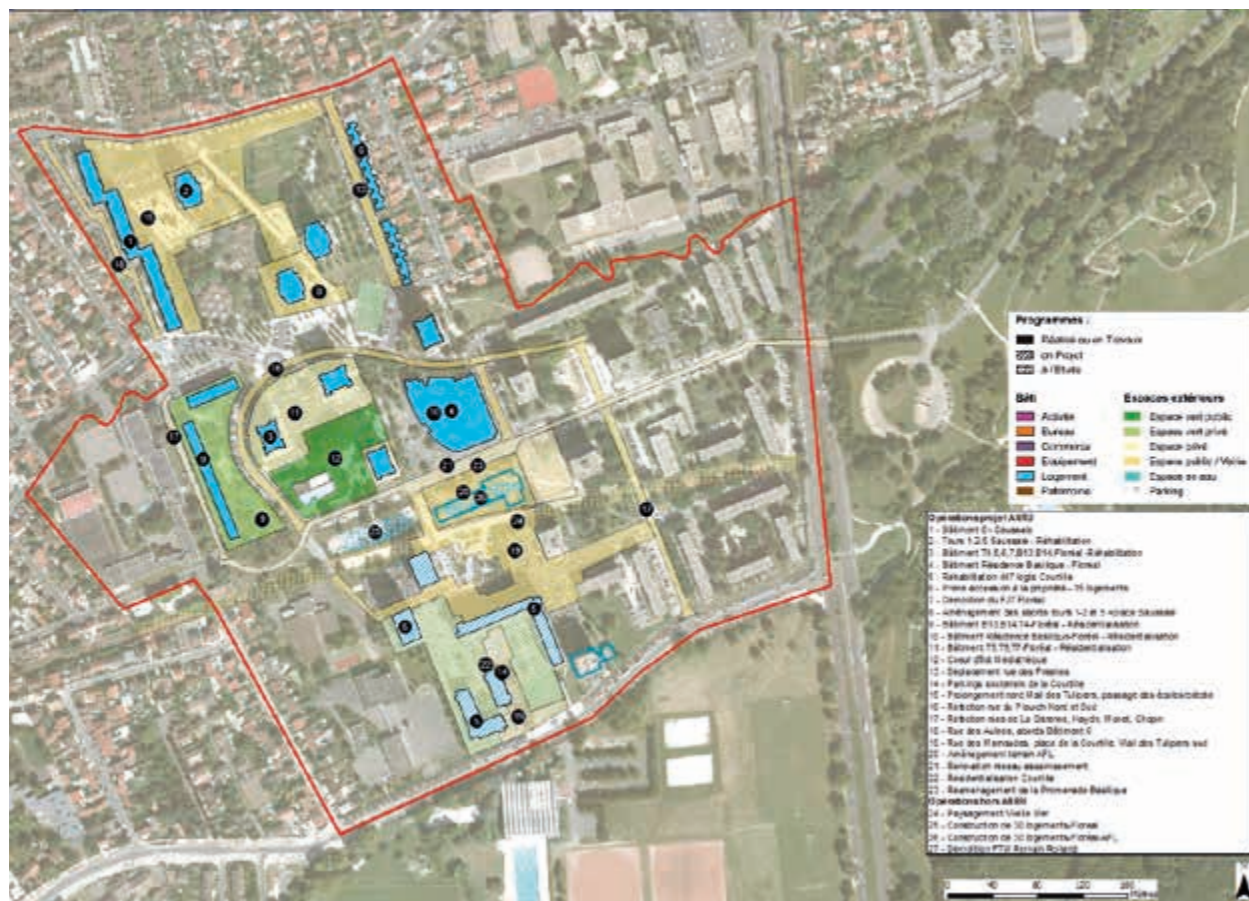
La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Saint-Denis portant notamment sur le quartier Floréal/Saussaie/Courtille a été signée le 6 février 2007, et poursuit quatre grands objectifs : faire disparaître la coupure historique entre les trois cités et ouvrir le quartier sur son environnement; améliorer les conditions d'habitat : réhabilitation et résidentialisation de l'existant et diversifier l'offre par la construction de nouveaux logements; redistribuer des domanialités afin de clarifier les responsabilités d'entretien, hiérarchiser les différents espaces publics et structurer le réseau viaire; et développer la gestion urbaine de proximité et la participation avec les habitants.

Sur le secteur de la Saussaie, le programme a conduit au réaménagement des rues des Aulnes et des Fresnes, le prolongement

du mail des Tulipiers au nord et l'aménagement des abords de la Prairie. Les 414 logements de PCH ont été réhabilités et les abords des bâtiments aménagés. 15 pavillons en accession sociale à la propriété ont été construits rue des Fresnes.

Sur le secteur Floréal, le programme prévoyait la réhabilitation et résidentialisation des 407 logements de la résidence Basilique et la démolition du foyer de Jeunes Travailleurs par OSICA dont la parcelle libérée devait servir à la construction de 30 logements locatifs libres par la Foncière. Le programme comprenait également la construction de 30 logements en accession sociale par la CAPS, la rénovation des voiries structurantes du quartier et l'aménagement et la requalification d'espaces publics.

**FLORÉAL/SAUSSAIE/COURTILLE**



Source : Plaine Commune

Sur le secteur de la Courtille, le programme prévoyait la réhabilitation et la résidentialisation des 447 logements sociaux de la Courtille, la requalification et la sécurisation du parking souterrain P1 et P3 et la démolition du parking P4 par PCH. Le programme comprenait également le prolongement du mail des Tulipiers, l'aménagement de la place de la Courtille et la requalification de la rue des Marnaudes ainsi que la démolition du foyer de travailleurs migrants Romain Rolland par ADOMA.

À l'issue du PRU 1, l'ensemble des interventions sur le quartier de la Saussaie est aujourd'hui achevé (logements, espace public, équipements). À Floréal, le programme d'intervention sur les logements et les espaces publics est en grande partie terminé. Restent encore à réaliser principalement la requalification de la promenade de la basilique, axe central du quartier, et la réhabilitation-résidentialisation des logements sociaux de la Courtille (travaux 2016).

**Avancement et résultats :**

Sur les 29 opérations financées par l'Anru sur le quartier, 79% sont d'ores et déjà terminées ou engagées en travaux (DCE). Les opérations restant à réaliser se situent à Floréal et à la Courtille. Le coût global de ces opérations d'espaces publics s'élève à 4,27 millions d'euros TTC avec un financement Région de 30% et Anru de 40%.

Sur le secteur de la Saussaie où la totalité des investissements sont réalisés se pose désormais la question des moyens de gestion post-investissements et d'accompagnement du quartier pour une transition vers un retour au « droit commun ».

Sur le secteur de Floréal, après plusieurs années sans réalisation concrètes, le départ d'Icade et la reprise de son ancien patrimoine par PCH et Osica ont permis de donner des signes positifs au quartier. Une partie importante des interventions reste cependant à réaliser. Idem pour la Courtille, où le projet a réellement démarré mais sur la partie espaces publics, alors que la demande habitante prioritaire porte sur les logements et parties communes.

Les opérations d'espaces publics livrées sur la Courtille ont contribué à son désenclavement et à effacer un urbanisme de dalle. Malgré ces transformations importantes, le quartier pâtit encore d'une situation sociale difficile, d'un enclavement important et de certains dysfonctionnements urbains d'où son élection au NPRU.



Inauguration de la Courtille à Saint-Denis

### 2.3 Perspectives

Malgré la production de logements importante dépassant les objectifs du PLH, la poursuite d'opérations de résorption de l'habitat dégradé et des opérations Anru de diversification, la demande en logements reste forte.

De même, malgré les opérations de remise à niveau du parc social durant le premier programme de rénovation urbaine, l'état de celui-ci sur l'agglomération reste à améliorer et la précarité des ménages demandeurs sensibles. Selon l'Insee, en 2011, 37,5 % des ménages locataires d'un logement social ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté et 19 % sont des familles monoparentales. De même, le nombre de demandeurs de logements sociaux est important au regard du peu d'offres disponibles. Il s'élève à 26 000 demandeurs en 2014 qui indiquent une ville de Plaine Commune en premier choix. Enfin, le parc privé potentiellement indigne est supérieur aux moyennes nationales et la typologie de l'offre de logements (petits logements) est inadaptée par rapport à la structure des familles du territoire (forte proportion de familles nombreuses). De manière plus précise, la demande en logement locatif social sur le territoire se répartit de la manière suivante :

T1	16%	T2	29,5%	T3- T4	51,3%	T5 et +	3,2%
----	-----	----	-------	--------	-------	---------	------

Plaine Commune affirme donc au travers de l'ensemble de ses documents comme le CDT, le PLH et notamment le CTRU, une action publique volontaire en faveur du logement, en particulier du logement social qui se caractérise par l'importance des programmes de rénovation et de réhabilitation sur son territoire. Plaine Commune et les villes ont affiché leur ambition de poursuivre la transition écologique et sociale des quartiers à l'appui du développement du réseau du Grand Paris Express.

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) doit permettre de poursuivre la dynamique. 14 quartiers, situés dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) ont été retenus sur le territoire de Plaine Commune dont un projet en commun avec le territoire d'Est Ensemble au programme d'intérêt national. La moitié des quartiers ont déjà été concernés par le premier programme de rénovation et nécessitent des interventions complémentaires car les problématiques structurelles n'ont pas pu être totalement

résolues. Sept nouveaux quartiers entrent dans le dispositif : ils n'ont pas fait l'objet d'interventions et présentent des besoins importants. En complément, deux sites d'intérêt régional sont retenus dans le cadre du Contrat de Plan État-Région.

La liste des quartiers retenus est la suivante :

- **Quartiers déjà en PRU**
  - Stains/Clos Saint-Lazare (et Prêtresse)
  - Épinay-sur-Seine/La Source
  - Épinay-sur-Seine/Orgemont
  - La Courneuve/4000
  - Saint-Denis/Floréal/Saussaie/Courtille
  - Saint-Denis/Franc-Moisin/Bel-Air
- **Nouveaux quartiers**
  - Pierrefitte-sur-Seine/Fauvettes/Joncherolles
  - (rattachement du quartier Lafargue-Parmentier au NPRU Roissy Pays de France Sarcelles/Lochère)
  - Villetaneuse/Saint-Leu/Langevin (et Victor Hugo-Maurice Grandcoing)
  - Saint-Denis/centre-ville (Insalubrité et Basilique)
  - Aubervilliers/Émile-Dubois/Maladrerie
  - Aubervilliers/Pantin – Villette/Quatre-Chemins
  - L'Île-Saint-Denis – Saint-Ouen-sur-Seine/Quartiers sud, Cordon/Lamotte/Taupin, Vieux Saint-Ouen
- **Quartiers retenus au titre des opérations d'intérêt régional**
  - Saint-Ouen-sur-Seine/Rosiers/Debain
  - Épinay-sur-Seine/centre-ville

**ARTICLE 2**  
**OBJECTIFS POURSUIVIS  
DANS LES QUARTIERS  
VISÉS AU PRÉSENT  
PROTOCOLE  
DE PRÉFIGURATION**

- 1. STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT  
INTERCOMMUNALE ET ORIENTATIONS  
DU CONTRAT DE VILLE**
- 2. PREMIERS OBJECTIFS EN MATIÈRE  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN**



## ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRÉSENT PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Composée de 9 villes (Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Épinay-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine), Plaine Commune est l'établissement public la plus importante d'Île-de-France tant par son nombre d'habitants (407 007 habitants), que par les compétences exercées. La mutation et le dynamisme de son territoire sont souvent cités en exemple. Ceci est lié au fait qu'elle s'est constituée sur la base d'un projet, celui d'une coopération intercommunale pour la renaissance de la Plaine. « Plaine Renaissance », fondée en 1985, est devenue Plaine Commune en 2000. Plaine Commune s'appuie également sur un héritage historique fondé sur le passé industriel, la présence d'équipements liés à cette activité, et une construction massive de logements de type grands ensembles.

Pionnière dans la construction intercommunale francilienne, Plaine Commune l'est également dans la réflexion pour l'émergence d'une métropole parisienne solidaire et polycentrique. Elle a démontré sa capacité à affirmer un projet de territoire partagé, solidaire et soutenable, qui s'est traduite dans son Schéma de cohérence territoriale (SCOT), puis dans son Contrat de développement territorial (CDT) et dans son Agenda 21 communautaire.

### 1. STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNALE ET ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE

#### 1.1 Portrait du territoire de Plaine Commune

Au lancement de la démarche de coopération, le territoire était dans une situation particulièrement difficile sur le plan social, économique et urbain. Aujourd'hui, Plaine Commune apparaît comme un espace majeur et une référence en termes de mutation urbaine et économique. Avec plus de 40 % de son espace en cours de mutation, elle constitue un territoire dynamique et en plein développement accueillant aujourd'hui une proportion en progression d'activités tertiaires dont le nombre correspond à 180 000 emplois, soit le tiers des emplois du département. Plaine Commune est devenue le second pôle d'emplois de la métropole hors Paris. Enfin, elle contribue fortement à l'effort de construction de logements en Île-de-France : l'objectif du Plan local de l'habitat 2010/2015 était de 3 200 logements par an et 3 444 logements par an ont été autorisés en moyenne avec un pic de 5 000 logements en 2012.

L'accélération de ces transformations et l'ampleur des problématiques environnementales posent de nouveaux défis au territoire. Si ces mutations visent l'intégration et la promotion sociale de ses habitants, les difficultés sociales demeurent prégnantes et la situation des habitants, contrastée. Le passé industriel de la Plaine Saint-Denis et l'accueil des populations ouvrières sur l'ensemble du territoire ont forgé l'identité de Plaine Commune et marquent toujours la composition de la population.

#### 1.2 Un territoire dynamique, avec un fort potentiel de développement

Plaine Commune est un territoire dynamique, comme en témoigne la croissance démographique de ces dernières années : selon le dernier recensement de l'INSEE, le nombre d'habitants a cru de 1,2 % en moyenne par an entre 2006 et 2011 contre 0,5 % à l'échelle régionale. Ce dynamisme démographique est le fruit d'une natalité importante qui s'explique essentiellement par la jeunesse de la population : en 2011, les moins de 30 ans représentent plus de 45 % de la population de Plaine Commune contre 40 % à l'échelle francilienne. Autre atout de taille, la

diversité de la population du territoire : 30 % des habitants de Plaine Commune sont de nationalité étrangère, une proportion deux fois plus forte qu'en Île-de-France. Ceci confirme la fonction de territoire d'accueil de Plaine Commune où cohabitent aujourd'hui plus de 130 nationalités différentes.

À ce dynamisme démographique s'ajoute le regain d'attractivité résidentielle de certains territoires infra-communautaires : en particulier Saint-Ouen-sur-Seine et dans une moindre mesure Saint-Denis, dont les soldes migratoires sur la période récente sont positifs (respectivement 0,8 % et 0,2 % en moyenne par an entre 2006 et 2011). Cette attractivité résulte d'une stratégie de développement résidentiel volontariste s'appuyant sur des projets d'aménagement structurants : reconquête des entrées de ville à Saint-Ouen avec les ZAC Victor Hugo et Porte de Saint-Ouen, revalorisation du secteur La Plaine à Saint-Denis, etc.

En parallèle de ces dynamiques démographiques et résidentielles positives, Plaine Commune a vu son économie évoluer profondément. Le territoire se caractérise aujourd'hui par une vitalité économique qui dépasse largement les tendances franciliennes. Preuve en est la croissance annuelle du nombre d'emplois qui s'est élevée à 6 % entre 2006 et 2011, contre 0,5 % en Île-de-France. Au-delà de ce constat, la vocation de Plaine Commune en tant que pôle économique majeur de la métropole parisienne s'affirme. Une fonction s'appuyant sur des « locomotives » : les grands groupes tertiaires s'installent sur la Plaine-Saint-Denis ou Saint-Ouen-sur-Seine, les activités industrielles et logistiques continuent de se développer sur l'ensemble du territoire, les nouvelles industries créatives s'y développent.

La vocation universitaire du territoire constitue un atout supplémentaire, l'accueil des universités Paris XIII, Paris VIII et bientôt du campus Condorcet (à horizon 2022), vient conforter l'importance de cette vocation au sein de la métropole.

Enfin, avec l'amélioration de la desserte en transports en commun (les nouvelles lignes de tramways) et le projet de transport du Grand Paris Express, le raccordement du territoire à l'échelle de la métropole constitue une opportunité pour les conditions de vie et l'égalité des chances des habitants du territoire.

#### 1.3 Un territoire qui reste marqué par des difficultés sociales importantes

Des efforts importants ont été faits pour rendre le territoire attractif vis-à-vis des acteurs économiques, efforts payants compte tenu des chiffres relatifs aux créations d'entreprises et à la progression de l'emploi privé (deux fois plus rapide que dans l'ensemble de la région). Cependant, cette dynamique a eu des retombées limitées pour le territoire, qui continue de connaître des difficultés importantes notamment en matière d'emploi, d'éducation et de santé. Par ailleurs, cette dynamique a pu contribuer dans une certaine mesure à générer des disparités infraterritoriales importantes entre un sud « dynamique » et bien connecté au reste de la métropole (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers) et un nord encore enclavé.

La trajectoire ascendante de Plaine Commune n'a, de fait, que peu bénéficié aux habitants, les conditions d'accès aux ressources de leur territoire n'ayant pas été réunies. En témoignent les indicateurs de fragilité qui restent préoccupants : en 2011, selon les données de l'INSEE, un tiers des ménages de Plaine Commune vit sous le seuil de pauvreté soit 10 points de plus qu'en Île-de-France. Par ailleurs, les habitants du territoire sont en proie à des facteurs de précarité qui se combinent et s'auto-alimentent. Ainsi, le territoire abrite une proportion de familles monoparentales nettement supérieure à la moyenne régionale (selon l'INSEE, 15 % des ménages du territoire sont concernés contre 10 % à l'échelle francilienne). Ce phénomène semble toucher particulièrement les jeunes : 30 % des ménages avec enfants dont la personne de référence a moins de 25 ans sont des familles monoparentales (INSEE 2011). Le taux de chômage est,

toujours selon l'INSEE, nettement supérieur aux moyennes régionale et nationale. Chez les jeunes, l'écart est encore plus important : en 2011, 37 % des jeunes sont au chômage (contre moins d'un quart à l'échelle régionale).

Sur le plan des inégalités hommes-femmes, la population féminine des quartiers prioritaires est particulièrement vulnérable, qu'il s'agisse de parentalité précoce – 18 % des 18-25 ans sont mères contre seulement 8 % hors ZUS – ou de sentiment d'insécurité exprimé – une femme sur trois contre une sur cinq sur le plan national<sup>1</sup>. Sur le territoire de Plaine Commune, on constate également sur certains champs un décrochage sur quelques indicateurs-clés que sont notamment le taux d'activité des femmes de 25 à 54 ans (78,4 % contre 90,70 % pour les hommes de la même tranche d'âge)<sup>2</sup>.

En cause notamment, l'offre nettement insuffisante en termes d'accueil du jeune enfant dont on sait qu'elle pénalise en premier lieu les mères, *a fortiori* sur un territoire où la proportion de familles monoparentales est importante (2 structures d'accueil

pour 1 000 habitants contre un ratio à 5 pour 1 000 sur l'ensemble du territoire francilien<sup>3</sup>).

En conclusion, Plaine Commune se caractérise par l'importante proportion de son territoire concerné par la nouvelle géographie prioritaire<sup>4</sup> puisque 22 quartiers sont désormais concernés<sup>5</sup>, répartis sur les neuf villes (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse). La nouvelle géographie prioritaire s'appuyant sur le seul critère des revenus, les quartiers retenus représentent 268 660 personnes soit près de deux tiers (66 %) de la population du territoire, contre 60 %<sup>7</sup> de la population compris dans les périmètres Cucs et 30 % de la population qui était en zones urbaines sensibles<sup>8</sup>. Cela équivaut à une augmentation de la population concernée par la géographie prioritaire de +9 % par rapport aux périmètres Cucs, et de +131 % par rapport aux périmètres ZUS.

Plaine Commune concentre aujourd'hui près de 17 % de la population francilienne vivant en géographie prioritaire<sup>9</sup>.



Square de la Cité-jardin à Stains



École A. France à Pierrefitte-sur-Seine

1 « Les chiffres clés des inégalités femmes-hommes dans les quartiers prioritaires et les territoires ruraux », Étude EGATER (HCE, ONZUS, INSEE), avril 2014

2 Kit de données sexuées CGET, 2015

3 Données BPE 2013, kit de données complémentaires CGET, 2015

4 Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014

5 Franc-Moisin – Cosmonautes – Cristino Garcia – Landy ; centre-ville ; Orgemont ; La Source – Les Presles.

Thorez-Géraux ; Méchin – Bocage ; Paul-Cachin ; centre-ville – Chatenay – Maroc – Poètes ; Joncherolles – Fauvettes ; Plaine – Landy – Bailly ; Pleyel ; Grand Centre – Sémard ; Floréal Saussaie Allende ; Plaine Trezel – Chaudron ; Saint-Rémy – Joliot-Curie – Bel-Air ; Langevin – Lavoisier – Tartres – Allende ; Cordon ; Michelet – Les Puces – Debain ; Vieux Saint-Ouen ; Pasteur – Arago – Zola ; Centre Elargi ; Villetaneuse – QPV (Source : cartographie CGET)

6 Calcul à partir des chiffres du dernier recensement INSEE de 2011, soit 407 000 habitants

7 247 394 habitants recensés en 2011 (chiffres du CGET)

8 116 076 habitants recensés en ZUS en 2011 (chiffres du CGET)

9 268 680 personnes sur 1 584 836 au niveau régional (base INSEE 2011)



#### 1.4 La stratégie de développement territorial de Plaine Commune au regard de ses documents-cadres

##### SCOT

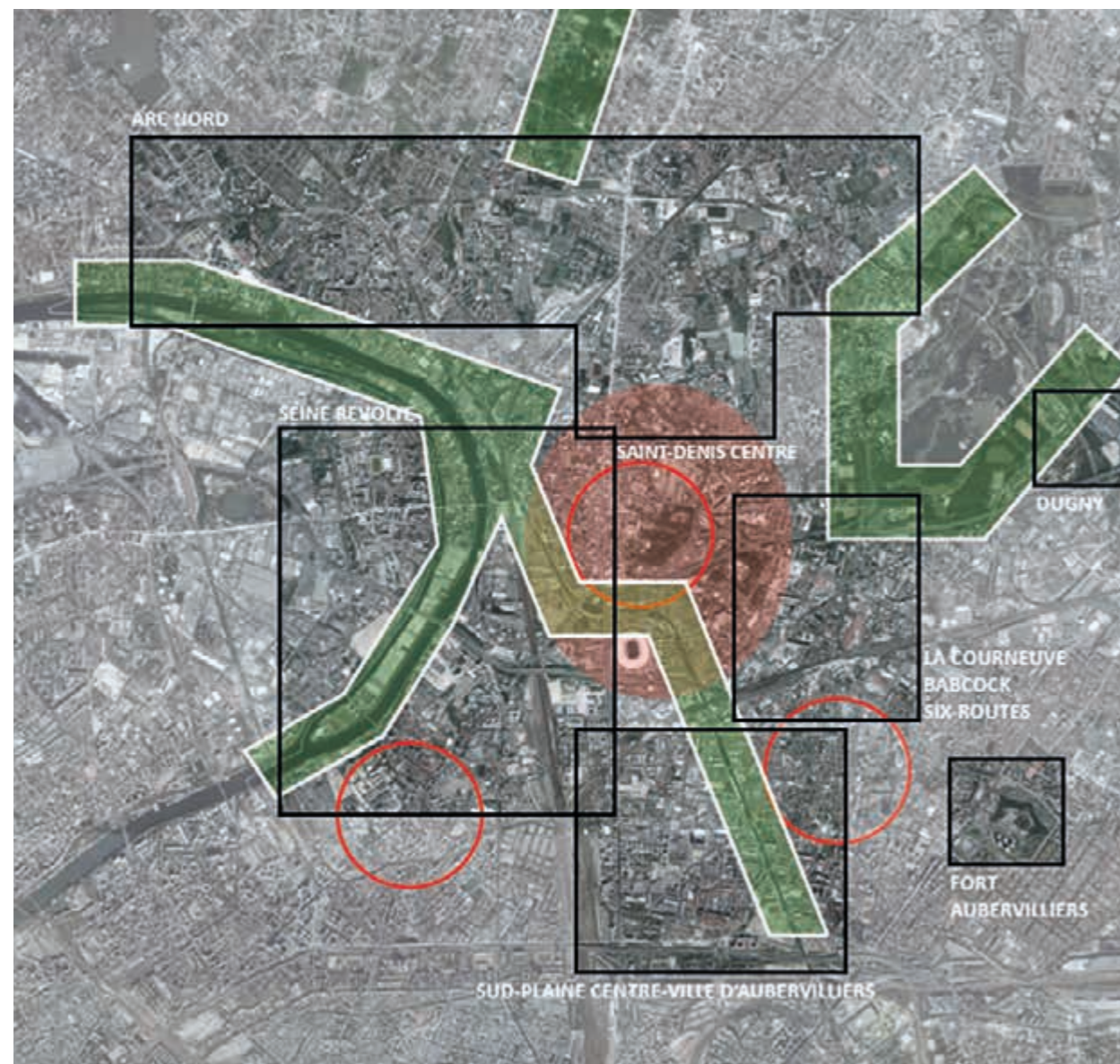
Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), premier document de planification, affirmait « au centre la banlieue! » et fondait la posture de l'EPT sur la question métropolitaine en affirmant son ambition d'un développement polycentrique pour répondre aux exigences d'un développement solidaire pour tous. Il est aujourd'hui en révision.

##### Plaine Commune, territoire de la culture et de la création

Suite aux études menées en 2010 et 2011 dans le cadre de l'élaboration du CDT avec l'appui de l'atelier Une Fabrique de la ville, Plaine Commune affirme une identité singulière, basée sur la valorisation d'un territoire populaire regroupant des activités créatives et artistiques.

Le CDT réaffirme Plaine Commune comme territoire de développement de la métropole polycentrique et contribue à la soutenabilité de la Métropole du Grand Paris. Le CDT, dernier document de Plaine Commune, signé en 2014 entre l'État, l'EPT et les 9 villes, a mis en avant des concepts forts en termes de développement urbain soutenable devant se traduire à l'échelle de l'ensemble du territoire et au niveau des quartiers d'ici 2030.

##### ZONES INTENSITÉ DU CDT



Source : Une Fabrique de la ville

Ainsi, 6 secteurs d'échelle métropolitaine ont été identifiés et recoupent largement les quartiers retenus au NPRU. Ces secteurs stratégiques ont vocation à devenir des lieux de centralité sur la base d'une réflexion transversale afin de réunir les ingrédients d'une vie urbaine équilibrée : des espaces publics et paysagers de qualité, la cohérence de la programmation (habitat, équipements, activités), la cohérence des différentes opérations d'aménagement et l'articulation entre les secteurs et les polarités existantes et futures :

**Le secteur du Fort d'Aubervilliers** : aujourd'hui ignoré des habitants, il pourrait devenir un véritable quartier de ville. Le métro, une gare routière, l'arrivée programmée de la ligne 15 du Grand Paris Express rendent son évolution indispensable. Il s'agit d'y créer un lieu de vie original, permettant la mise en valeur du patrimoine, la construction de logements durables, de locaux d'activités et de résidences d'artistes, le tout laissant une large place aux jardins ouvriers situés en frange du projet.

Ce secteur jouxte les deux quartiers en NPRU de la ville d'Aubervilliers.

**Le secteur Arc Nord** : composé des espaces disparates situés le long du T11 Express, il attire peu les entreprises. L'arrivée du T11 Express, ses atouts paysagers incontestables, ainsi que la présence d'équipements majeurs de proximité (les universités Paris VIII et Paris XIII, les archives nationales...) doivent permettre de le faire évoluer pour attirer les activités économiques en veillant toutefois à améliorer la liaison avec Saint-Denis.

Ce secteur inclut les NPRU d'Épinay-sur-Seine, Villeteuse, Pierrefitte-sur-Seine et Stains.

**Le secteur Seine Révolte** : entre Saint-Ouen-sur-Seine et la Porte de Paris, bordé par la Seine et le canal, ce secteur est appelé à se transformer considérablement en raison de sa proximité avec la future gare Pleyel, pôle multimodal du Grand Paris Express (GPE). La création dans ce secteur d'un lieu de centralité exemplaire (entreprises, logements, équipements publics) doit permettre d'ouvrir le quartier sur le fleuve et sur le canal, de le relier au parc des Docks, au centre de Saint-Ouen-sur-Seine à Pleyel et à la Porte de Paris et d'entraîner dans cette dynamique le quartier du Vieux Saint-Ouen et de L'Île-Saint-Denis.

Le NPRU intercommunal de L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen-sur-Seine et le PRIR Rosiers/Debain profiteront de cette dynamique.

**Le secteur Babcock/Six-Routes** : secteur d'articulation entre le sud et le nord du territoire, mais aussi entre Saint-Denis et le Bourget, cet espace urbain est actuellement peu structuré et marqué par de grandes coupures urbaines. Avec le renforcement de la desserte du RER B+, et l'arrivée à terme d'une gare de la ligne 16 du GPE, ce secteur est appelé à un développement important, portant notamment sur l'aménagement d'une centralité nouvelle aux Six-Routes, sur l'amélioration de l'accès au parc départemental Georges Valbon et sur une meilleure liaison avec le nord du territoire (requalification de la RN301). La reconversion du site industriel Babcock est un axe de développement essentiel de ce secteur.

Le quartier NPRU des 4000 mais aussi le quartier de Franc-Moisin/Bel-Air et Floréal/Saussaie/Courtille à Saint-Denis seront impactés par ces transformations.

**Le secteur La Plaine-Saint-Denis/centre-ville d'Aubervilliers** : l'évolution considérable de ce secteur depuis vingt ans s'est faite progressivement sur la base d'une stratégie urbaine d'ensemble qui a évolué sensiblement. L'arrivée du campus Condorcet et les gares du GPE permettront de replacer son développement dans

une vision d'ensemble. L'aménagement de ce secteur se fera avec le souci d'une plus grande variété de formes urbaines et architecturales, une plus forte présence de l'eau et du canal, plus de parcs et de jardins. L'ouverture du campus Condorcet sur la ville est un véritable enjeu qui permettra de donner une identité au quartier et sera l'occasion de créer un véritable lien avec le centre-ville d'Aubervilliers.

Ce secteur est situé à proximité du NPRU de Villette/Quatre-Chemins.

**Le secteur Saint-Denis, centre-ville** : à l'articulation de plusieurs secteurs d'aménagement en pleine évolution, au cœur du réseau des tramways qui traversent le territoire, le centre-ville de Saint-Denis constitue une centralité forte, lieu de patrimoine et de diversité, très bien desservi par les transports en commun (nouveaux tramways, proximité de plusieurs gares RER, métro, futur GPE). Ces atouts ne peuvent gommer les faiblesses du quartier : habitat insalubre qui accueille les populations les plus fragiles, commerces en difficulté, espaces publics dégradés, diminution de la présence des services publics. La redynamisation du centre-ville va donc se poursuivre, avec des orientations portant sur la requalification d'espaces publics majeurs, l'amélioration de l'habitat, l'amélioration des voies de circulation vers les autres quartiers, le renforcement des circulations douces et une ouverture plus large et plus facile sur la Seine et le canal, la revivification des grands axes commerciaux et la valorisation touristique du patrimoine.

Le NPRU du centre-ville de Saint-Denis, regroupant un volet d'intervention sur l'habitat ancien dégradé et sur la ZAC Basilique, participe à cette volonté de requalification du centre-ville.

Le CDT pose également le principe d'un développement territorial basé sur la valorisation de la richesse patrimoniale, artistique et culturelle, lié au vivier d'associations et d'artistes qui peuplent le territoire. Enfin, Le CDT affirme la culture comme un moteur du développement et un levier de la participation des habitants à la fabrique de la ville.

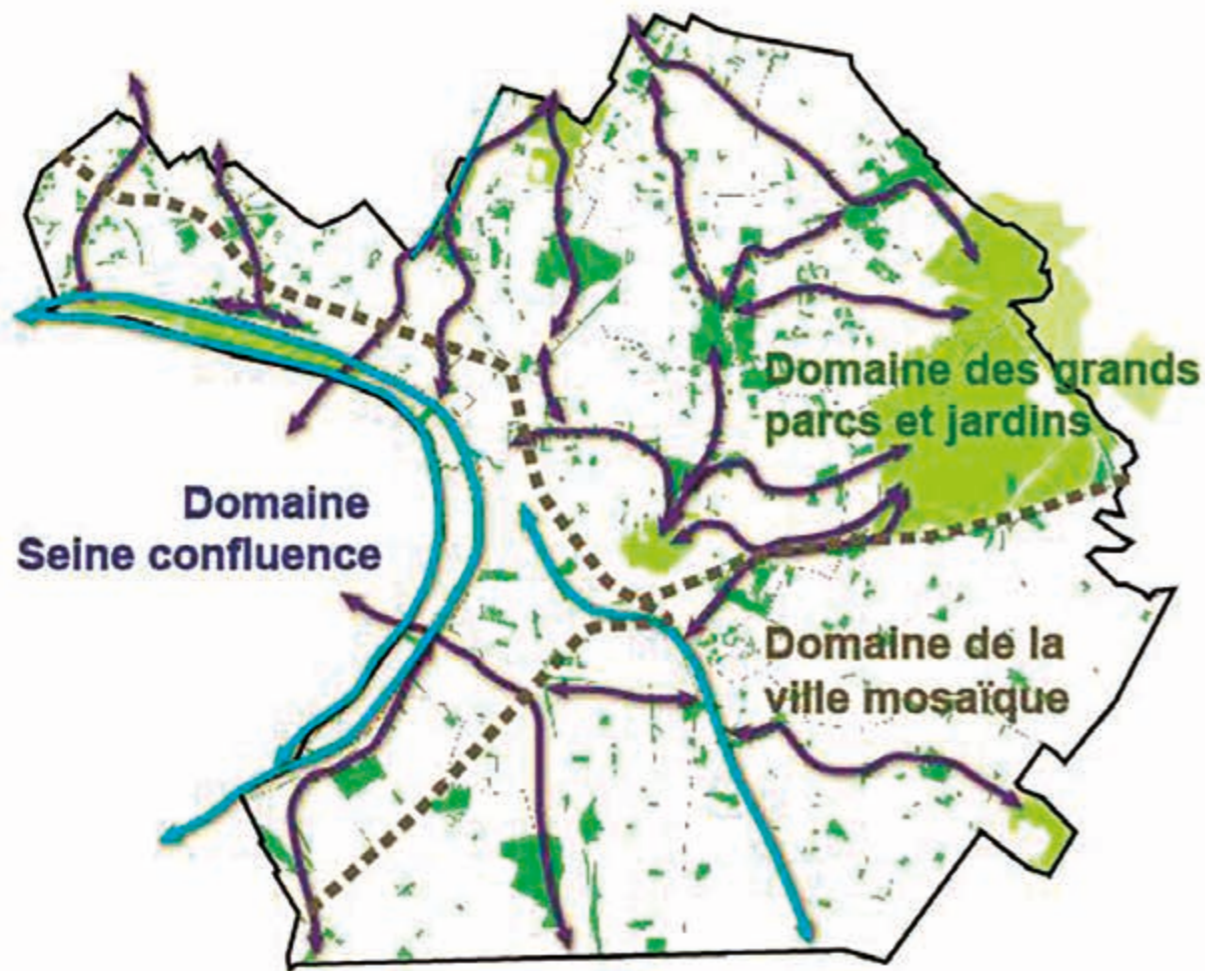


### Agenda 21 et charte d'aménagement soutenable

L'Agenda 21 a permis à Plaine Commune de conjuguer la réponse aux préoccupations des habitants et des acteurs d'aujourd'hui, avec la prise en compte concrète des enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle, locaux mais surtout globaux : nécessaire transition énergétique et adaptation au changement climatique, lutte contre l'érosion de la biodiversité, réduction des inégalités sociales et écologiques, émergence de modèles alternatifs de développement. Il permet d'explorer des voies de démocratie participative en s'appuyant sur le pouvoir d'agir du citoyen. Le Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune adopté en 2013 est venu renforcer l'approche systémique en faveur d'une ville durable, plus

compacte, plus équilibrée, multifonctionnelle, respectueuse de son environnement pour le bien-être des habitants. Répondant aux enjeux spécifiques du territoire en matière de transition énergétique, de mobilité durable, de tranquillité publique, de mixité sociale et fonctionnelle, d'économie des ressources, de participation citoyenne, etc. Le Référentiel s'applique à tous les projets d'aménagement et de rénovation urbaine à travers l'élaboration d'une Charte fixant les objectifs de développement durable propres à chaque projet. Le Référentiel a été établi en cohérence avec la Charte des écoquartiers, à partir des projets déjà labellisés sur le territoire.

### TRAME VERTE ET BLEUE DE PLAINE COMMUNE



Source : Plaine Commune

### Programme local de l'habitat

Le Programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2010 fixe la production de 3 200 logements par an ainsi que les grands objectifs suivants : la requalification du parc existant, la lutte contre l'habitat insalubre et le développement d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements familiaux. C'est l'affirmation du droit à un toit pour tous. Cette offre doit respecter un ratio d'équilibre entre la production de logements et celle de bureaux (1,67 m<sup>2</sup> d'habitation au minimum pour 1 m<sup>2</sup> de bureaux) et rechercher la mixité des fonctions sous condition d'adéquation

avec le calendrier de livraison des gares du Grand Paris Express et l'accompagnement financier des maires bâtisseurs, notamment sur la construction des équipements publics. Avec la signature du CDT en janvier 2014, Plaine Commune s'est engagée à accroître l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée au travers d'un objectif ambitieux de production de 4 200 logements/an, dont 40% de logements sociaux, reconstitution Anru comprise. Le PLH, en cours de révision, reprend cet objectif de production de logements et s'appuie sur **5 orientations prioritaires**.

#### 1. Produire une offre de logements diversifiés

Pour répondre :

- aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante);
- aux impératifs de transition énergétique;
- et pour accueillir les actifs travaillant dans le territoire.

Cette orientation vise à favoriser à la fois l'arrivée de nouveaux ménages et les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages résidant à Plaine Commune en proposant un objectif de production de logements ambitieux (4 200 logements/an). La définition des types de logements doit tenir compte des spécificités de la démographie de Plaine Commune et proposer un équilibre entre logements familiaux et petits logements afin de favoriser la décohabitation. Loger davantage de salariés est également un enjeu pour les nombreuses entreprises du territoire afin de raccourcir les temps de migration quotidiens et peut servir de levier pour améliorer la mixité sociale des quartiers. Enfin, il apparaît nécessaire de travailler via le NPRU sur le lien entre les différents quartiers, la cohérence globale et le traitement d'espaces plus dégradés qui apparaissent plus fortement par contraste avec les espaces requalifiés.

#### 2. Renforcer les outils de production de logements accessibles aux habitants du territoire

Plaine Commune s'affirme comme un territoire tourné vers la primo-accession grâce à des prix maîtrisés et à une couverture importante du territoire ouvrant droit au taux réduit de TVA, ce qui favorise la solvabilité des ménages. La part des investisseurs est limitée à 25% des logements réservés. Il faut par ailleurs noter le rôle majeur que joue l'accession sociale pour permettre aux habitants du territoire d'accéder à la propriété en bordure de Paris. Pour le PLH 2016-2021, il s'agira de renforcer les outils existants pour continuer à produire des logements en accession à des prix accessibles et lutter contre les dynamiques inflationnistes (hausse de 25% des loyers entre 2014 et 2006) qui témoignent de la tension sur le marché locatif privé métropolitain.

#### 3. Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers en s'inscrivant plus généralement dans les orientations gouvernementales

Plaine Commune souhaite s'inscrire dans la continuité des annonces du comité interministériel du 6 mars 2015 en travaillant à une meilleure répartition du parc social, en pilotant la politique d'attribution à l'échelle intercommunale et en accélérant la mise en œuvre du NPRU. De même, Plaine Commune a été identifiée comme site prioritaire pour le remembrement des organismes HLM.

Il sera cependant nécessaire de s'adapter au contexte urbain et social singulier de Plaine Commune : 66% du territoire fait partie de la nouvelle géographie prioritaire et le tissu urbain hors QPV est composé essentiellement de quartiers pavillonnaires et de foncier économique. En outre, plusieurs QPV sont constitués par de l'habitat privé dégradé voire indigne où les revenus des ménages sont plus faibles que ceux du parc social. Dans ce contexte et comme cela a été acté dans le Contrat de ville signé le 8 juillet 2015, au regard d'aspirations largement partagées par les habitants, la construction de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville peut être pertinente comme facteur de stabilisation des ménages en grande précarité. La stratégie globale de rééquilibrage de l'offre fait l'objet d'un travail dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH.

#### 4. Poursuivre la requalification de l'habitat indigne et du parc privé dégradé et le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé

Outre le traitement de l'habitat indigne, de nombreuses copropriétés connaissent aujourd'hui des problèmes d'impayés et des phénomènes de dégradation. Plaine Commune pilote des dispositifs dédiés au redressement de ces situations, tant technique que financier, dynamique qu'il s'agit de poursuivre à l'aune du NPRU. L'un des enjeux du futur PLH sera d'articuler et d'optimiser les actions menées par une stratégie intercommunale et des outils partagés par l'ensemble des villes pour le redressement du parc privé.

#### 5. Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité

Il s'agira de répondre aux besoins particuliers des étudiants, des jeunes, des personnes âgées, des membres de la communauté des gens du voyage. De plus, Plaine Commune accueille les ménages les plus démunis en provenance directe ou non du territoire. Dans ce contexte, Plaine Commune souhaite maîtriser le développement de l'hébergement d'urgence afin qu'il réponde davantage aux besoins des habitants, renforcer l'accompagnement social et favoriser l'accueil des populations fragiles dans des logements pérennes. Concernant l'offre de logements étudiants, la production des résidences est encadrée et il faudra rester vigilant afin de se prémunir contre les dérives des produits défiscalisés.

#### En ce qui concerne plus précisément les problématiques des territoires impactés par le NPRU :

- Dans les quartiers, l'effort doit porter pour l'essentiel sur la réhabilitation et la diversification du parc de logements pour favoriser la mixité sociale, l'amélioration de l'offre en matière d'équipements et de services pour leur redonner une attractivité. Il s'agit par ailleurs d'encourager l'emploi local et notamment l'économie sociale et solidaire dans les quartiers pour offrir des emplois en adéquation avec les qualifications des populations.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat privé dégradé, Plaine Commune s'appuie sur divers outils incitatifs (OPAH, Plan de sauvegarde, etc.) et conduit des interventions dans les centres-villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, relevant du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et sur le Quartier Rosiers/Debain à Saint-Ouen-sur-Seine.

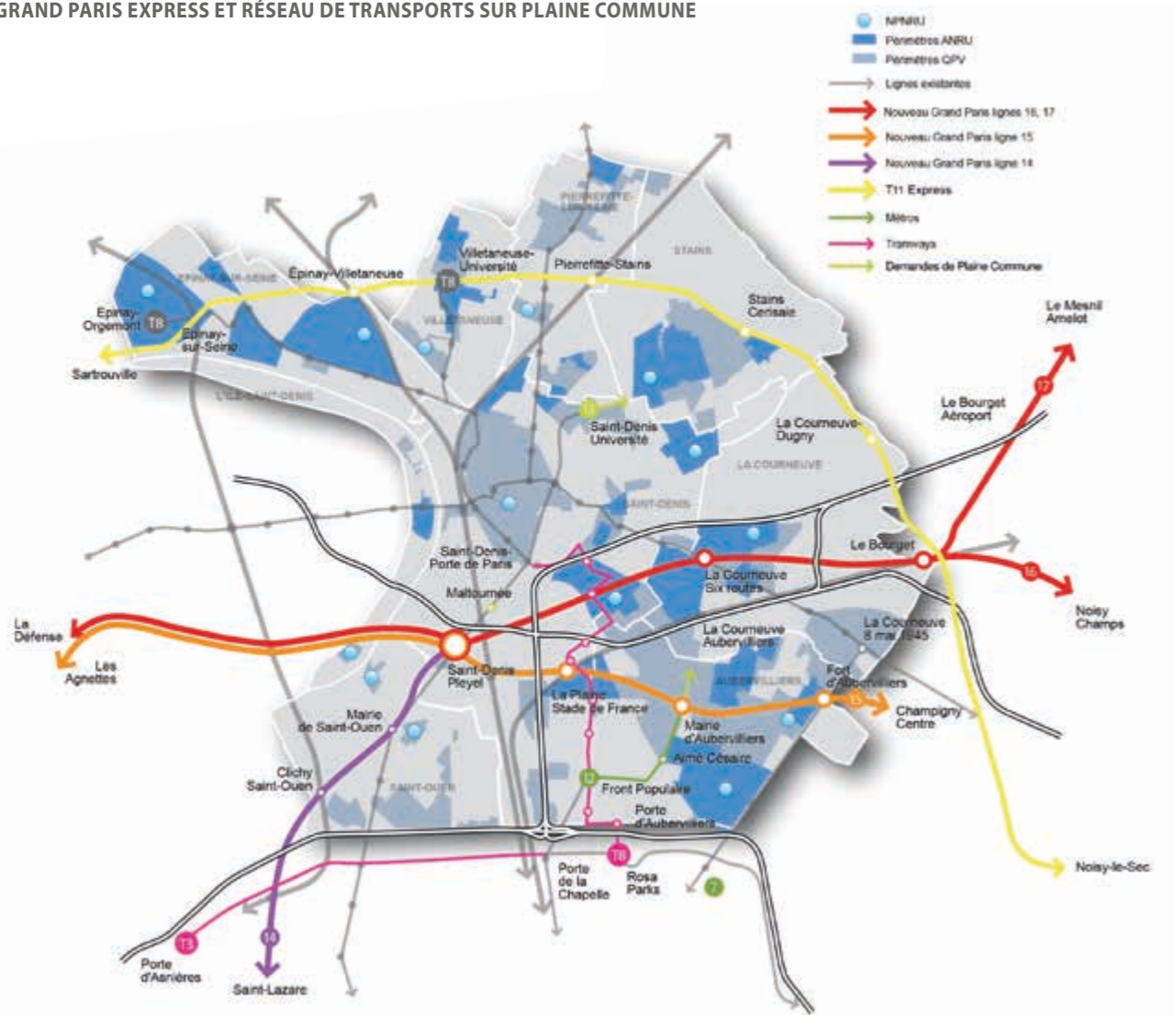


**La structure du réseau de transport du Grand Paris : un squelette pour le développement territorial des vingt prochaines années**

En matière de mobilité, les mutations des quartiers s'inscrivent au sein d'un réseau de centralités mixtes existantes à conforter ou nouvelles, bien reliées entre elles, afin d'éviter le développement de quartiers à plusieurs vitesses et le décrochage de ces quartiers par rapport au reste du territoire. Plaine Commune se saisit de l'opportunité de la mise en place du réseau Grand Paris Express (ligne 15, 16 et 17) qui viendra considérablement améliorer la desserte des quartiers d'habitat identifiés dans le cadre du NPRU en transport en commun (6 gares nouvelles). Celle-ci est

accompagnée, d'une part *via* le renforcement du maillage des transports en commun (prolongement des métros 14 et 12, création des lignes de tramway T5 et T8, prolongement du tramway T1 et du T8 vers Paris, T11 Express) pour irriguer plus finement les quartiers, d'autre part *via* une meilleure maîtrise de la place de l'automobile et enfin le développement d'une mobilité active (vélo, marche) avec la révision du Plan local de déplacements (PLD) et l'élaboration d'un schéma directeur des espaces publics communautaires en 2015.

**GRAND PARIS EXPRESS ET RÉSEAU DE TRANSPORTS SUR PLAINE COMMUNE**

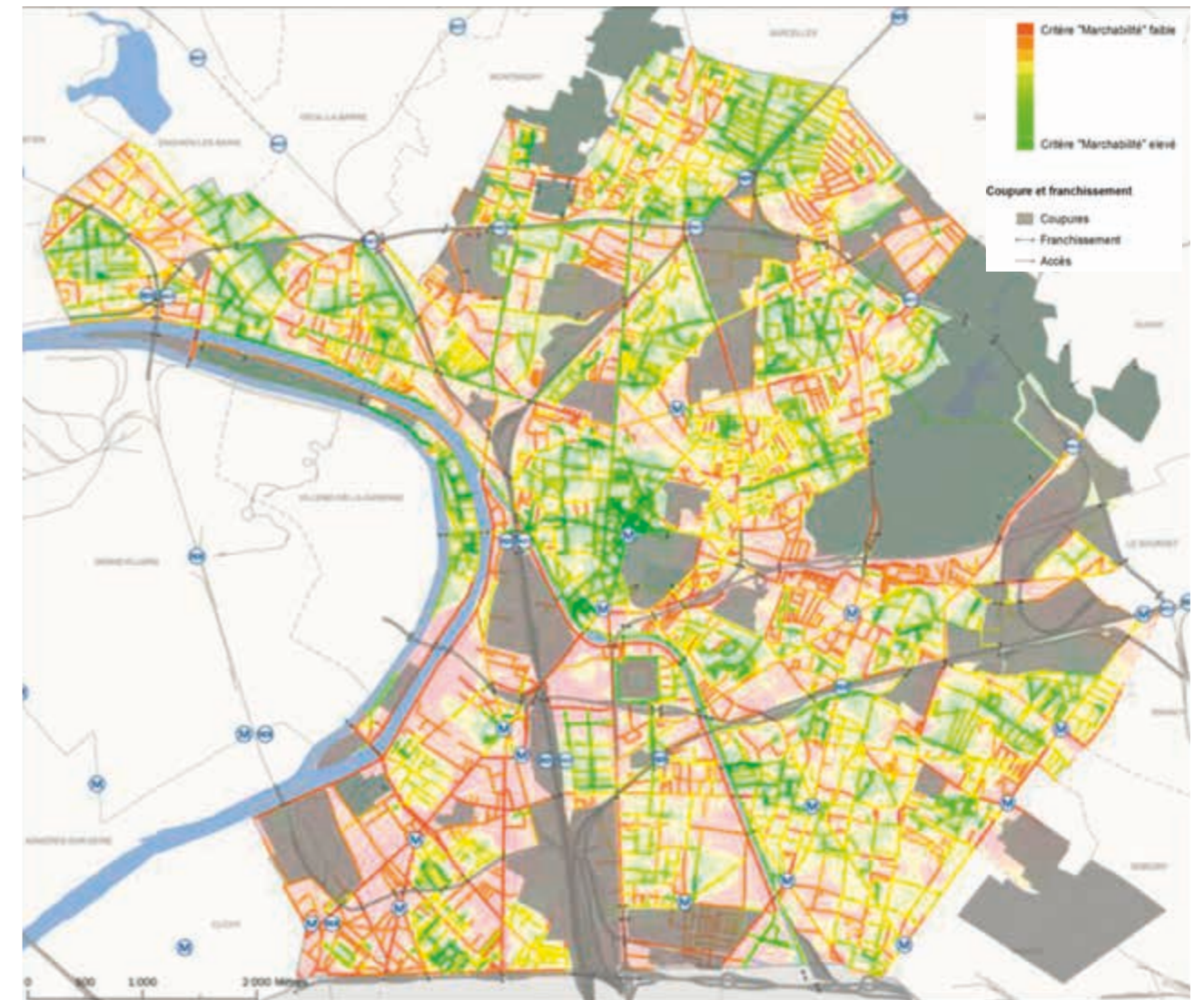


Le PLD décline trois enjeux principaux :

- améliorer les conditions de marche, premier mode de déplacement à Plaine Commune ;
- limiter les déplacements de courte distance effectués en voiture ;
- renforcer l'attractivité des transports en commun en améliorant leur accessibilité à pied.

Afin de répondre à ces enjeux, le PLD fixe un **objectif stratégique** correspondant à des zones de marchabilité et le travail sur des **itinéraires stratégiques pour la marche à pied**, permettant d'accéder aux centralités du territoire à l'échelle du piéton, ville par ville.

**MARCHABILITÉ DES VOIRIES DE PLAINE COMMUNE**





### 1.5 Le contexte des quartiers prioritaires de la politique de la ville et les orientations du Contrat de ville

Plaine Commune a signé son Contrat de ville le 8 juillet 2015. Il se décline en deux documents, le volet stratégique et le volet opérationnel pour la période 2015/2020.

#### Un contexte national en évolution : la mise en place des contrats de ville

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite Loi Lamy, a profondément réformé le cadre de la politique de la ville. La nouvelle géographie prioritaire a été déterminée par un critère unique : celui de la concentration de la population ayant un revenu fiscal médian inférieur à 60% du revenu fiscal médian de référence, soit 12800 euros pour l'unité urbaine de Paris. Rappelons que, sur Plaine Commune, la redéfinition des quartiers « Politique de la ville » sur la base de ce critère unique a eu pour effet de montrer que 268 660 habitants, soit 2/3 de la population, vivent dans des quartiers en difficulté.

#### Les priorités du Contrat de ville

Dans le cadre de la rédaction du volet stratégique du Contrat de ville, il a été constaté pour Plaine Commune une fragilité sociale particulièrement affirmée des habitants :

- l'indice de développement humain pour Plaine Commune est de **0,25 contre 0,57** pour la région Île-de-France ;
- 1/3 des habitants vivent sous le seuil de bas revenu ;
- le taux de chômage est nettement supérieur à la moyenne régionale et nationale. Il s'élève à 37% chez les jeunes en 2011, selon l'INSEE ;
- le décrochage scolaire est important : 35,8% des jeunes de 15 ans et plus sont non scolarisés et sans diplômes. Ce phénomène creuse l'inadéquation entre l'offre et la demande d'emploi sur le territoire : les entreprises qui s'installent notamment dans le sud du territoire créent principalement des emplois qualifiés.

Ainsi, le principal engagement du Contrat de ville pour la période 2015-2020 est de **réduire de 50% les écarts de développement humain** constatés entre le territoire de Plaine Commune et la moyenne régionale à travers la mise en place d'indicateurs statistiques de suivi. Indissociable du volet social de la politique de la ville, la loi prévoit un volet urbain intitulé Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU) et dont les orientations sont déclinées dans les présents documents.

**Plaine Commune a fait le choix** – tout en s'inscrivant dans les trois piliers définis par l'État que sont le cadre de vie et le renouvellement urbain, la cohésion sociale, l'emploi et le développement économique – **de structurer le Contrat de ville en six thématiques essentielles** pour chacune desquelles le rattrapage des écarts du droit commun doit s'opérer : **l'éducation ; l'emploi, l'insertion et le développement économique ; la santé ; l'habitat et le cadre de vie ; la tranquillité publique et la prévention de la délinquance ; l'animation sociale et la vie culturelle des quartiers** afin de répondre aux enjeux du territoire en matière de réduction de la précarité.

### Les objectifs du Contrat de ville, thématique par thématique

#### 1. Éducation

##### Réduire de moitié les écarts constatés sur la réussite scolaire et le décrochage scolaire dans l'ensemble des établissements entre le territoire et la région Île-de-France.

Il s'agit dans les années à venir de créer les conditions pour assurer la réussite éducative des élèves du territoire. Ces objectifs supposent un investissement particulier en matière d'éducation, un accompagnement de la dynamique urbaine et démographique, et la mise en place, expérimentale, d'un projet éducatif partenarial de territoire, s'appuyant sur de fructueuses interactions entre l'école, le territoire, et l'ensemble de la communauté éducative.

Le NPRU peut contribuer à construire des écoles répondant aux enjeux de l'éducation prioritaire et aux axes stratégiques du Contrat de ville par une amélioration des équipements scolaires (par exemple, en proposant des salles ouvertes sur les acteurs du quartier facilitant la fréquentation de l'école par les parents, un accueil facilité des enfants de moins de trois ans, etc.). Ainsi, le présent protocole liste un certain nombre d'études de faisabilité sur la réhabilitation des groupes scolaires les plus vétustes, des études de programmation sur les équipements scolaires et enfin, **une demande de pré-conventionnement sur la réhabilitation du groupe scolaire Jean Lurçat qui répond à un objectif de mixité sociale entre les futurs habitants de l'écoquartier fluvial et ceux du quartier Sud de L'Île-Saint-Denis.**

#### 2. Emploi, insertion et développement économique

##### Réduire de moitié les écarts constatés du taux de chômage par rapport à la moyenne régionale.

Les entreprises souhaitent s'implanter ou se créer sur le territoire doivent bénéficier d'un accompagnement renforcé afin de favoriser leur développement et leur pérennisation et de devenir de véritables leviers pour la création d'emploi. Les nouveaux « territoires entrepreneurs » – se substituant aux Zones franches urbaines (ZFU) – contribuent à cette stratégie.

En termes d'accès à l'emploi, le territoire pâtit encore d'un droit commun encore inégalement mobilisé en quantité, et de dispositifs pas toujours adaptés aux besoins des habitants. Le développement d'une stratégie partagée doit s'appuyer sur une meilleure complémentarité entre Pôle Emploi, Plaine Commune et leurs partenaires sur les volets emploi, formation, insertion, et développement économique (et en lien avec les thématiques de santé, habitat) afin de lever les freins à l'emploi et de renforcer les liens entre acteurs économiques et habitants du territoire. L'ensemble des actions mises en œuvre doivent bénéficier particulièrement aux publics les plus fragiles des quartiers prioritaires.

Le PRU a été un levier du déploiement des clauses sociales sur le territoire. Les dispositifs de suivi des clauses d'insertion seront renforcés, en lien avec la direction de l'emploi et de l'insertion de Plaine Commune, en vue d'améliorer le suivi qualitatif des parcours professionnels.

Le NPRU propose également une réflexion sur la diversification des modes de garde à travers les études conduites sur la programmation et le développement des filières ESS. Pour illustration, des études de programmation innovante sur la reconversion du collège du Clos Saint-Lazare à Stains en locaux d'activité basés sur l'économie sociale et solidaire sont demandées dans le protocole. De même, les études menées sur la thématique commerces, activités et développement économique dans chaque projet doivent permettre de requalifier les locaux en pied d'immeuble, et accentuer la mixité fonctionnelle des quartiers et leur attractivité résidentielle. Sur le sujet du développement économique des QPV, Plaine Commune demande le co-financement de deux postes par la CDC.

#### 3. Habitat et cadre de vie

##### Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble, notamment en diversifiant les fonctions, les types de logements et les publics des quartiers prioritaires

**L'élaboration d'une stratégie habitat passe nécessairement par l'engagement d'une réflexion partenariale sur les équilibres sociaux au sein du parc social et plus largement au sein de Plaine Commune.** Répondre aux enjeux de « peuplement » tels qu'ils se posent sur le territoire de Plaine Commune suppose d'élargir la focale : avec 66% du territoire en géographie prioritaire et une fonction ancienne d'accueil des plus fragiles, la question ne peut se contenter d'être posée en terme d'équilibres de peuplement à une échelle communautaire et encore moins à l'échelle des quartiers. Le prisme métropolitain prévaut ici, puisqu'il s'agit de réinterroger la spécialisation résidentielle de Plaine Commune (et plus largement de la Seine-Saint-Denis) au sein du Grand Paris.

Néanmoins, dans l'attente de la formalisation d'une politique d'échelle métropolitaine, les bases d'une action collective devront être posées entre Plaine Commune et ses partenaires (les 9 villes, les bailleurs sociaux, l'État et les différents réservataires) à travers notamment la définition de critères partagés d'attribution des logements sociaux et, plus largement, l'élaboration d'une stratégie de « peuplement ». Ces grands principes stratégiques seront déclinés opérationnellement à travers notamment le lancement **d'une conférence intercommunale du logement, et la formalisation d'une convention État/bailleurs/collectivités** « fixant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale<sup>10</sup> ». Il s'agit notamment de s'accorder sur une politique d'attribution des logements locatifs sociaux en veillant à ne pas aggraver la situation de certains quartiers voire patrimoines en proie à des phénomènes de fragilisation. La charte d'attribution devra ainsi permettre de concilier les objectifs de mixité sociale et de droit au logement et sera déclinée dans le cadre du PLH en cours d'élaboration et du NPRU.

**Autre principe fondamental à réaffirmer : la poursuite de la diversification résidentielle**, véritable levier pour introduire de la mixité dans les quartiers d'habitat social. Si la production d'offres en accession (privée et sociale) est essentielle compte tenu de la faible proportion de propriétaires occupants sur le territoire (28% sur Plaine Commune contre 49% à l'échelle régionale, selon Filocom 2013), elle reste difficile à développer dans le contexte de marché actuel et en particulier dans certains secteurs du nord du territoire. Afin de garantir l'atteinte des objectifs et la réalisation effective de toutes les opérations dans

de bonnes conditions, un pilotage concerté des objectifs de diversification résidentielle et de programmation de l'habitat est nécessaire. Par ailleurs une vigilance particulière devra être portée aux produits développés. En effet, la réussite des programmes de diversification dans les zones Anru repose sur l'attractivité des offres proposées à la fois sur le plan financier (le coût est essentiel : logique de compensation localisation/prix), et spatial (formes urbaines et environnement direct). Pour l'ensemble du territoire, la stratégie de diversification (type de produits, publics visés, typologies urbaines, calendrier) territorialisée à l'échelle des quartiers sera précisée.

La création d'offres de diversification résidentielle ne devra pas se faire au détriment de la production locative sociale (PLUS-PLAI), qui reste une priorité pour Plaine Commune. Compte tenu des besoins et des caractéristiques de la population, le parc social reste un moyen pour fluidifier les parcours résidentiels des habitants et améliorer les conditions de logements d'un certain nombre d'entre eux, notamment au sein de périmètres opérationnels des programmes de renouvellement des quartiers anciens dégradés ou de copropriétés en difficulté. L'objectif de mixité sociale dans les quartiers prioritaires devra conduire à territorialiser prioritairement l'offre de logements sociaux hors de ces quartiers, notamment dans les secteurs où la proportion de logements sociaux dépasse 50%<sup>11</sup>. Dans le cadre d'un travail partenarial (État, Plaine Commune, villes, bailleurs), des dérogations pourront être actées pour autoriser le développement futur de logements sociaux dans certains quartiers prioritaires lorsque cela paraît pertinent et ne remet pas en cause l'objectif de mixité sociale. Ces périmètres ainsi que le niveau de production de logements sociaux seront définis dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, en articulation avec le volet opérationnel du Contrat de ville.

Pour participer à cet objectif de mixité sociale, la dérogation en matière de plafonds de ressources au sein du parc social sera à étendre à l'ensemble des quartiers prioritaires politique de la ville du territoire de Plaine Commune.

Tous ces éléments invitent à la mise en place d'un pilotage fort et intégré de la politique habitat et des opérations de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre, et, plus largement du Contrat de ville.

#### Les priorités pour ce volet sur la période 2015/2020 :

- Lutter contre la ségrégation socio-spatiale en améliorant les équilibres sociaux et la diversité de l'habitat
- Lutter contre l'habitat privé dégradé en renforçant les interventions sur le parc indigne
- Poursuivre l'intervention sur le parc social et privé notamment via le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine
- Pérenniser et systématiser le dispositif partenarial de la gestion urbaine de proximité pour améliorer les conditions de vie, notamment dans l'espace public
- Améliorer l'accès aux services publics dans les quartiers
- Accompagner les mutations urbaines par des projets sociaux et culturels participatifs

<sup>10</sup> Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale.

<sup>11</sup> Conformément à ce qui est réaffirmé lors du comité interministériel du 6 mars 2015 et acté dans le Contrat de ville de Plaine Commune signé le 8 juillet 2015.

À ce titre, le NPRU doit permettre de renforcer l'inclusion des quartiers par le développement de services et la construction d'équipements structurants à l'échelle des villes comme des annexes de mairie, des maisons de services au public, maisons pour tous, etc. Cela s'inscrit dans la continuité des points forts du premier programme sur le territoire. Cette réflexion est poursuivie dans les études de programmation du protocole.

Des études de multi-modalité mais également de desserte en transports en commun sont menées dans le cadre du NPRU afin de tenir compte des enjeux de mobilité des habitants concernant l'accessibilité aux équipements entre autres.

Sur la gestion urbaine de proximité, Plaine Commune fait remonter la création d'un poste transversal sur les enjeux récurrents de gestion comme les jets par les fenêtres, la mécanique sauvage, ou encore les voitures épaves. Une demande de financement auprès de l'Anru d'un demi-poste figure au protocole sur ces questions.

Par ailleurs, le Contrat de ville participe à l'accompagnement des mutations urbaines engendrées par le NPRU en finançant plusieurs projets contribuant à mobiliser les habitants dans la transformation de leur cadre de vie, à l'exemple du projet « Land Art Urbain » à Épinay-sur-Seine. En collaboration avec le service de la Rénovation urbaine, le projet propose la création d'un jardin autour de la revitalisation de la tour 8L (centre-ville) en associant les habitants lors des plantations et à la création d'un film. Un autre projet s'intitule « Prenez Émile-Dubois » à Aubervilliers (mobilisation d'habitants et d'usagers d'un quartier en rénovation urbaine, dans la transformation de leur cadre de vie).

Pour aller plus loin, des projets associant les habitants à la co-construction des projets de rénovation urbaine sont également financés dans le Contrat de ville, comme l'association ICI! (Initiatives Construites Ilodyonisiennes) à L'Île-Saint-Denis.

- Recherche-action in-situ pour la mise en place d'une plateforme d'échanges et d'informations autour de la rénovation urbaine au quartier sud avec des permanences d'un jour par semaine ;
- travail de formation mis en place auprès des habitants pour donner les outils de compréhension des enjeux relatifs à la mise en œuvre du NPRU et l'émergence d'une expertise d'usage des habitants et usagers ;
- l'animation de temps forts (événements, assemblées, ateliers, manifestations artistiques et/ou moments de restitution du travail en cours) qui permettra de faire émerger :
  - 1. Propositions de projet issues du travail avec les habitants et nourries de leur expertise d'usage
  - 2. La proposition de projet de l'atelier A. AMAR et de Plaine Commune ;
- définition d'outils favorisant l'égalité d'accès aux informations et leurs échanges entre acteurs pour créer une plate-forme d'échange et d'information.

#### 4. Santé

##### Améliorer le niveau de santé de la population dans son ensemble en réduisant de moitié les écarts de santé entre le territoire et la région Île-de-France

Les enjeux en matière de santé sont multiples. En effet, l'amélioration de l'état de santé de la population passera par la conjonction de leviers d'action, du développement de l'offre de soins en vue de rattraper les écarts aujourd'hui constatés, à l'amélioration de l'accès aux droits, en passant par la poursuite et l'intensification des actions de prévention menées auprès des plus vulnérables... Enfin, l'inscription du territoire dans une stratégie de développement durable, dans la continuité de ce qui est mis en œuvre aujourd'hui, apparaît comme la garantie d'une amélioration à long terme du niveau de santé des habitants du territoire.

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne réaffirmée comme une priorité dans le cadre du Contrat de ville (cf. thématique habitat et cadre de vie) constitue un levier d'action de la politique de santé des collectivités et contribuera à améliorer l'état de santé des populations. Cet objectif est poursuivi dans le présent protocole, notamment au travers des projets du centre-ville de Saint-Denis et par le projet d'intérêt régional Rosiers Debain à Saint-Ouen-sur-Seine. Ces deux projets s'inscrivent dans la poursuite des PNRQAD existants. De ce fait, la poursuite de la réhabilitation du parc de logements, social comme privé, permettra à terme d'améliorer le confort (thermique notamment) des habitants et, in fine, leur bien-être. Au-delà, c'est bien le souhait du territoire de promouvoir une politique d'aménagement urbain favorable à la santé des populations qui transparaît, avec comme postulat l'intégration de la santé, et plus largement la qualité de vie des habitants et des usagers, comme composante à part entière des projets urbains à venir<sup>12</sup>.

Le NPRU pourra également permettre de mettre en œuvre des maisons de santé. Cette réflexion est menée dans le cadre des études de programmation sur les équipements publics. À cela se rajoutent des initiatives dans l'aménagement de l'espace public, comme des panneaux qui indiquent les distances en temps de marche (exemple à Saint-Denis : projet « Je bouge dans mon quartier », ou d'équipements ou mobiliers sportifs – lutte contre l'obésité).

#### 5. Tranquillité publique

##### Lutter contre les phénomènes qui favorisent la délinquance et qui altèrent la tranquillité des usagers et habitants du territoire

L'amélioration de la tranquillité publique et le maintien des efforts en matière de lutte contre la délinquance constituent des enjeux forts pour la suite compte tenu des effets très négatifs qu'ont les faits de délinquance et incivilités sur l'attractivité des quartiers. L'une des priorités pour les années à venir est d'objectiver ces phénomènes, en vue de déployer les moyens adaptés (humains, financiers) et les réponses à même de lutter contre les phénomènes de délinquance et les autres troubles à la tranquillité publique (en matière de bruit, etc.) en lien avec les enjeux de gestion urbaine de proximité et les incivilités dont sont victimes les bailleurs. Une stratégie de fidélisation des effectifs de police doit également y contribuer.

Dans le cadre du NPRU, Plaine Commune veillera à la prise en compte des enjeux de sécurité publique en mobilisant les services de la DTSP 93 dans le cadre des études urbaines. De plus, Plaine Commune mènera une étude sur chaque site sur les aspects de bien-être dans l'espace public afin de proposer des solutions en termes d'aménagement qui se combineront avec les projets d'animation soutenus par la politique de la ville. Par ailleurs, le poste transversal sur la GUP permettra de mieux faire le lien entre bailleurs, collectivités et police nationale afin d'apporter des réponses aux phénomènes qui nécessitent une meilleure intervention coordonnée, comme l'enlèvement des voitures épaves.

#### 6. Animation culturelle et sociale

##### Développer la citoyenneté et consolider les liens entre les habitants, les générations et les territoires

L'un des principaux apports du Contrat de ville est de consacrer le rôle de l'habitant comme acteur à part entière du territoire, par l'instauration des conseils citoyens. Si cette volonté d'impliquer le citoyen dans la vie des quartiers est un objectif déjà poursuivi par les collectivités, les acteurs associatifs... force est de constater qu'il n'est pas atteint. C'est l'un des défis du Contrat de ville : renforcer les dynamiques citoyennes, mobiliser des habitants les plus difficiles à atteindre, créer de la convivialité à l'échelle des quartiers, entre les quartiers... Si les conseils citoyens constituent des moyens d'action précieux, ils ne sont pas les seuls : la construction, avec les habitants, d'une politique d'animation sociale et culturelle des quartiers en est un autre, notamment par l'éducation populaire.

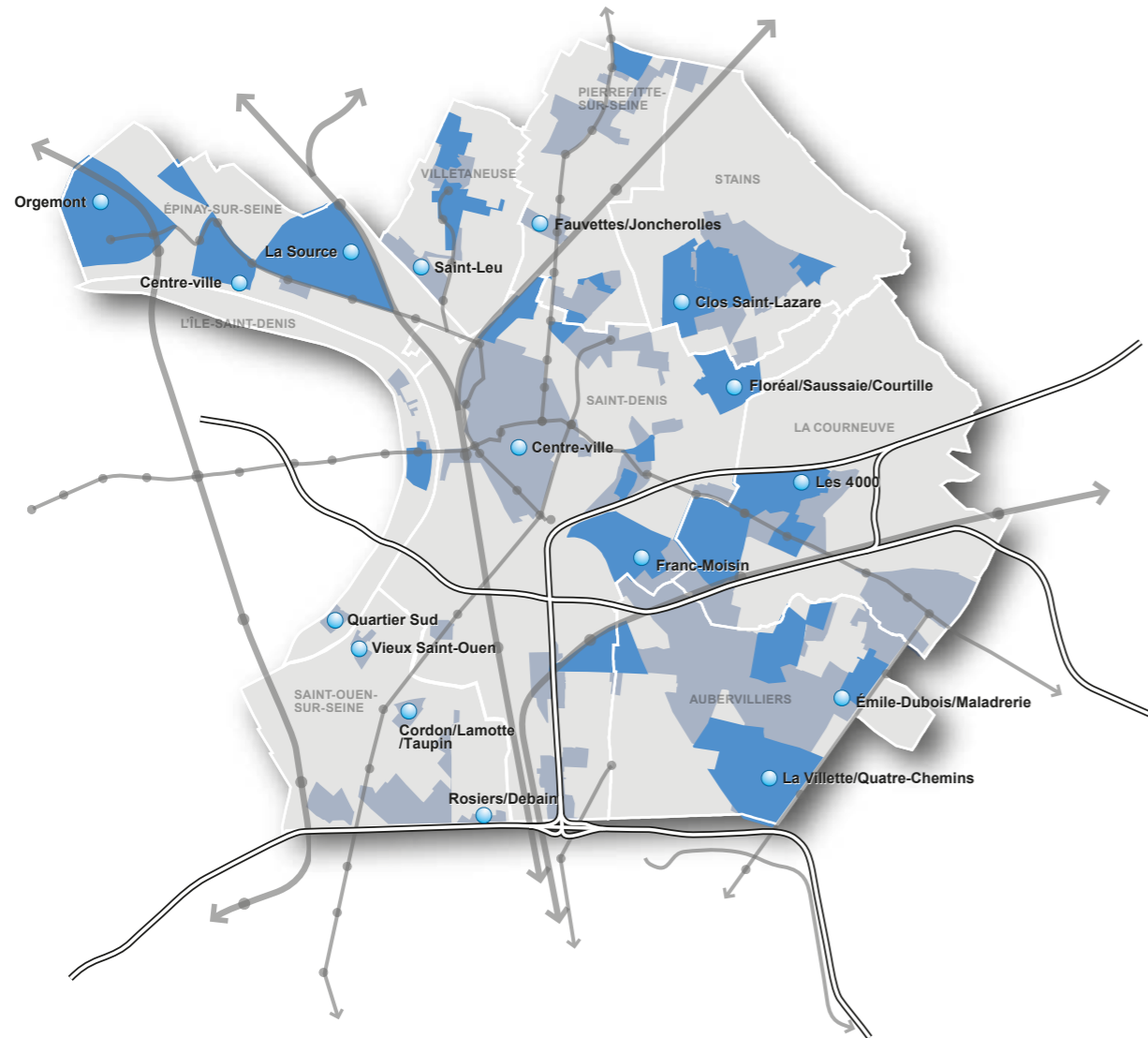
L'ambition d'insuffler une véritable dynamique d'animation sociale dans les quartiers de la politique de la ville à travers des vecteurs tels que le sport, la culture, l'engagement citoyen, contribuera à la réalisation des ambitions portées dans ce Contrat de ville. Par exemple, le développement de la pratique sportive, en club ou spontanée, aura un impact positif sur l'état de santé des habitants à travers l'amélioration de leur hygiène de vie, la facilitation de l'accès aux offres culturelles, des jeunes notamment, permettra de les inscrire dans un véritable parcours culturel et éducatif. De même, le fait de réinvestir certains espaces, aujourd'hui délaissés, à travers la mise en œuvre de projets culturels peut contribuer à la réappropriation par les habitants de leur environnement et plus largement du territoire dans lequel ils vivent.

Plus globalement, dans le cadre de la démarche Territoire de la culture et de la création, impulsée par Plaine Commune et les villes, l'objectif est de considérer que les acteurs artistiques et culturels, qu'ils soient institutionnels ou associatifs, peuvent être mobilisés pour favoriser la participation citoyenne, accompagner la mutation urbaine, dynamiser la vie culturelle des quartiers, constituer des pôles de vie.

Le NPRU participe à ce volet en prenant à sa charge une partie de la formation des conseils citoyens via la mise en place d'AMO co-construction sur chaque site, sous la maîtrise d'ouvrage des villes ou de Plaine Commune. Il est également possible de valoriser tous les projets d'animation des quartiers qui se passent dans les QPV impactés par le NPRU.

QPV ET LES NPRU D'INTÉRÊT NATIONAL

- NPRU
- Périmètres Anru
- Périmètres QPV



Source : Plaine Commune

2. PREMIERS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

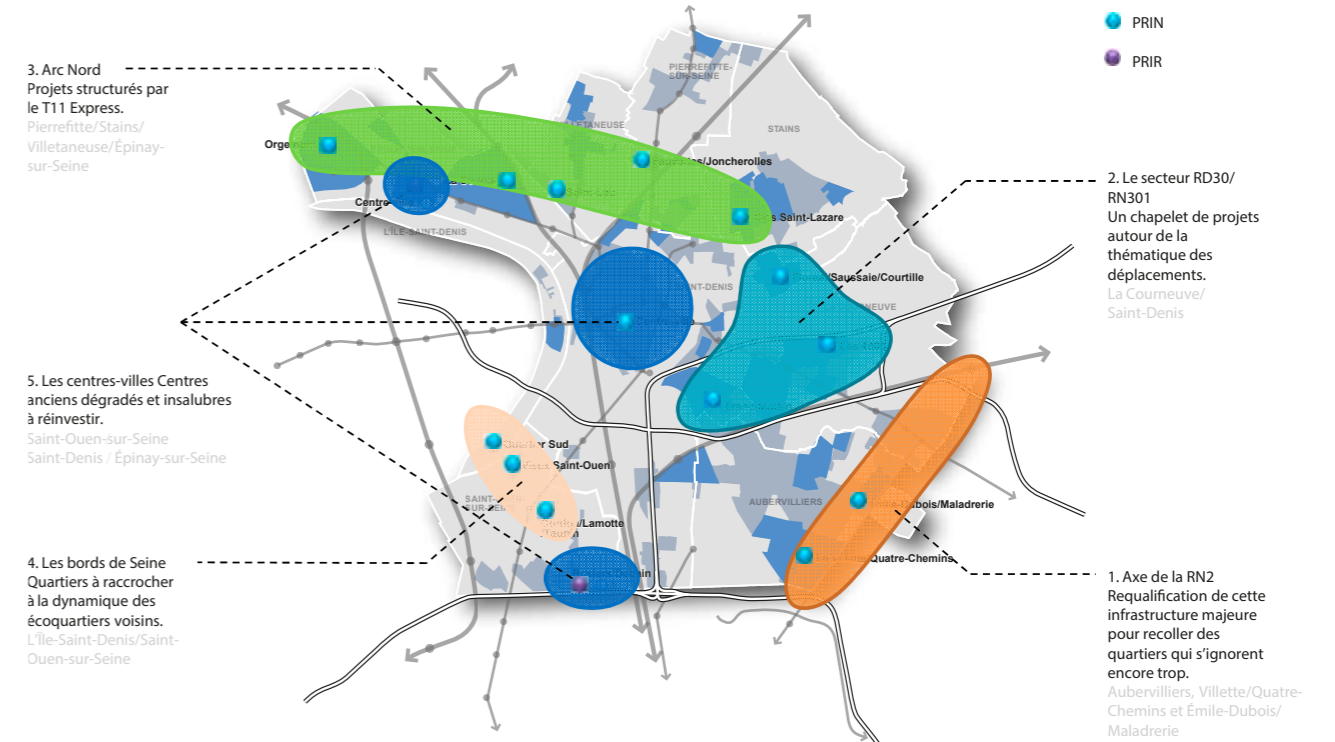
2.1 Stratégie de développement territorial au regard des objectifs de l'Anru

Le renouvellement urbain dans cette nouvelle phase de contractualisation avec l'Anru doit participer à l'objectif de mutation soutenable du territoire. Cet objectif s'inscrit autour des axes stratégiques du projet de Plaine de Commune présents dans les documents stratégiques (CDT, Agenda 21, Contrat de ville, Plan climat énergie territorial, SCOT, Plan local de l'habitat et Plan local de déplacement :

- Offrir à tous un cadre de vie de qualité et durable
- Améliorer les conditions d'habitat et garantir le droit au logement pour tous
- Améliorer les déplacements et l'accessibilité du territoire
- Renforcer un développement économique diversifié qui profite à tous
- Valoriser la culture et la création, facteurs de développement et de reconnaissance pour le territoire et ses habitants

Ces objectifs seront poursuivis dans une optique de maîtrise des coûts

REGROUPEMENT TERRITORIALISÉ DES QUARTIERS NPRU : AXES STRATÉGIQUES PAR GRAPPE DE QUARTIERS



Source : DRIHL



En synthèse, les difficultés sociales présentes sur le territoire de Plaine Commune appellent la mise en place de réponses fortes à travers une mobilisation de l'ensemble des acteurs institutionnels (État, Collectivités, Bailleurs) qui s'est traduite dans le cadre du Contrat de ville. Plaine Commune se saisit aujourd'hui du NPRU afin de poursuivre la dynamique enclenchée par le PRU. L'action sur ces quartiers est cruciale. Il s'agit de permettre aux quartiers en difficulté de prendre toute leur place dans la stratégie de développement territoriale soutenable répondant aux enjeux de mixité sociale et de bien-être, de développement économique, de diversification du tissu urbain et de désenclavement des quartiers. Il s'agit bien sur d'éviter le décrochage des quartiers les plus fragiles.

Le NPRU de Plaine Commune s'inscrit dans la poursuite du PRU et en cohérence avec les projets stratégiques territoriaux. Il a pour ambition de transformer le cadre de vie dans les quartiers prioritaires par une approche transversale des enjeux de bien-être, de cohésion sociale, d'environnement et d'emploi dans une perspective d'avenir en tenant compte des enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle : creusement des inégalités, crise financière et enjeux environnementaux. Ce discours général fait l'objet d'une déclinaison stratégique projet par projet développé dans les parties territorialisées du présent protocole.

Le NPRU visera l'exemplarité écologique et la transition énergétique et sociale des quartiers. Pour ce faire, le Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune guidera la démarche opérationnelle des projets des NPRU. Enfin, le NPRU renforcera la qualité de la démocratie locale en explorant des modes de coproduction notamment à travers la Gestion urbaine de proximité et les Maisons du projet.

En outre, Plaine Commune rappelle son attachement à la résolution du sous-effectif récurrent des forces de police comme préalable à réussite des projets de renouvellement urbain. Cette demande a été relayée dans le Contrat de ville et via le rattrapage des indicateurs de droit commun. En effet, les enjeux de sécurité et de tranquillité publique sont un point crucial dans la mise en œuvre des projets urbains sur le long terme et le changement du cadre de vie.

### Améliorer les conditions d'habitat et garantir le droit au logement pour tous

#### Amélioration des conditions d'habitat

Le territoire de Plaine Commune est marqué par l'urbanisme des grands ensembles et le parc social existant nécessite des réhabilitations fortes afin de répondre aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle, notamment en termes d'économies énergétiques (gain moyen de 41 % entre 2010 et 2014). Entre 2010 et 2014, 9 000 logements ont été réhabilités. Depuis 1999, la réhabilitation représente 17 % du parc social. L'effort de remise à niveau des logements sociaux par les bailleurs a été entamé lors du premier programme et sera poursuivi dans le NPRU, comme l'indique le Contrat de ville et le PLH 2016-2021.

Par ailleurs, face au nombre de ménages potentiellement touchés par le parc privé potentiellement indigne, les enjeux de réhabilitation du parc privé demeurent forts sur Plaine Commune. Les locataires du parc privé correspondent aux ménages les plus précaires sur le territoire. La construction de logement social revêt donc d'une importance particulière pour améliorer la situation sociale de ces ménages.

#### Relogement

Compte tenu du niveau de démolitions en perspective et afin de ne pas bloquer les attributions de logements sociaux de droit commun sur les quartiers, Plaine Commune rappelle son attachement à tenir compte de la demande des habitants, qui souhaitent souvent être relogés à proximité de leur ancienne adresse, tout en tenant compte d'une meilleure répartition de la diversité sociale sur le territoire.

Cette question devra être anticipée lors de l'élaboration du projet de rénovation urbaine et devra faire partie intégrante des réflexions menées dans les deux années du protocole. De plus, il conviendra autant que possible de favoriser les constructions en amont des démolitions.

#### Diversification

En articulation étroite avec le PLH, il s'agira de détailler et de territorialiser la stratégie de diversification de l'habitat. En effet, le futur PLH insiste sur la nécessité de continuer à répondre aux demandes des habitants tout en recherchant une meilleure diversification. Il est donc nécessaire d'obtenir de tenir compte de la spécificité du territoire de Plaine Commune en permettant la construction de logements sociaux dans les QPV au regard de l'étendue du territoire impacté sur Plaine Commune et du caractère hétérogène des QPV du territoire. Dans le cadre du protocole de préfiguration et en complément de la mise en place de l'observatoire du logement, une étude sera spécifiquement menée afin d'identifier et de cartographier les zones potentielles de diversification de l'offre. Les orientations générales de Plaine Commune, détaillées dans le PLH 2016-2017, sont les suivantes :

- « Tout en poursuivant un objectif de mixité, permettre aux habitants impactés par les démolitions prévues au titre du NPRU de se maintenir sur le territoire et notamment dans leur quartier d'origine pour ceux qui le souhaitent. »
- « Anticiper les nouvelles centralités du territoire, notamment les gares du GPE et les secteurs d'intensité urbaine inscrits au CDT. Ces zones pourraient être envisagées comme les zones privilégiées pour la production de la nouvelle offre de logements, de logements sociaux et d'équipements. »

Les enjeux de mixité sont également importants sur ces quartiers. La conférence intercommunale du logement devra définir une politique d'attribution à l'échelle de Plaine Commune. Celle-ci doit permettre de veiller au maintien des équilibres sociaux et la préservation d'une certaine diversité sociale en accompagnant au mieux les mutations engendrées par les NPRU et les PRU en cours d'achèvement.

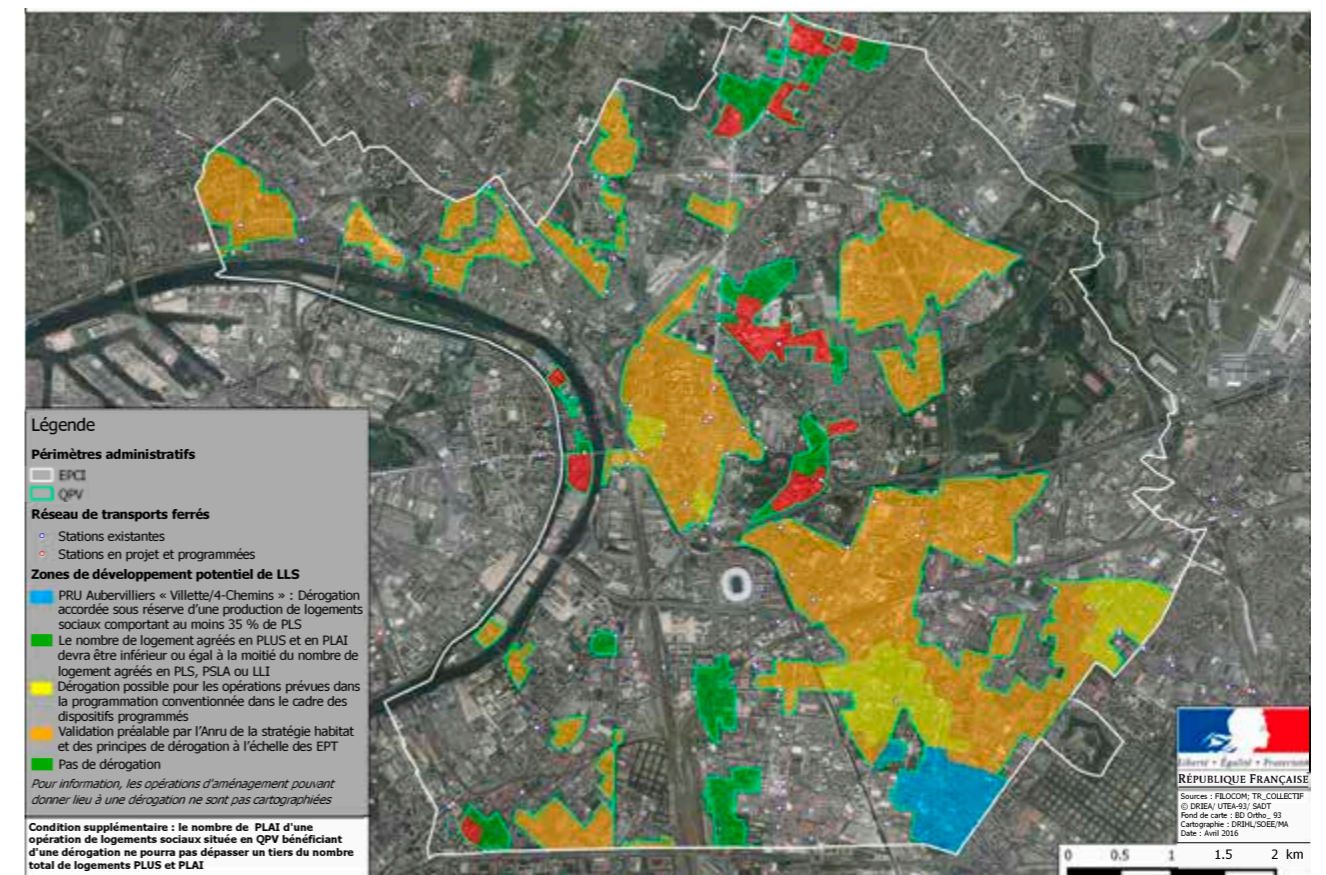
Pour ce faire, les études mises en œuvre durant la durée du protocole de préfiguration et les projets urbains devront :

- Définir une programmation mixte à l'îlot et équilibrée.
- En cohérence avec le PLH, déterminer en accord avec l'État et l'Anru des secteurs en rénovation urbaine où le développement du logement social (production de PLUS/PLAI de reconstitution de l'offre démolie pourrait être opportun en tenant compte des souhaits des habitants et au regard de l'objectif de mixité sociale recherché).
- Déterminer en accord avec l'État les secteurs au sein des QPV constitués de plus de 50 % de logements sociaux, ceux où la production en droit commun de PLUS/PLAI paraît pertinente, conformément à ce qui est acté dans le Contrat de ville. La stratégie globale de rééquilibrage de l'offre fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, comme indiqué dans le Contrat de ville.

- Mener une réflexion sur la reconstitution de l'offre qui concilie le souhait des habitants, l'objectif de mixité sociale à l'échelle du quartier et celui de rééquilibrage de l'offre entre communes au sein de Plaine Commune.
- Cartographier les secteurs où la production de logements sociaux hors QPV est à favoriser : autour des gares du Nouveau Grand Paris et du T11 Express, dans les secteurs d'intensité urbaine du CDT. Ce travail est mené dans le cadre du PLH.
- Les PLU à réviser d'ici 2017 devront prendre en compte les orientations du protocole de préfiguration, des futurs projets et du PLH et prévoir les modalités de développement du logement locatif social autour de ces gares et ces nouvelles centralités.

Les deux études générales mixité et évolution des dynamiques au sein du parc social, ainsi que celle sur les dynamiques et l'attractivité du marché immobilier permettront de définir une stratégie cohérente à l'échelle de Plaine Commune sur les équilibres de diversification de l'offre de logements et la reconstitution de l'offre, en accord avec l'État. À ce stade d'avancement du protocole de préfiguration, il est encore prématuré de cibler précisément et pour chaque NPRU la stratégie qui sera poursuivie dans les futures conventions. Les conclusions de ces deux études menées à l'échelle de Plaine Commune viendront infléchir les scénarii des études urbaines, en plus des contraintes imposées par le PLH et les négociations y afférentes.

### APPRÉCIATION DES CRITÈRES DE LOCALISATION DES POT11 EXPRESSTIELLES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN SEINE-SAINT-DENIS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE



Source : Drhl



Suite au passage en CE, il a été acté que la stratégie Habitat serait présentée à mi-parcours du protocole de préfiguration, soit à l'horizon du deuxième trimestre 2017.

### 1- Le lancement de la Conférence intercommunale du logement à l'automne 2016

Cette démarche vise à formaliser un premier scénario à l'échelle de l'EPT concernant les ambitions en matière d'intervention sur l'habitat et en particulier d'établir une doctrine sur les différents thèmes sous-jacents : volumes et localisations des démolitions envisagées, stratégie de diversification et de reconstitution de l'offre, stratégie de relogement, intervention sur le parc privé et attractivité du patrimoine maintenu (avec ou sans intervention) et pourcentage à terme de logement social par quartier.

La méthodologie envisagée pour l'élaboration de la stratégie habitat repose sur trois axes d'investigation.

Pour ce faire, Plaine Commune lance une mission d'AMO afin de structurer la réflexion sur les 3 points suivants :

- **La mise en place d'un observatoire du parc social** par la récolte des données relatives au parc social et à son occupation (état des lieux et évolution) et analyse multicritère visant à dresser un panorama du parc social.
- **L'animation de la Conférence intercommunale du logement** dont le lancement est prévu à l'automne 2016.
- **L'accompagnement à l'élaboration des documents stratégiques** et de mise en œuvre des orientations prises par les membres de la Conférence intercommunale du logement, pour 2017 :
  - Rédaction du document d'orientation sur les attributions
  - Rédaction de la Convention d'équilibre territorial
  - Participation à la réflexion sur les accords collectifs intercommunaux

La structuration de la CIL sera accompagnée par la mise en place d'une gouvernance de projet *via* des COTECH et des COPIL adhoc, associant étroitement la direction de la Rénovation urbaine et les services de l'État.

### 2- La mise en œuvre d'un chantier transversal sur les potentiels de diversification et leurs leviers

Une étude sera menée sur les modalités de diversification dans les quartiers et les différents leviers en tenant compte de la réalité des marchés immobiliers sur chaque secteur. Elle s'appuiera notamment sur l'expérience menée sur le quartier Floréal/Saussaie/Courtille où une étude sur cette thématique a été engagée 2015. Cette étude intégrera une mission spécifique sur le logement des salariés sur le territoire, suite aux remarques formulées lors du CE.

À cette démarche prospective, Plaine Commune propose également de mener une réflexion en interne sur cette question *via* la mise en place d'un groupe de travail rassemblant les différentes directions compétentes sur le sujet.

### 3- Estimer les ambitions de démolition et les potentiels fonciers de reconstitution de l'offre

Chaque quartier fait l'objet d'une étude urbaine systématique afin d'élaborer les scénarii de démolition-reconstruction et d'étudier leur faisabilité technique mais aussi financière. Le programme d'études spécifiques détaille pour chaque quartier les études menées en ce sens. Par ailleurs, des restitutions régulières sur l'avancée de la mise en place de la CIL et l'étude de diversification seront faites lors des comités de pilotage locaux afin d'articuler la stratégie générale sur l'habitat et sa déclinaison opérationnelle.

### Améliorer les déplacements et l'accessibilité du territoire

Dans le cadre de l'adoption du nouveau PLD et dans la perspective de la mise en œuvre du GPE, Plaine Commune développe et adapte le réseau de transports pour promouvoir une mobilité durable. Il s'agit pour Plaine Commune de confirmer son statut de carrefour métropolitain et de renforcer sa position stratégique, condition de son attractivité et de sa mutation. Fort du constat que les usagers du territoire sont largement dépendants des transports en commun et de la marche, l'objectif de la politique de mobilité vise à réduire de nombreux freins à la mobilité, à encourager l'utilisation des modes actifs et des transports au détriment de la voiture et offrir une alternative à des réseaux saturés. Elle vise à assurer une équité socio-spatiale en permettant à tous de se déplacer au sein du territoire et vers les autres territoires.

À cet égard, il est souhaitable que Plaine Commune mène une étude sur la desserte en transports en commun sur le nord du territoire, ce qui impacte toute une série de projets du nord, plus enclavé que le sud, comme le quartier Floréal/Saussaie/Courtille, les quartiers de Stains ou de Pierrefitte-sur-Seine. L'ouverture des quartiers en NPRU dépend fortement de la desserte en transport en commun : les populations y sont moins mobiles que sur le reste du territoire.

Dans le cadre du NPRU, la prise en compte des enjeux de déplacement sera traitée de manière transversale à travers la conduite d'études menées à l'échelle de Plaine Commune sur la thématique du stationnement et de la mobilité. Cette étude permettra entre autres de tirer les enseignements du premier PRU, puis de décliner les orientations retenues par quartiers, afin d'adapter les préconisations en fonction de chaque contexte. Un travail itératif sera mené avec les équipes d'urbanistes mandatées dans le cadre des études urbaines pour intégrer les remarques formulées par les BET spécialisés.

Pour améliorer l'attractivité des quartiers, il sera également nécessaire de mener une réflexion sur l'accès aux services publics et la programmation en équipements. À ce titre, chaque ville mène des études complémentaires sur la programmation urbaine. L'objectif poursuivi est de diversifier les fonctions urbaines des quartiers en NPRU, trop souvent cantonné à la fonction résidentielle inhérente à l'urbanisme des grands ensembles, mais également de replacer les quartiers dans un contexte plus large d'offres de services publics d'une ville. Ceci peut prendre la forme d'un désenclavement des quartiers *via* la création de nouvelles voies de circulation et la réflexion sur la programmation d'équipements structurants pour la ville dans les QPV.

### Renforcer un développement économique diversifié qui profite à tous

En matière de développement économique, Plaine Commune souhaite assurer la diversité du tissu économique et faire émerger toutes les formes d'économie. Pionnière dans l'engagement en faveur du développement de l'économie sociale et solidaire (ESS) avec 600 établissements et 6 500 emplois, 696 établissements, 6362 ETP, 7617 salariés (source CLAP 2012).

Plaine Commune souhaite favoriser le développement de l'ESS à travers le NPRU. Ainsi, plusieurs études complémentaires dans ce domaine seront menées, notamment à Stains où la reconversion du collège est un enjeu majeur du projet. La mise en place de leviers de développement pour l'ESS est actuellement en réflexion, suite à une étude sur l'accès à l'immobilier d'activités par les acteurs de l'ESS menée au niveau communautaire, et sera approfondie dans le présent protocole. En effet, la dynamique de développement économique de Plaine Commune ne profite que trop peu aux habitants des quartiers en QPV, il s'agit donc de trouver des leviers d'activités mobilisables pour les quartiers.

Plaine Commune mène également une démarche homogénéisée sur le développement des surfaces commerciales. Ainsi, une étude transversale est menée à l'échelle de l'EPT sur la programmation commerciale dans les NPRU. À cette première démarche globale, sont associées des études spécifiques pour les sites présentant des problématiques commerciales particulières, comme sur le centre-ville de Saint-Denis. De la même manière que pour les études sur le stationnement et la mobilité, un travail itératif sera mené avec les urbanistes, afin d'intégrer les préconisations dans la consolidation des scénarii d'aménagement.

### Le NPRU à Plaine Commune, vers une démarche d'aménagement exemplaire et soutenable

Afin de généraliser les principes de la ville durable expérimentés à l'échelle de quelques projets pilotes, Plaine Commune s'est dotée en 2013 d'un Référentiel d'aménagement soutenable. Ainsi, tous les projets retenus au NPRU feront l'objet d'une réflexion transversale, pluridisciplinaire et approfondie sur les enjeux de développement durable, en répondant aux huit engagements du Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune présentés ci-dessous :

1. Aménager une ville solidaire, attractive et apaisée.
2. Aménager une ville respectueuse de l'environnement.
3. Aménager une ville engagée face aux défis énergétiques et climatiques.
4. Aménager une ville qui fait plus de place à la nature.
5. Aménager une ville économe dans l'utilisation des ressources.
6. Aménager une ville de la proximité, accessible et favorisant l'éco-mobilité.
7. Aménager une ville avec ceux qui la vivent.
8. Aménager une ville artistique, culturelle et créative.

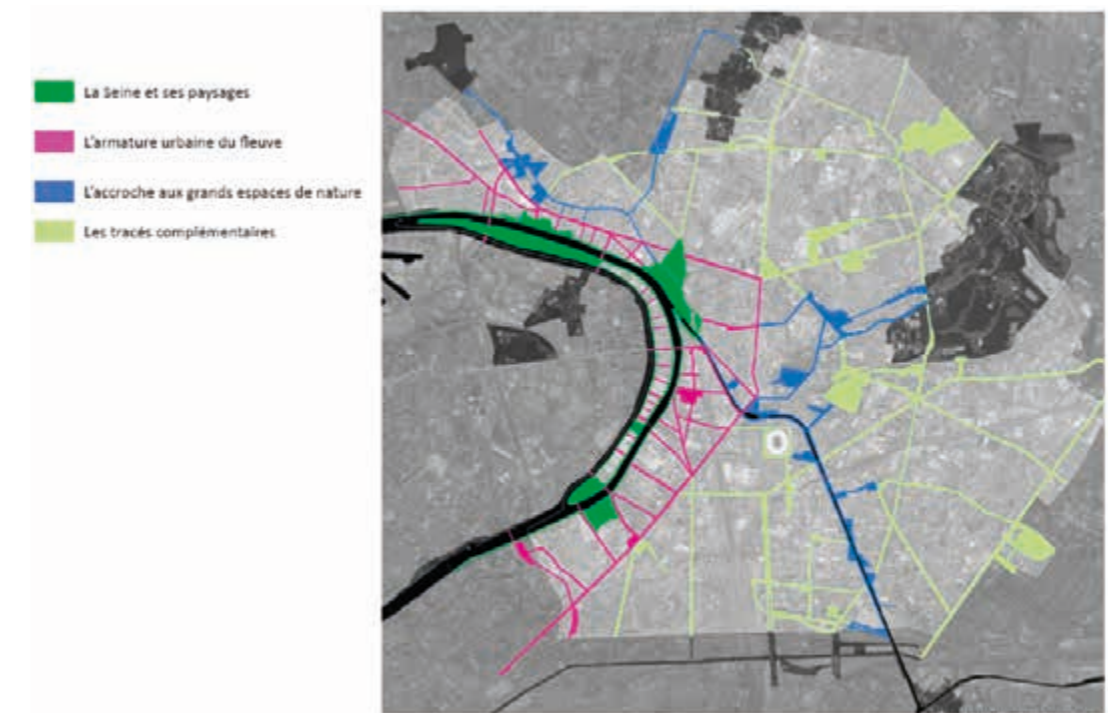
Chaque projet traduira, dans une charte de développement durable, ces engagements, qui recoupent les incontournables posés par l'Anru.

La mutation des quartiers d'habitat identifiés dépasse la simple rénovation de l'habitat pour travailler sur la totalité du tissu urbain, en prenant en compte l'ensemble des enjeux de cohésion sociale, d'emploi, de bien-être et de santé environnementale (lutte contre les pollutions, les nuisances et la précarité énergétique, recul de la voiture au profit de la mobilité active, adaptation aux changements climatiques, développement de l'agriculture urbaine...).

Les quartiers NPRU seront reliés aux centralités existantes et futures et aux grands éléments de paysage (Seine, parc Georges Valbon, Butte Pinson) par l'aménagement ou la requalification d'espaces publics structurant le territoire et permettant de désenclaver les secteurs fractionnés. Le développement au nord du territoire, encore en attente d'une irrigation du développement constaté au sud, devra être accompagné.

L'inscription des projets dans le schéma de développement à 25 ans décliné dans le CDT et adapté dans chaque quartier assurent une vision à long terme du contexte urbain des projets à plus court terme.

### LES COMPOSANTES DE LA GRANDE FIGURE PAYSAGÈRE DE PLAINE COMMUNE



Source : CDT de Plaine Commune



Le NPRU contribuera particulièrement à la transition énergétique et climatique du territoire et de ses acteurs.

- De manière opérationnelle, l'ensemble des logements neufs répond aux exigences de la charte qualité constructions neuves de Plaine Commune en révision. Cette charte impose aux constructeurs de nombreuses préconisations environnementales en termes de performances énergétiques, d'insertion du projet dans son environnement, d'organisation du bâti, des logements traversant, de qualité des matériaux...
- Sur les quartiers où le raccordement est envisageable, des études seront menées sur la faisabilité de connexion aux réseaux de chaleur existants. Plusieurs opérateurs interviennent sur le territoire de Plaine Commune et ont été associés à la réflexion, comme le SMIREC et la CPCU.
- L'aménagement des espaces publics est encadré par le Guide communautaire des espaces publics et le Référentiel d'aménagement soutenable. Leur conception prend notamment en compte la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique, tels que les modes actifs, la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, le développement de la nature en ville et la mise en œuvre de la trame verte et bleue du territoire. Enfin, des études de prévention situationnelles pourront permettre d'intégrer les enjeux de tranquillité publique.
- Une attention sera portée à l'intensité urbaine des projets situés à proximité d'un pôle de mobilité, comme les futures gares du Grand Paris Express conformément aux objectifs de densification urbaine de la loi Grenelle II. Cette densification permet à la fois de renouveler un parc existant énergivore, de proposer une offre supplémentaire de logement et de réaliser une véritable économie d'énergie primaire.
- La raréfaction des matières premières impose une meilleure prise en compte du recyclage des matériaux et une démarche spécifique d'accompagnement des maîtres d'ouvrages. Plaine Commune s'est donc engagée dans une prise en compte de l'économie circulaire en lançant une première étude sur le métabolisme urbain. Cette étude est suivie d'une phase opérationnelle qui permettra aux périmètres retenus au titre du NPRU de s'inscrire pleinement dans la démarche.

La prise en compte de ces enjeux doit permettre à chacun de vivre dans un environnement respectueux de sa santé et de son bien-être et adapté aux enjeux énergétiques et climatiques. La mise en œuvre de ces préconisations s'appuiera sur l'expertise et le suivi de la Délégation générale à l'écologie urbaine et de l'Agence locale de l'énergie et du climat de Plaine Commune.

#### La prise en compte des usages avant, pendant et après le phasage opérationnel

La question des usages dans l'espace public est un enjeu important sur le territoire de Plaine Commune. Malgré les démarches de Gestion urbaine de proximité initiées par le précédent PRU qui ont permis d'améliorer la qualité du cadre de vie, l'ensemble des QPV reste marqué par des problé-

matiques récurrentes quant à l'usage de l'espace (public ou privé), ce qui constitue un frein à la mobilisation des habitants dans le cadre d'une co-construction des projets. L'ensemble des périmètres concernés par le CTRU fait l'objet d'une mise en œuvre d'une démarche volontaire en terme de GUP. Celle-ci a vocation à être élargie aux nouveaux quartiers retenus dans le cadre du NPRU.

Le Contrat de ville réaffirme l'importance de la GUP pour lutter contre les problématiques persistantes (malpropreté, mésusages, appropriation déviante de l'espace public...). Le NPRU doit permettre de garantir une meilleure appropriation du cadre de vie par les habitants par des actions de concertation, de co-construction d'actions ou projets sur l'espace public ou en mettant en œuvre une plus grande réactivité face aux problématiques du quotidien. Dès la conception des espaces publics, Plaine Commune souhaite anticiper la question des usages et de leur évolution à travers le Référentiel aménagement soutenable des espaces publics dont elle s'est dotée et qui participe à la mise en place d'une GUP performante.

Les enjeux de tranquillité publique seront tout particulièrement étudiés dès l'amont des projets, en veillant à réunir la diversité des professionnels de terrain et les habitants pour définir et orienter les différentes actions. Cette réflexion sera approfondie par les études de sûreté et de sécurité publique. Par ailleurs, les NPRU suivants sont dans un périmètre de ZSP, où les enjeux de tranquillité publique seront donc particulièrement prégnants et à prendre en compte :

- Saint-Denis centre-ville
- L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen-sur-Seine
- Aubervilliers/Pantin

Enfin, Plaine Commune souhaite proposer l'articulation entre GUP et perspective plus globale liée au CDT culture et création à travers une réflexion innovante sur les pratiques artistiques et culturelles dans l'espace public ou privé des quartiers. En effet, la culture est un vecteur de valorisation pour ces quartiers souffrant trop souvent de stigmatisation.

#### Maîtriser les coûts

Forte de l'expérience du premier programme de rénovation urbaine, Plaine Commune souhaite parvenir à des conventions fiables, avec des coûts maîtrisés dans le temps. C'est pourquoi l'EPT a souhaité inscrire dès le protocole une série d'études techniques, afin de connaître de manière précise les niveaux de pollution des sols, l'état des réseaux et ainsi, tenir compte des frais engendrés par la remise à niveau des infrastructures. Ce coût a fortement augmenté ces dernières années de par le changement de législation en matière de pollution, mais également par le passé historique industriel de Plaine Commune, particulièrement vulnérable au risque pollution.

Cette stratégie est d'autant plus cruciale au regard du contexte actuel d'anticipation et de maîtrise des dépenses publiques.

## 2.2 Le NPRU, levier de développement territorial

Les quartiers retenus au NPRU se regroupent dans des logiques d'organisation territoriale qui dépassent le simple périmètre opérationnel des projets. L'EPT a identifié dans son CDT des zones d'intensité de projets qu'il s'agit de recouper avec les périmètres NPRU et les QPV. Quatre zones de regroupement sont identifiées, avec des problématiques communes. Il sera nécessaire de veiller à la cohérence d'ensemble des projets, entre quartiers en renouvellement et projets d'aménagements structurants.

### Axe de la RN2 (Aubervilliers Vilette/Quatre-Chemins/Émile-Dubois/Maladrerie + Pantin 4 Chemins)

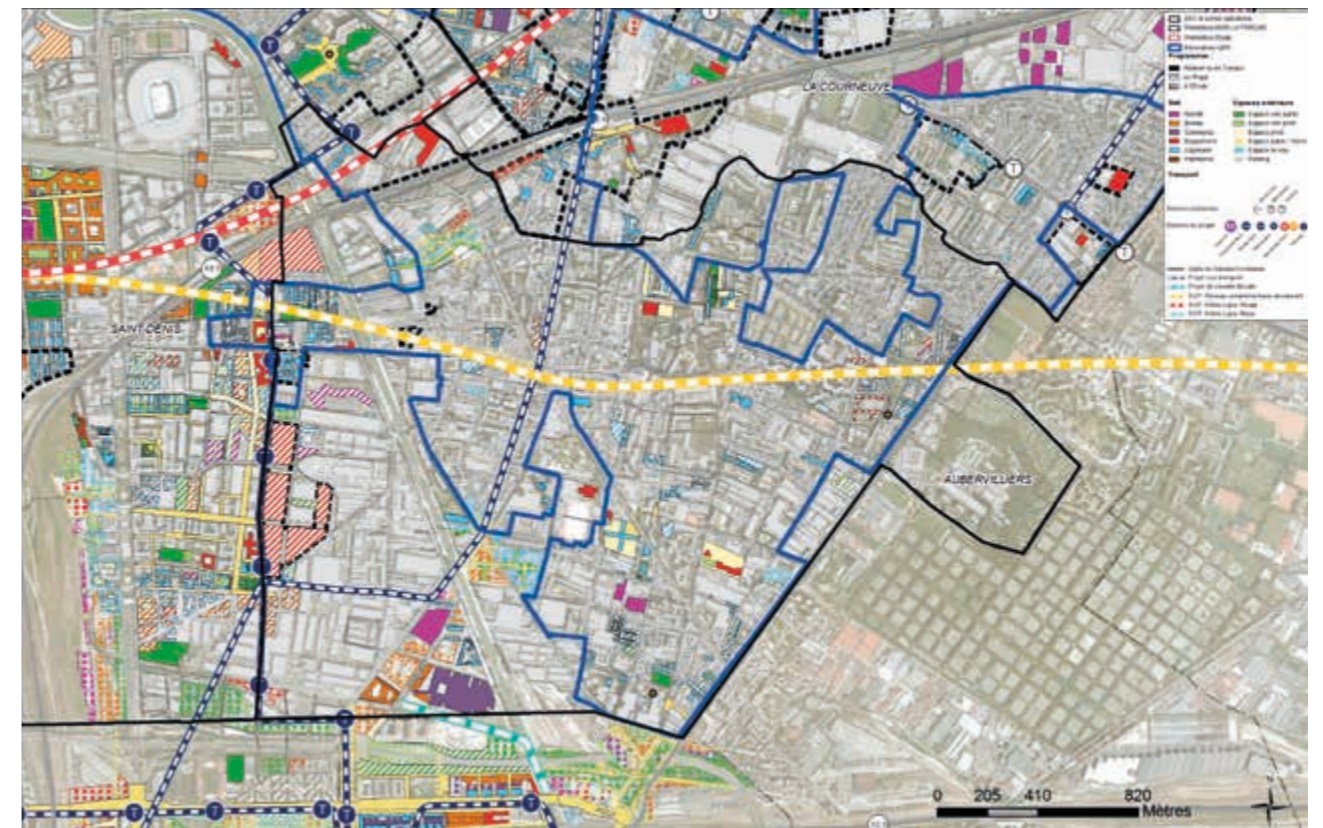
L'ex-RN2 est un axe majeur à l'échelle de la Seine-Saint-Denis, long de 12 km de la Porte de la Vilette au Bourget et fortement accidentogène. Sur les 5 km concernés par Plaine Commune, cette voie est configurée essentiellement pour assurer l'écoulement d'un trafic automobile important (42 000 véhicules/j) d'où son caractère aujourd'hui peu urbain : présence de trémies réservées aux voitures, cheminements piétons peu confortables le long des rives, faible nombre de traversées piétonnes, etc.

Cela est dommageable compte tenu de l'intensité urbaine constatée à proximité immédiate de cet axe : habitants nombreux dans des quartiers populaires en renouvellement urbain (Vilette/Quatre-Chemins, Courtilière et Maladrerie Émile-Dubois...), présence en grand nombre de commerces (secteur Quatre-Chemins) ou d'équipements de transports générateurs de déplacements piétons importants (métro à Quatre-Chemins, pôle de transports multimodal au Fort d'Aubervilliers).

L'ex-RN2 est par ailleurs le support de projets urbains et d'infrastructures majeurs : projet Paris-Nord Est, NPRU intercommunal Vilette/Quatre-Chemins, NPRU Émile-Dubois/Maladrerie, PRU des Courtilières, projet d'eco-quartier du Fort d'Aubervilliers, etc. L'arrivée en 2025 de la station Fort d'Aubervilliers de la ligne 15 du Grand Paris Express rapprochera les quartiers d'habitat social Émile-Dubois/Maladrerie/Courtilières du futur pôle de développement de Pleyel, ou du quartier de la Défense.

Cette dynamique urbaine portée par la puissance publique, pour qu'elle soit entière, devrait s'accompagner d'une profonde reconfiguration de la RN2 pour recoller des quartiers de vie qui aujourd'hui s'ignorent encore trop.

### AXE DE LA RN2 – CARTE DES PROJETS CONNEXES



Source : Plaine Commune



**NPRU Maladrerie Émile-Dubois (Aubervilliers)**

Les quartiers Émile-Dubois et Maladrerie se situent au Nord de la ville d'Aubervilliers, à proximité immédiate des communes de Pantin et de La Courneuve. Le secteur constitue ainsi une véritable entrée de ville et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

Le périmètre d'études proposé au protocole de préfiguration a été inscrit au titre du Grand Projet de Ville 2000-2006 (GPV Aubervilliers – La Courneuve – Saint-Denis) et, pour partie, dans la Zone franche urbaine « Étoile, Grémillon, Pont de Pierre, Les Courtilières » depuis 2006. Un dossier Anru a été déposé en décembre 2008 auquel il n'a pas été donné suite. Le périmètre Maladrerie/Émile-Dubois est composé majoritairement de logements sociaux gérés par l'Office public de l'habitat d'Aubervilliers. On compte 74% de logements sociaux au sein de l'IRIS Maladrerie et 83% pour l'IRIS Émile-Dubois.

Le parc de logements comprend plusieurs sous-ensembles :

- Le secteur Émile-Dubois est un quartier de type grand ensemble construit entre 1952 et 1958. Il est composé de 800 logements dont 683 logements gérés par l'OPH d'Aubervilliers.
- La Maladrerie, réalisée de 1975 à 1990 par l'architecte Renée Gailhoustet est emblématique de l'architecture « proliférante ». Elle comprend 1000 logements, dont 893 sont propriété de l'OPH d'Aubervilliers et est labellisée « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle ».
- Une partie du parc privé présente des signes avancés de dégradations tels que certaines copropriétés ou SCI situées dans l'impasse Paul Verlaine, sur l'avenue Jean Jaurès en face du Fort d'Aubervilliers ou en cœur de quartier comme la copropriété des Joyeux.
- Les ensembles immobiliers des Lilas et Myosotis de la RIVP construits respectivement en 1966 et 1972 comprenant 364 logements en loyers libres.

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des coupures urbaines constituées par la RN2 et des importantes unités foncières (cimetières, stade, cités Émile-Dubois et de la Maladrerie)
- Une faiblesse de la structure viaire Est-Ouest et un fonctionnement problématique en impasses
- Les logements du quartier Émile-Dubois sont peu qualitatifs
- Une configuration urbaine labyrinthique sur la Maladrerie source d'insécurité et de difficultés de gestion
- Des équipements publics parfois peu visibles dans la cité de la Maladrerie

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Une dynamique territoriale engagée
- L'arrivée de projets d'envergure métropolitaine
- Un potentiel foncier
- Une trame verte de qualité
- Des cœurs d'îlots piétons et protégés du bruit
- Un bon maillage d'équipements publics



Maladrerie à Aubervilliers

**NPRU Villette/Quatre-Chemins (Aubervilliers)**

Environ 37 800 personnes sont concernées par le périmètre intercommunal Villette – Quatre-Chemins, situé à cheval des villes d'Aubervilliers (23 600 habitants) et de Pantin (14 200 habitants). Situé à la frontière avec la porte de la Villette, le quartier est desservi par la ligne 7 du métro.

Côté Aubervilliers, le quartier présente des configurations urbaines contrastées selon les secteurs :

- Le quartier des Quatre-Chemins : un secteur d'habitat ancien, très dense et au caractère urbain marqué. L'habitat ancien privé y est encore largement dominant. La présence de logements sociaux est faible dans ce secteur (20%).
- Le quartier de La Villette : ensemble d'immeubles de grande hauteur sur dalle, contre la limite communale avec Paris, mixant logement social et copropriétés. Les logements sociaux représentent près des deux tiers des logements (63%).
- Le quartier autour du boulevard Félix Faure et de la rue Sadi Carnot : un secteur à dominante de locaux d'activités anciens. L'habitat ancien (souvent dégradé) y reste fortement présent dans les interstices du tissu industriel et autour des croisements ; le logement social représente 26% des résidences principales.
- Plusieurs îlots disséminés d'habitat collectif aux caractères similaires à celui du quartier de la Villette, issus d'opérations de rénovation urbaine des années 60 et 70 sur des sites industriels en déshérence : la résidence des Fusains et la cité Lénine en sont des exemples.

Les indicateurs socio-économiques du périmètre indiquent que la population du secteur est socialement fragilisée et affectée par le chômage et les faibles revenus.

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un certain nombre de freins à son développement, notamment :

- Des ruptures urbaines : la RN2, qui crée une rupture entre les villes d'Aubervilliers et Pantin
- L'absence de continuité urbaine avec Paris
- Des conflits d'usage sur l'espace public
- Un patrimoine végétal et des espaces de détente insuffisants
- Un cadre de vie dégradé

Il peut également s'appuyer sur un certain nombre d'atouts :

- Une bonne desserte en transports en commun
- Un accès facile par la route
- Un maillage d'équipements publics et d'offre de soins
- Le dynamisme de la vie locale
- Une forte mixité des fonctions urbaines
- Un urbanisme structuré et un patrimoine architectural de qualité



Quatre-Chemins à Aubervilliers



### Le secteur RD30/RN301 : des projets et un enjeu majeur de déplacements

Actuellement isolés les uns des autres faute de véritables liaisons, les quartiers en QPV de Stains, Saint-Denis et La Courneuve voient se présenter l'opportunité de se restructurer autour des axes de déplacements que sont les lignes 16 et 17 du GPE, les gares du T11 Express de Stains la Cerisaie et des Six-Routes, la prolongation du T8 vers Paris *via* le quartier de Francs Moisin.

Les RD 30-RN 301 constituent également un axe fédérateur de développement et de requalification entre le centre de Stains et le futur quartier de la gare de Pleyel en passant par Franc-Moisin, les 4000 de La Courneuve, le quartier Saussaie Floréal Courtille et le quartier de la Cerisaie.

La nouvelle centralité des Six-Routes doit créer du lien avec les Quartiers Ouest, les Quartiers Nord et le centre-ville de La Courneuve par le biais du réaménagement de l'espace public (reprise du carrefour, création d'un grand mail planté, nouvelles voiries...), et une programmation diversifiée (majorité de logements, accompagné par une offre de commerces, activités, quelques bureaux et une réflexion sur la programmation culturelle).

L'arrivée de la gare GPE des Six-Routes et des lignes 16-17, profitera, au-delà de La Courneuve, aux habitants de Stains et Saint-Denis.

### NPRU Saussaie-Floréal-Courtille (Saint-Denis)

Le quartier Saussaie-Floréal-Courtille, quartier historique de la politique de la ville est situé au Nord-Est de Saint-Denis à la limite de Stains et de La Courneuve. Sa position, à proximité de secteurs à forts enjeux de développement dans les années à venir comme expliqué ci-dessous lui permet de bénéficier de la dynamique de Plaine Commune. Ce quartier reste à vocation résidentielle.

Deux secteurs stratégiques du Contrat de Développement territorial sont notamment à proximité du quartier :

- Arc Nord
- La Courneuve/Babcock/Six-Routes

Les enjeux autour du parc départemental Georges Valbon et du parc interdépartemental des sports Marville seront également

source de dynamisme : ils représentent une ouverture sur des structures de loisirs et de détente représentant une plus-value importante pour les habitants.

Malgré la transformation importante entamée dans le cadre de l'Anru 1 et les projets de développement alentours, le quartier pâtit encore d'un enclavement important, du fait de :

- Son caractère excentré du centre-ville de Saint-Denis
- Sa mauvaise liaison à son environnement urbain (faiblesse du réseau de transports en commun, plusieurs voies en impasse, grandes emprises infranchissables aux abords...)
- Sa proximité avec le boulevard Maxime Gorki (RD 301) : coupure urbaine et nuisances importantes

Il souffre également toujours de certains dysfonctionnements urbains :

- Des espaces extérieurs déqualifiés, jamais restructurés depuis leur création pour le secteur Floréal
- Un urbanisme de dalles des années 60 pour le secteur Courtille
- Un habitat principalement collectif, composé en majorité de bâtiments de grande hauteur, constitué en grande majorité de logement social
- Un tissu commercial existant mais fragile
- Une offre d'équipements de quartier jugée de qualité mais insuffisamment lisible et coordonnée

Les indicateurs sociaux pointent une population précaire et fragile.

- Revenus très faibles des habitants, largement constitués de prestations sociales : revenu médian mensuel par unité de consommation en 2009 : 795,40€, soit 9 545 € par an, contre 979,50 € à l'échelle de Saint-Denis
- 80% des habitants du quartier sont allocataires de la CAF
- 39% de personnes de plus de 15 ans sans diplôme, contre 30,4% à Saint-Denis
- Importants écarts de revenus entre habitants : le rapport inter décile entre les 10 % les plus riches et les 10% les plus pauvres est de 8,2



Saint-Denis

### NPRU Franc-Moisin (Saint-Denis)

Le quartier du Franc-Moisin, quartier historique de la politique de la ville, est situé à l'est de Saint-Denis aux frontières d'Aubervilliers et de La Courneuve. Sa situation géographique, à proximité de secteurs à forts enjeux de développement en cours et futur, lui permet de bénéficier de la dynamique de Plaine Commune :

Secteurs proches dont la mutation est déjà largement engagée :

- Secteur du Stade de France
- PRU des 4000 Ouest
- Porte de Paris

Deux secteurs stratégiques sont identifiés dans le cadre du Contrat de développement territorial, à savoir, le secteur des Six-Routes (gare des lignes 16 et 17 du GPE) et celui du Fort de l'Est qui se situent à proximité immédiate du NPRU Franc-Moisin.

Malgré un environnement favorable au développement territorial, le quartier souffre d'un relatif enclavement, dû à la présence d'infrastructures lourdes (canal, autoroutes A1 et A86, voies ferrées), mais aussi au zonage qui crée de grandes emprises monofonctionnelles peu maillées (activités, logement, équipements scolaires), occasionnant des ruptures et confrontations entre des tissus urbains très différents (activités, îlot du Franc-Moisin, secteur Bel-Air).

En termes de type d'habitat, le quartier se compose de grands collectifs d'habitat social (onze barres et une tour) sur le Franc Moisin, de petits collectifs privés et une partie pavillonnaire sur Bel-Air. Le nombre de logements sur ce site s'élève à 3 760 pour 12 760 habitants en 2011, soit 11,9% de la population dionysienne.



Franc-Moisin à Saint-Denis

Les différentes opérations décrites dans le bilan du PRU visaient à finaliser le projet urbain engagé depuis les années 90, sans remettre en cause la structure urbaine globale. Ainsi, de nombreuses problématiques restent à traiter :

- La relative situation d'enclavement
- Le secteur Franc-Moisin composé d'un habitat exclusivement social collectif dont la réhabilitation est ancienne
- La présence de poches d'habitat dégradé sur le secteur Bel-Air
- Les contrastes sociaux qui se superposent aux frontières physiques : des écarts de revenus importants entre le secteur Stade de France et le secteur Franc-Moisin, une disparité entre le secteur Bel-Air et le secteur Franc-Moisin
- Une population fragilisée, dont les caractéristiques (emploi, pauvreté, précarité) sont encore renforcées par rapport à la moyenne dionysienne :
  - Près de la moitié des 15 ans et plus non scolarisés, est sans qualification
  - Taux de chômage le plus élevé de la ville de 25,4% contre 23,2% à l'échelle de la ville et touchant prioritairement les jeunes de 15 à 24 ans avec un taux de 41,3%
- Un tissu commercial existant mais fragile
- Des problèmes récurrents de gestion sur Franc-Moisin : halls et parties communes, espaces publics, stationnement
- L'absence de polarité



**NPRU 4000 (La Courneuve)**

La première contractualisation Anru a permis d'observer « un territoire en mouvement dans un contexte de contraintes exceptionnelles pour la ville et les bailleurs ».

En effet le quartier des 4000 de La Courneuve est marqué par :

- une image relativement négative due à une situation sociale dégradée sur l'ensemble de la ville, une histoire urbaine faite de coupures et une médiatisation négative qui pèse sur les perspectives d'évolution. Le Maire de La Courneuve a d'ailleurs déposé plainte auprès de la HALDE pour discrimination urbaine et sociale du territoire en 2009.
- l'antériorité de la démarche de rénovation urbaine, entreprise depuis les années 80 avec quelque 1 000 logements démolis depuis l'an 2000, hors dispositif Anru. C'est l'un des premiers sites où l'on a pu mesurer la difficulté que rencontre ce genre d'opérations en matière de relogements. C'est aussi sur ce site qu'ont été expérimentés dès le début de la démarche des projets participatifs toujours ancrés dans la mémoire des habitants.
- un projet de rénovation urbaine « Anru » qui démarre en 2006 avec deux bailleurs qui viennent juste de reprendre le patrimoine de l'ancien OPHLM municipal. Le patrimoine de logement social est très dégradé, avec des situations d'impayés difficiles. La reprise du patrimoine représente donc un lourd défi pour ces deux organismes : Seine-Saint-Denis Habitat et Plaine Commune Habitat, tous deux en CLGSL et qui ont dû s'organiser en conséquence.

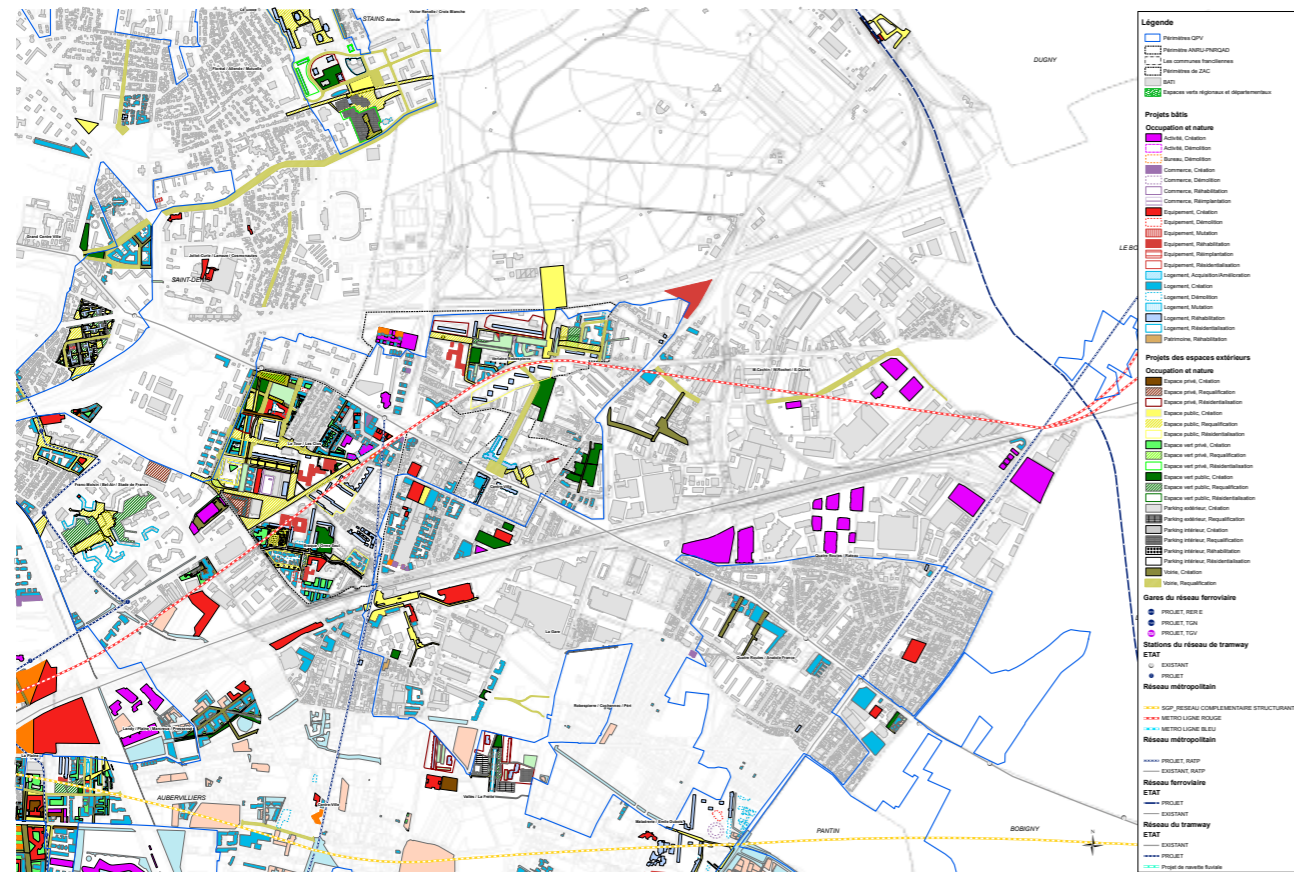
- une dynamique de projet qui se met en place sur tout ce territoire, et des potentialités pointées pour La Courneuve dans le cadre du « Grand Paris » : potentialités démographiques et foncières importantes. L'atout du parc départemental.
- un site qui oblige à une modeste d'approche face à la difficulté du contexte de départ, et face à la nouvelle donne institutionnelle en début de convention.
- l'échelle de temps de la convention de rénovation urbaine (2006/2011 puis prorogée à 2014), n'est pas appropriée (en matière de mixité sociale, par exemple, qui reste inexistante).

Il est à noter une évolution très satisfaisante sur ce quartier : les 4000 ont été désenclavés, l'habitat a été diversifié, les logements ont été améliorés, les espaces publics repensés et l'organisation des commerces dynamisée.

Cependant, tout n'est pas réglé ; l'effort doit être poursuivi dans certains secteurs où il convient encore d'intervenir :

- Le secteur du Mail de Fontenay
- Le secteur de Debussy
- Le secteur du Vieux Barbusse
- Le secteur Convention centre/ville
- Le secteur Robespierre

**LA COURNEUVE – CARTE DES PROJETS CONNEXES**



Source : Plaine Commune

**Arc Nord (Pierrefitte-sur-Seine/Villetaneuse/Épinay-sur-Seine/Stains)**

Courant 2017, le nord du territoire intercommunal de Plaine Commune bénéficiera d'une nouvelle offre de transport, dénommée T11 Express, une infrastructure développée le long de l'axe de la Grande Ceinture, en doublant les voies ferrées vouées au transport de fret. Cette liaison vise notamment à faciliter les déplacements de banlieue à banlieue, et créer un réseau structurant de transports en commun, en interconnexion avec les lignes RER, métro et bus existantes. Vecteur de mobilité et de développement urbain et économique, le T11 Express reliera ainsi, en première phase les futures gares d'Épinay/Villetaneuse au Bourget, pour un prolongement à terme vers Sartrouville et Noisy-le-Sec.

Sur l'ensemble de cet axe, de Sartrouville à Noisy-le-Sec, le chaquet de gares, pôles d'intermodalité générés par le T11 Express, constitue ainsi de nouvelles centralités, renforçant l'attractivité de ce territoire nord-est de la première couronne parisienne. Une volonté politique forte des collectivités locales concernées a conduit ces dernières à se regrouper au sein de l'Entente Nord Métropolitaine – groupement de commande et instance de coopération visant à la cohérence d'ensemble du développement urbain et économique à plus grande échelle.

Identifié comme Arc Nord – secteur d'intensification urbaine, dans le cadre du Contrat de développement territorial de Plaine Commune, cet espace appuie sa dynamique de requalification sur les projets d'aménagements et de rénovation urbaine, lancés depuis 2004 sur les communes d'Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Stains.

Les périmètres du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) du Nord de Plaine Commune s'inscrivent intégralement dans la dynamique de l'Arc Nord.

Le fonctionnement et l'attractivité de ces quartiers prioritaires ne peuvent être dissociés de la Zone d'intensité urbaine des Tartres inscrit au Contrat de développement territorial (CDT) de culture et de création de Plaine Commune. En effet, ce secteur d'aménagement emblématique sur les plans urbains et environnementaux, représente un levier important pour la requalification du Nord du territoire intercommunal en lien avec la création de nouvelles infrastructures de transport précédemment citées. Le programme développé inclut notamment la création de 1 600 logements dans la ZAC Tartres Nord et 2 200 logements dans la ZAC Tartres Sud.

Cette programmation est complétée par un cœur vert central d'une superficie d'environ 20 hectares, composé de plaines de jeux, d'espaces verts publics et de jardins familiaux.

Ces projets s'articulent également au travers du développement de la trame viaire nouvellement créée, notamment la RD28 qui relie les universités Paris 8 et Paris 13.

**NPRU Saint-Leu (Villetaneuse)**

Les territoires du NPRU de Villetaneuse comprennent :

- un territoire principal d'intervention à l'extrême sud-ouest : secteur « Saint-Leu » de 4 444 habitants dont les ¾ habitent les patrimoines sociaux de l'Ogif et France habitation visés par le NPRU, les cités « Langevin » et « Saint-Leu » (1 097 logements dont 936 à résidentialiser et 614 à réhabiliter)
- un territoire plus restreint sur le quartier nord, mais dont l'intervention est essentielle pour finaliser le PRU1 et porte principalement sur le désenclavement des cités Victor Hugo et



Villetaneuse



Maurice Grandcoing appartenant à Seine-Saint-Denis Habitat (414 logements)

Ces territoires en NPRU, situés en entrée de ville, d'EPT et de département, présentent des problématiques communes qui reflètent des enjeux identifiés également à l'échelle de la commune :

- besoin de nouveaux locaux adaptés pour certains équipements sportifs, culturels, de santé,
- insuffisance de la trame viaire nord-sud comme est-ouest,
- besoin de rapprochement entre les divers quartiers de la commune,
- besoin de faciliter les déplacements depuis et vers le centre-ville et le pôle gare T8/T11 Express.

En effet, les atouts paysagers, notamment le ru d'Arra et la Butte Pinson, peu valorisés, ne s'ouvrent que discrètement sur Villeteuse et viennent contraindre son développement. De grandes enclaves, propriétés privées des bailleurs, viennent quant à elles contraindre le réseau viaire.

Le pôle universitaire et urbain constitue également une grande entité marquante du territoire, à la fois vecteur d'attraction et de dynamisme, mais aussi coupure urbaine pour les déplacements au sein de la ville. Ce site comprend environ 13 000 étudiants, un millier d'enseignants et du personnel administratif. Les salariés et étudiants de l'université représentent une population presque équivalente à celle des habitants de Villeteuse, mais sont peu présents sur la ville car usagers de la gare Épinay-Villeteuse à ce jour.

Chaque secteur présente par ailleurs ses propres problématiques :

- Saint-Leu : manque d'équipements, espaces extérieurs résidentiels à repenser, une tour à réhabiliter ;
- Langevin : patrimoines locatifs sociaux à réhabiliter et résidentialiser ;
- Saint-Leu et Langevin : nécessité de qualifier les routes départementales desservant ces secteurs, de créer des liaisons nord-sud au sein des terrains privés des bailleurs, et des liaisons est-ouest en limite des terrains de l'Université Paris 13 ;
- Victor Hugo-Grandcoing : insuffisance de la trame viaire, à développer notamment à l'ouest vers Montmagny et le ru d'Arra, à l'est vers le parc de la Butte Pinson et Pierrefitte-sur-Seine.

#### NPRU Orgemont (Épinay-sur-Seine)

En limite de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Hauts de Seine, le quartier d'Orgemont s'étend sur plus de 80 hectares. Séparé des autres quartiers et notamment du centre-ville par la ligne de RER C et le futur T11 Express, et bien que désormais desservi par le tramway T8, il reste très enclavé par les infrastructures. Il se caractérise par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, offre commerciale), mais souvent obsolète et caractérisée par une offre homogène de logements (tours, barres) dominée par le patrimoine de SARVILEP (Icade), constitué de logements déconventionnés mais dont les caractéristiques sont celles du parc social. Susceptibles d'être vendus à un bailleur social, ces logements en partie déconventionnés devront par la suite faire l'objet d'une pleine participation de l'Anru dans le cadre de la mise en place du projet urbain.

Hormis des démolitions partielles de barres de logements et le programme de réhabilitation – résidentialisation de la SAIEM, le premier programme de rénovation urbaine a principalement concerné les espaces publics. Pour autant, ce site bénéficie de plusieurs atouts :

- les Berges de Seine et la présence de parcs et espaces verts (parc central d'Orgemont)
- la présence de la Cité Jardin d'Orgemont (SAHLM Cité Jardin)
- proximité immédiate de la gare RER C Épinay-sur-Seine, qui sera connectée au T11 Express mis en circulation à partir de 2017
- terminus du tramway T8, place Oberürsel, reliant le quartier à la Porte de Paris (métro ligne 13) en 22 min, passant également par la gare de Saint-Denis (RER D, ligne H, Tramway T1) ; proximité de desserte routière de la A15 et de l'A86.



Orgemont à Épinay-sur-Seine

#### NPRU La Source (Épinay-sur-Seine)

Le quartier La Source-Les Presles s'étend sur 52 hectares au nord-est de la ville, au sud de la gare SCNF de la ligne H Épinay-Villeteuse. Il est limitrophe au Val-d'Oise, par la commune de Deuil-la-Barre, et touche la commune de Villeteuse par la route de Saint Leu. Le quartier est concerné par le projet de rénovation urbaine initié en 2006, ainsi que par un Plan de sauvegarde sur la copropriété du Clos des Sansonnets. Les interventions *via* ces dispositifs s'achèveront d'ici 2018.

Le contexte socio-économique est difficile, comme sur l'ensemble des sites en NPRU. Le quartier bénéficie cependant de plusieurs atouts :

- la proximité immédiate de la gare d'Épinay-Villeteuse, accueillant la ligne H du transilien et, à partir de 2017, le T11 Express, ligne de transport désormais allouée au trafic voyageur
- la proximité de la ligne du tramway T8 irriguant la ville d'Épinay-sur-Seine et permettant de rejoindre Saint-Denis (gare RER, Porte de Paris et métro ligne 13), Orgemont, et l'Université Paris 13
- la présence d'équipements de qualité (Maison du théâtre et de la Danse, Conservatoire, clinique et espace nautique, forme, escalade, bowling, bar/restaurant Le Canyon) dont une partie a été rénovée dans le cadre de l'Anru 1 (groupe scolaire Romain Rolland, centre socioculturel).



La Source à Épinay-sur-Seine

#### NPRU Fauvettes/Joncherolles (Pierrefitte-sur-Seine)

Le périmètre du quartier Fauvettes/Joncherolles s'étend sur 11 hectares de part et d'autre de la voie RN 1 en entrée de Ville en limite de la ville de Saint-Denis. Site caractérisé par une mixité fonctionnelle : habitat social, copropriété, activités économiques et commerciales, équipements publics... Le contexte socio-économique est difficile dans ce quartier. Ce constat est d'autant plus exacerbé sur la copropriété des Fauvettes, qualifiée souvent de « copropriété impossible ».

Compte-tenu du caractère particulier du projet et du manque d'outils des partenaires locaux, la mise en œuvre du NPRU à Pierrefitte-sur-Seine réside dans la capacité de l'État et de ses partenaires à mettre en place les outils nécessaires au portage des lots en vue de la démolition des bâtiments.

Pour autant, ce site bénéficie de plusieurs atouts :

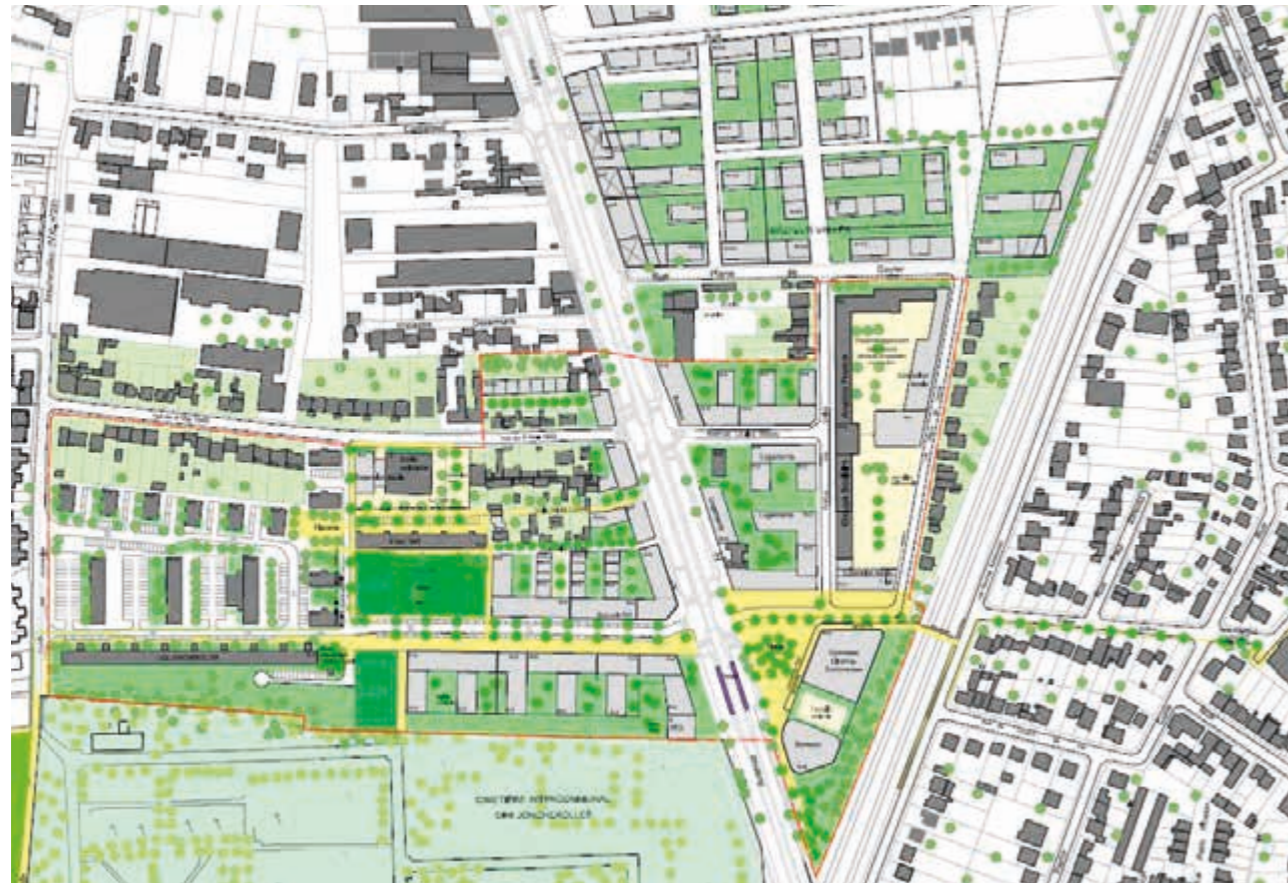
- Proximité immédiate de la ZAC Vallès Nord, opération visant à la création de 480 logements dont 30 % de logements sociaux (soit environ 140 logements sociaux) à l'horizon 2020. Ces logements étant mobilisables pour les relogements à effectuer dans le cadre du NPRU Fauvettes/Joncherolles
- Arrivée (courant 2017) d'une ligne de transport en commun allouée au trafic voyageur, le T11 Express, interconnexion avec le RER D au niveau de la future gare Pierrefitte-Stains
- Desserte routière de la RN 1 – infrastructure requalifiée en boulevard urbain supportant le tramway T5
- Proximité avec la RD28, boulevard urbain nouvellement créé, axe de desserte de la future gare T11 Express/RER D Pierrefitte-Stains et reliant les universités Paris 8 et 13



Fauvettes/Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine



## PIERREFITTE-SUR-SEINE – PREMIER PLAN MASSE



Esquisse cabinet Philippe Kalt

### Le rattachement du quartier Lafargue Parmentier à Val de France (Val-d'Oise)

Situé à proximité immédiate du périmètre du protocole de préfiguration de Roissy Pays de France, le secteur Lafargue Parmentier pourrait bénéficier de la dynamique qui sera enclenchée par ce projet. Ainsi, trois études ont été inscrites au protocole de préfiguration de Roissy Pays de France : deux études sous la maîtrise d'ouvrage du bailleur OSICA (diagnostic technique et enquête d'occupation sociale) et une étude urbaine de Plaine Commune. Le bailleur OSICA a déjà confié en septembre 2014 une étude de faisabilité sur ce secteur dont les principales conclusions sont d'améliorer le maillage du quartier, la démolition de deux cages d'escaliers et la reconstruction sur site, enfin l'aménagement d'un espace public ouvert sur la rue Lafargue.

### NPRU Clos Saint-Lazare et Prêtresse (Stains)

Au sein du quartier prioritaire centre-ville élargi, le Clos Saint-Lazare et la Prêtresse sont deux quartiers essentiellement résidentiels, composés de logements. Ils regroupent 2484 logements et comptent environ 8000 habitants.

Ils s'inscrivent dans la dynamique de transformation urbaine du centre-ville de Stains le long de la RD29, axe routier structurant de la ville. Du métro Saint-Denis Université jusqu'au parc Georges Valbon, plusieurs zones de projet se succèdent : la ZAC des Tartres, le PRU du Clos Saint-Lazare, le PRU de la Cité-jardin, le PRU du Moulin Neuf et la future gare Stains-Cerisaie du T11 Express.

Par leurs grands espaces extérieurs, ces deux quartiers font partie de la trame verte qui fait l'identité de Stains, des dernières terres maraîchères des Tartres au parc Georges Valbon.

Les élus et partenaires portent la candidature de ces deux quartiers au titre de l'Appel à manifestation d'intérêt « villes et territoires durables », désireux de se saisir du NPRU non seulement pour rénover le cadre de vie, mais également pour innover et aller plus loin au niveau social et écologique.

### Le Clos Saint-Lazare (Stains)

Constituant une enclave de 26 hectares au sud-ouest de la ville de Stains, le quartier du Clos Saint-Lazare compte 2186 logements, en bordure immédiate de la ZAC des Tartres.

Il a été construit de 1966 à 1970 et se compose de logements collectifs, tours, plots et barres curvilignes. Il accueille environ 7000 habitants, soit près du quart de la population stanoise. Au-delà de caractéristiques socio-économiques typiques d'un quartier sensible, le quartier se singularise par une population très jeune avec plus de 50% d'habitants âgés de moins de 25 ans. Ces jeunes sont particulièrement touchés par le chômage, 46% des actifs de 15-24 ans sont au chômage. À l'image de Stains, c'est un quartier d'accueil pour une population étrangère (22%).

Le quartier est desservi par des lignes de bus le reliant aux centres-villes de Stains et de Saint-Denis, et se situe à dix minutes de marche du métro Saint-Denis Université (ligne 13).

Un des atouts du site est la présence de nombreux équipements publics et locaux associatifs : deux groupes scolaires, deux centres de loisirs, une crèche et une PMI, la Maison du temps libre, etc.

Le Clos Saint-Lazare, inscrit depuis 1977 en politique de la ville, a signé une convention de rénovation urbaine le 29 mai 2006 après un GPV. Les principales réalisations du PRU sont le maillage du quartier et les régularisations foncières, la réhabilitation de la quasi-totalité des logements, la diversification des formes urbaines, l'amélioration des équipements publics, avec la création de la Maison du temps libre, la création d'espaces publics de proximité de qualité et la réintroduction de commerces (ouverture du pôle commercial fin 2015). Toute la frange sud ainsi que l'ancien collège Maurice Thorez n'ont pas été transformés, offrant d'importants potentiels fonciers et bâtis. De plus, l'introduction de logements privés adaptés aux besoins des Stanois reste à poursuivre, après deux expérimentations (à venir) dans le PRU. Le développement économique local au profit d'une réelle mixité urbaine est encore insuffisant et doit être conforté.



Le Clos Saint-Lazare à Stains



### La Prêresse (Stains)

La Prêresse compte 298 logements collectifs, au cœur d'une zone pavillonnaire. La population, jeune, à l'image du reste de la ville, y est malgré tout vieillissante, avec plus de 10% de plus de 65 ans et 41% de personnes seules.

Construites entre 1954 à 1959, ces quatre barres de 2, 4 et 5 étages sur pilotis créent un espace central occupé par un externat médico-pédagogique, entouré d'espaces verts.

Les bâtiments sont perpendiculaires à la rue principale, l'avenue Louis Bordes, et une barre d'environ 250 m marque la limite nord. Une galerie couverte relie les bâtiments.

Le quartier offre six cellules commerciales et cinq locaux d'activités, dont la Maison des parents, équipement municipal. Le centre commercial du Globe est à quelques minutes à pied, ainsi que les équipements structurants du centre-ville (Mairie, Poste, services du Conseil départemental, groupes scolaires et collège).



La Prêresse à Stains

Le bâti est aujourd'hui globalement dégradé, les espaces centraux peu qualitatifs et l'ensemble est enclavé par les infrastructures de transports qui le bordent : chemin de fer du futur T11 Express ; RD29 surélevée dans cette partie de la ville. Il est également mal connecté au centre-ville de Stains et masqué par la façade urbaine de l'avenue Louis Bordes.

Un seul bus dessert le quartier et relie au métro ligne 7 du Fort d'Aubervilliers. Les gares et métro sont accessibles via des bus à prendre à la Cité-jardin, à quelques minutes à pied.

Inscrit dans les périmètres de la politique de la ville, le quartier n'a pas été inscrit en son nom en rénovation urbaine. En revanche, il est situé stratégiquement à l'articulation entre trois zones de projets que sont le centre-ville de Stains, le PRU du Moulin Neuf et le futur pôle gare Stains Cerisaie du T11 Express, inscrit dans le Contrat de développement territorial de Plaine Commune. De quartier relégué, la Prêresse rénovée et mieux desservie va devenir une entrée de ville et un quartier plus vivant, à proximité du centre de Stains.



### L'Île-Saint-Denis/ Saint-Ouen-sur-Seine

NPRU Quartier Sud, Cordon/Lamotte/Taupin et Vieux Saint-Ouen



Source : Plaine Commune

Le quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, les cités du Vieux Saint-Ouen-sur-Seine et le quartier Cordon La Motte Taupin rassemblent près de 2 300 logements sociaux du bailleur Saint-Ouen Habitat Public.

Alors que de nombreux projets se développent à leur porte, comme les écoquartiers de L'Île-Saint-Denis et des Docks de Saint-Ouen, les ZAC de bord de Seine à Asnières-sur-Seine ou l'arrivée de la ligne 14 au centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine, ces quartiers poursuivent leur décrochage sans parvenir à intégrer la dynamique de mutation engagée. Les mêmes difficultés sociales fortes, les mêmes problèmes d'insécurité et de trafic de stupéfiants, les mêmes dysfonctionnements urbains (route départementale qui traverse les trois quartiers) mais également des opportunités communes comme la Seine ou les projets d'écoquartiers ont amené les villes de Saint-Ouen-sur-Seine, de L'Île-Saint-Denis et le bailleur Saint-Ouen Habitat Public à coordonner leur réflexion.

De ces points communs émergent des enjeux partagés tels que :

- Faciliter les mobilités actives, notamment par la requalification de la route départementale Marcel Paul/Albert Dhalenne/Docteur Bauer et des berges de Seine,
- Faire bénéficier ces quartiers de la dynamique des écoquartiers voisins en portant des ambitions fortes en matière d'aménagement durable, de performances énergétiques et de transitions écologique des quartiers,
- Agir contre le trafic de stupéfiants et intervenir en faveur de la tranquillité publique,
- Diversifier l'habitat et favoriser la mixité fonctionnelle, notamment par le développement de l'activité.



Marcel Paul

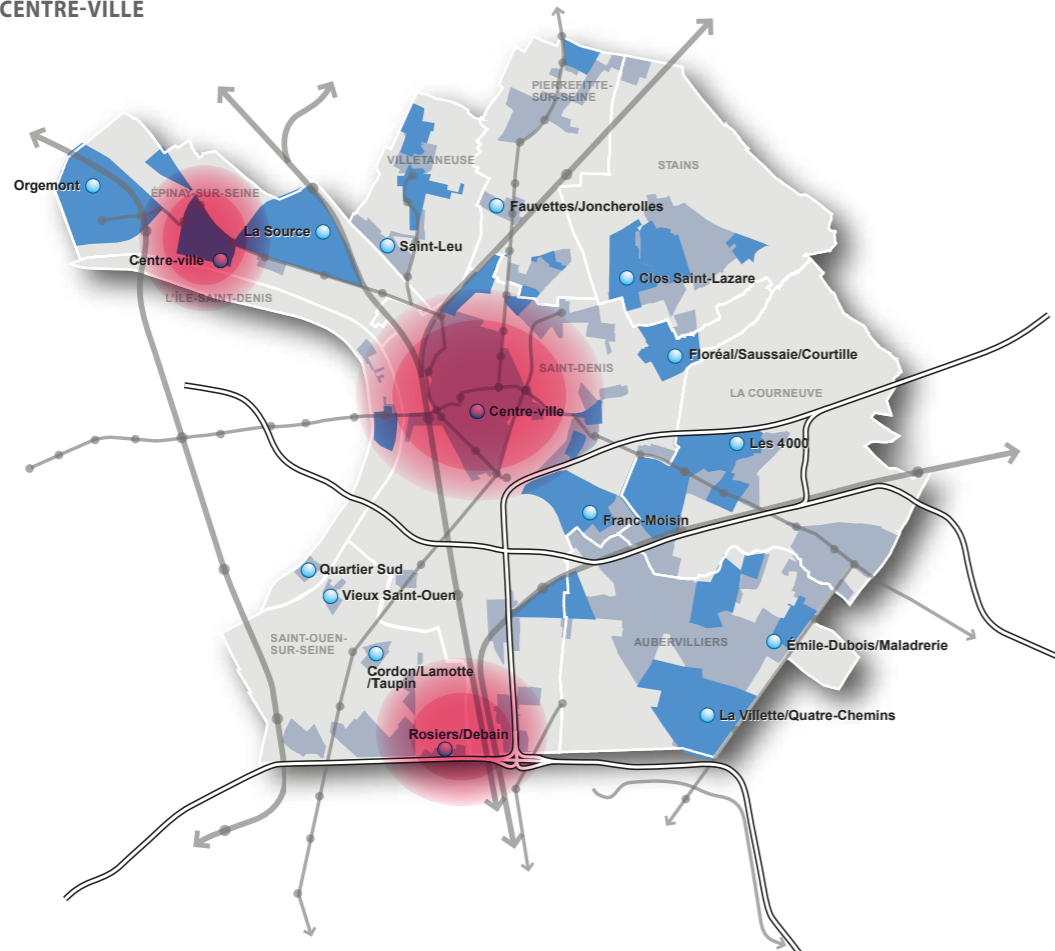


### La particularité des projets « centres-villes »

Plusieurs centres anciens ont été retenus au titre du PNRQAD lors du premier programme et des travaux sont encore à prévoir afin d'achever les transformations. Ainsi, le centre-ville de Saint-Denis s'articule autour de deux projets urbains distincts par leurs caractéristiques urbaines mais concordant sur l'objectif de redonner à ce quartier sa vocation centrale au sein de la ville, et plus largement, au sein de Plaine Commune, comme cela est indiqué dans le CDT.

Deux projets de revitalisation ont également été retenus pour bénéficier d'un accompagnement au titre des projets d'intérêt régional : le centre-ville d'Épinay-sur-Seine, afin d'achever le premier programme de rénovation urbaine, et le quartier Rosiers/Debain à Saint-Ouen-sur-Seine qui relève principalement de problématiques liées à l'habitat dégradé.

### PROJETS DE CENTRE-VILLE



Source : Plaine Commune

### NPRU centre-ville de Saint-Denis (Insalubrité et Basilique)

Le centre-ville compte 22 067 habitants, soit un quart de la population dionysienne, répartis en 10 715 logements, dont 6 737 copropriétés et près de 1 700 logements sociaux. Situé au cœur géographique de Plaine Commune et à bonne distance de Paris, il est le point central sur lequel viendront s'articuler plusieurs grands secteurs en mutation, d'où la priorité qui lui est accordée dans le Contrat de développement territorial :

- Seine Révolte
- Pleyel
- gare de Saint-Denis/Confluence
- La Briche
- L'Arc Nord autour de l'université Paris VIII
- La Courneuve Six-Routes
- Fort de l'Est
- Porte de Paris
- Stade de France

Dans le CDT, le centre-ville de Saint-Denis a été identifié comme secteur d'articulation entre toutes les villes de Plaine Commune et devant faire le lien entre les secteurs de développement à l'échelle de la ville et de l'EPT. Parce qu'il est au centre de cette dynamique de projet, il doit faire l'objet d'une attention particulière. La stratégie générale développée dans l'étude de synthèse et prospective centre-ville de Saint-Denis de 2013 présente trois axes :

- Réinvestir le cœur historique pour éviter la fracture territoriale
- Construire un centre élargi et le mettre en tension avec les autres centralités dionysiennes
- Inscrire le centre élargi dans une trame cohérente à l'échelle de Plaine Commune

Le schéma directeur de cette étude décline les orientations suivantes :

- Affirmer la centralité commerciale organisée autour des rues Gabriel Péri et de la République
- Poursuivre la requalification de l'habitat privé dans la prolongation du PNRQAD
- Réussir l'aménagement de l'îlot Condroyer
- Requalifier la ZAC Basilique en l'ouvrant sur son environnement immédiat
- Construire progressivement une trame végétale sur l'ensemble du cœur historique
- Étendre et mettre en valeur le plateau patrimonial et touristique

Véritable centre-ville historique, culturel, patrimonial, commercial et administratif, il porte l'identité et l'image de la ville sur le territoire mais rencontre des difficultés croissantes susceptibles d'entraîner un décrochage du territoire. Ainsi, le centre-ville de Saint-Denis a été inscrit dans un périmètre CUCS en 2007. En 2013 il est classé en Zone de sécurité prioritaire. En 2006, des études ont également montré qu'une grande partie de l'habitat ancien du centre-ville présente un état très dégradé, ce qui a justifié qu'il soit retenu au titre du PNRQAD dont la mise en œuvre a débuté en 2011. Le centre-ville concentre également dans d'inquiétantes proportions des populations qui répondent aux critères de grande vulnérabilité et de misère sociale qui révèlent une paupérisation rapide et très préoccupante. Le centre-ville constitue également une priorité en termes de sécurité. Plus précisément, le quartier Basilique du fait de la complexité de ses espaces (manque de clarté

du statut des espaces, nombreux passages et recoins), concentre des enjeux importants en termes de sécurité.

**La particularité de ce quartier est de décliner une stratégie d'ensemble pour deux territoires aux caractéristiques urbaines distinctes dans le cadre du QPV Grand Centre/Sémard :**

- La prolongation du PNRQAD
- Le secteur Basilique

À l'échelle de Plaine Commune, le centre-ville de Saint-Denis doit jouer un rôle décisif de maintien de la cohésion territoriale, entre le Sud limitrophe de Paris et le Nord plus populaire. Il est donc essentiel de conforter son rôle de centralité du nord parisien de la métropole, tout en préservant son caractère populaire, qui fait sa spécificité. Une politique d'intervention sur le tissu commercial et économique et de requalification des espaces publics doit compléter et renforcer le projet global par une cohérence d'ensemble.

### Secteur insalubrité

Quelques chiffres sur le parc privé du centre-ville :

- Un parc ancien majoritairement organisé en copropriétés (62 % du parc)
- Un parc de logements morcelés en petites surfaces habitables avec des taux très élevés de sur-occupation lourde (14 %)
- La présence d'une vacance structurelle du parc, générée par une partie des boutiques de centre-ville, mais aussi associée à un parc déqualifié durablement hors marché
- Un marché immobilier de plus en plus sélectif pour les populations locales, orienté depuis plusieurs années vers des investisseurs et les ménages accédant parisiens
- Un marché immobilier d'investisseurs motivés par une très bonne rentabilité locative, mais peu enclins à réhabiliter et entretenir leur patrimoine
- Un parc privé potentiellement indigne qui s'élève à 40 % (soit environ 3 500 logements)

Ces constats avaient conduit les acteurs publics locaux à engager une action puissante et volontariste dans le cadre d'un PNRQAD lancé en 2010 (2010-2016) avec pour objectifs de :

- Amorcer une dynamique de renouvellement urbain en hiérarchisant et concentrant l'action publique sur des secteurs prioritaires
- Assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat du centre-ville
- Lutter activement contre les marchands de sommeil et aider les copropriétés

Deux modalités d'intervention complémentaires au sein du PNRQAD financées par l'ANAH et l'Anru :

- Une OPAH-RU, dispositif d'aide et d'accompagnement des copropriétés
- Une opération d'aménagement confiée par voie de concession à une société publique spécialisée dans le traitement de l'habitat ancien (la SOREQA)

À terme c'est environ 2 000 logements qui seront remis aux normes par leurs propriétaires et 480 logements neufs et restructurés remis sur le marché dont 30 % de logement social. Cependant, le projet de requalification du centre-ville sera loin d'être achevé à l'issue du PNRQAD. En effet, la totalité du parc potentiellement indigne du centre-ville n'aura pas pu être traité dans le cadre du PNRQAD. L'étude pré-opérationnelle de résorption de l'habitat dégradé du centre-ville, réalisée en 2009 par Guy Taieb, avait ainsi insisté sur la nécessité de conduire une action publique



de reconquête du centre-ville dans un temps long et selon une stratégie hiérarchisée, territorialisée, permettant de résorber progressivement toutes les poches d'insalubrité, dont le PNRQAD n'est qu'une première étape.

En prolongement de la stratégie initiale conduite depuis 2011, le NPRU permettra d'enclencher la deuxième phase de ce projet de résorption de l'habitat dégradé en se concentrant sur trois secteurs prioritaires :

- Axe Gabriel Péri/République
- Secteur Gare/Châteaudun
- Secteur Geyter

Il s'appuiera sur les mêmes principes d'intervention que ceux ayant prévalu dans le cadre du PNRQAD, alliant actions coercitives en direction des copropriétés, et appropriations publiques d'immeubles sur les secteurs les plus dégradés, traités chacun selon une logique de micro projet urbain définis à l'échelle de l'îlot.



Saint-Denis

#### Secteur Basilique

Le secteur Basilique a été identifié comme devant faire l'objet d'une intervention lourde du fait de la concentration en son sein de dysfonctionnements importants : conception architecturale qui n'est plus adaptée, manque de lisibilité, conflits d'usages, insécurité et développement des trafics. Cependant, du fait de l'intérêt patrimonial de la ZAC, aucune démolition n'est à envisager.

Quelques éléments de diagnostic :

- Un secteur hyper-central très fréquenté et pourtant introverti
- Des espaces très complexes et peu lisibles (passages, recoins, fonctionnement sur trois niveaux...)
- 1 700 logements sociaux avec prépondérance d'un habitat de type PLA
- Une population en voie de fragilisation<sup>13</sup> :
  - Part des bas revenus en 2011 : 20,9%
  - Part des ménages recevant au moins une allocation chômage : 20%
- Un tissu commercial important mais en partie déqualifié et fragilisé
- Des problèmes de gestion des ordures ménagères et de propreté et d'hygiène des espaces privés et publics

Les premiers objectifs opérationnels poursuivis en matière de renouvellement urbain visent à :

- Améliorer la tranquillité publique
- Accroître la diversité sociale à travers une stratégie immobilière adaptée
- Accentuer les efforts de gestion et d'entretien, mettre sur pied un dispositif de gestion urbaine de proximité
- Insuffler une nouvelle dynamique commerciale et économique
- Améliorer les liens du secteur Basilique avec le reste du centre-ville (entrées du cœur de ville et transports en commun)
- Rendre le secteur Basilique apte à supporter les flux intenses qui le traversent (métro ligne 13, centre commercial Carrefour et centre commercial Basilique...) : au profit de ses habitants et de ses usagers non-résidents
- Requalifier les espaces publics prioritaires



Saint-Denis

#### PRIR centre-ville d'Épinay-sur-Seine

Le centre-ville s'étend sur 55 hectares, le long de berges de Seine préservées de constructions. Situé en jonction du quartier d'Orgemont et de La Source Les Presles, cet ancien centre-ville de bourg démolit et réédifié selon les règles d'un urbanisme de dalle, a fait l'objet d'une restructuration lourde par le projet de rénovation urbaine initié en 2006. Les dernières opérations s'achèveront d'ici 2018. Les copropriétés du centre-ville ont parallèlement bénéficié de dispositifs d'aide au redressement : OPAHCD pour sept des dix copropriétés du centre-ville ; Plans de sauvegarde pour les trois autres copropriétés (Quétigny I, II et III), pour lesquelles un nouveau Plan de sauvegarde a été approuvé le 4 novembre 2015.

Ce quartier est celui qui a subi la plus forte transformation via le PRU1 (démolition de 482 logements, - reconstructions diversifiées, démolition-reconstruction du centre commercial Epicentre (L'Ilo), démolition des 20000m<sup>2</sup> de bureaux Intégral, création de voies nouvelles pour ouvrir le centre-ville vers les autres quartiers, réaménagement des espaces publics - square, places, trottoirs... -, l'abaissement des halls d'entrée des immeubles de la rue de Paris au niveau RDC...).

Demeurent cependant encore des poches d'habitat à requalifier et des espaces publics à réaménager afin de consolider la transformation urbaine et les investissements du PRU 1. C'est à ce titre que le centre-ville émerge dans le cadre du PRIR.

Ce quartier bénéficie de plusieurs atouts :

- les berges de Seine au sud du quartier, préservées de constructions et agrémentées de parcs, ayant bénéficié de l'aménagement d'une promenade, et permettant d'aller jusqu'à Argenteuil d'une part, et Saint-Denis d'autre part,
- le centre commercial L'Ilo livré en décembre 2013 (un hypermarché Auchan, 50 boutiques),
- la proximité directe de la ligne du tramway T8 qui longe le centre-ville, y assure trois arrêts, permettant de rejoindre le quartier d'Orgemont à l'ouest (RER C, futur T11 Express), et Saint-Denis à l'Est (gare RER, ligne H, Tramway 1 et métro ligne 13),
- la proximité de la gare RER C Épinay-sur-Seine, à 10 min à pied, qui sera connectée au T11 Express mis en circulation à partir de 2017,
- la proximité de la gare d'Épinay-Villetaneuse, à 15 min à pied - 3min en bus avec la ligne Valmy 37 (ligne H du transilien et T11 Express à partir de 2017,
- un cadre de vie requalifié et redynamisé par le PRU1,
- la présence d'équipements structurels neufs (Médiathèque) et d'équipements de proximité requalifiés (Maison du Centre, écoles), et de nouveaux équipements en cours de livraison : espace culturel, maison de la santé.



Épinay-sur-Seine

L'enjeu sur le centre-ville sera d'achever sur la rive sud de la rue de Paris la transformation urbaine engagée dans le cadre de l'Anru 1 par :

- la requalification de l'îlot Marché (angle de la rue de Paris et de la rue Maréchal Maison), 98 logements propriété de Seine-Saint-Denis Habitat. Ces bâtiments sont les seuls à ne pas avoir fait l'objet de travaux dans le premier programme de rénovation urbaine. Il s'agira de permettre :
  - une résidentialisation du patrimoine,
  - la restructuration de la surface commerciale,
  - la création de logements en lieu et place des coursives.
- la requalification de l'esplanade de la Mairie au sens large. L'opération, incluse dans un environnement complexe (structure de logements sociaux, de copropriétés et de commerces, imbriquée en dalle, coursives, et en superstructure d'un parking) comprendrait :
  - la démolition du porche situé à l'entrée de l'esplanade par la rue de Paris, permettant d'ouvrir le centre-ville vers les berges et les parcs,
  - la restructuration des commerces, dans la poursuite des opérations réalisées dans ce domaine dans le cadre du PRU1 et en complémentarité de la livraison de L'Ilo,
  - la résidentialisation des copropriétés et des bâtiments de France habitation attenants à l'esplanade.
- le PRIR pourrait également accompagner les aménagements visant l'ouverture vers la Seine depuis la rue de Paris et le lien entre les différents parcs bordant les berges, dont les entrées sont pour l'instant encore très confidentielles.

**PRIR Rosiers/Debain à Saint-Ouen-sur-Seine**

La ville de Saint-Ouen-sur-Seine a un parc immobilier de 25 000 logements, dont 60 % de parc privé. Seulement 20% du parc privé est occupé par des propriétaires. Le secteur locatif privé regroupe les ménages ayant les revenus moyens les plus bas puisque 50% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté (1500€ en moyenne, à comparer avec 1800€ en moyenne sur le parc social). L'habitat privé se caractérise par de petites copropriétés datant d'avant 1948, des logements sans confort, de l'habitat indigne (PPPI), de petits logements (majoritairement d'une ou deux pièces) et des îlots particulièrement dégradés. La ville a mené une politique volontariste sur l'habitat privé.

La candidature au PNRQAD en 2009 a été l'occasion d'identifier le quartier Rosiers/Debain comme présentant des dysfonctionnements majeurs au niveau de l'habitat privé. Il s'agit d'intervenir

sur des îlots totalement déqualifiés (dont certains se trouvent sur l'ancien périmètre d'Opah-RU Gambetta-Mathieu mais n'ont pu être requalifiés dans ce cadre).

La pression actuelle sur le marché immobilier francilien est telle qu'elle exclut un nombre croissant de ménages des circuits classiques du logement et entraîne la création d'un sous marché, communément dénommé logement social de fait. Or, ni le parc social, ni la construction neuve, souvent en inadéquation avec les ressources des ménages, ne peuvent être la seule réponse en matière de logement. Une part importante de ménages aux revenus modestes est donc renvoyée sur le parc privé, dans un parc de sous qualité.

L'intervention dans le parc privé vise à limiter les situations d'indignité et à recycler un patrimoine en fin de vie qui forme aujourd'hui des verrues urbaines.

**ÉTUDE QUARTIER ROSIERS/DEBAIN****Îlot 1 Lumeau-Kléber**

51 rue Gambetta



48 rue Lumeau



39 rue Kléber



Vue de haut





52 rue Lumeau



41 rue Kléber





ARTICLE **3**  
POINTS D'ATTENTION  
ET DEMANDES  
D'APPROFONDISSEMENT  
SOUHAITÉS PAR L'ANRU  
DANS LE CADRE  
DU PROTOCOLE

## ARTICLE 3 . POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

Le CE de l'Anru pour la présentation du protocole de préfiguration de Plaine Commune s'est tenu les 9, 10 et 14 mars 2016. La date de prise en compte des coûts des études validées par le Comité d'engagement est le 15 mars 2016.

L'Anru a souligné l'engagement et la crédibilité du projet d'ensemble défendu par Plaine Commune et les Villes concernant la politique de renouvellement urbain.

La participation de la Caisse des dépôts et consignation indiquée dans l'avis du CE a été validée par la direction régionale de cet organisme.

**L'Anru valide le programme d'études générales et l'ingénierie présentés lors du CE, dans sa globalité avec les remarques suivantes :**

Une demande d'étude complémentaire a été demandée par Action Logement, principal financeur de l'Agence, sur la thématique habitat et la question du rapprochement des demandes de logements des salariés par rapport à leur lieu de travail. Cette étude se mènera à budget constant.

Par ailleurs, concernant les demandes des bailleurs, l'Anru valide la réalisation de l'ensemble des études et diagnostics techniques des bâtiments et d'occupation du parc.

**L'Anru valide le programme d'études spécifiques dans sa quasi intégralité.**

Les études non retenues par l'Anru restent inscrites au programme de travail. Elles sont donc indiquées dans chaque fiche-quartier. Il s'agit :

- de l'étude de programmation du centre nautique de Villeteuseuse,
- de la patinoire de L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen-sur-Seine,
- de l'étude de motorisation menée par les bailleurs à Villeteuseuse,
- de l'étude sur les réseaux de chaleur à Saint-Ouen-sur-Seine.

### Interactions avec d'autres protocoles d'Île-de-France

À noter que les études conduites sur le secteur Lafargue-Parmentier à Pierrefitte-sur-Seine doivent être rattachées au protocole de Roissy Pays de France. De ce fait, Plaine Commune sera donc signataire de ce protocole.

Dans la même logique, les études intercommunales du projet Vilette/Quatre-Chemins et sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble ou Pantin seront rattachés au protocole d'Est Ensemble. Ces études peuvent néanmoins démarrer dès le passage en CE du projet, soit la date du CE de Plaine Commune.

N.B. : Plaine Commune sera signataire du protocole d'Est Ensemble pour sa participation à l'étude intercommunale « Étude déplacements et circulations ». Réciproquement, Est Ensemble sera signataire du protocole de Plaine Commune pour sa participation aux deux études intercommunales « Stratégie urbaine intercommunale – Volet urbain/Volet environnemental » et « Commerces, artisanat, activités Axe RN2 (intercommunal)/Locaux dalle Vilette (commerces et artisanat) ».

Les demandes de pré-conventionnement ont également fait l'objet d'un avis complémentaire du CE de l'Anru du 16 juin 2016.

Au global, concernant les pré-conventionnements :

### Saint-Denis

- Immeuble Bel-Air, démolition – MOA PCH demande de pré-conventionnement refusée, démarrage anticipé accepté (suite à l'avis complémentaire du CE du 16 juin 2016).
- Immeuble B1, démolition – MOA PCH, demande de démarrage anticipé acceptée.

### Stains

- Le Clos, démolition partielle C5 et D4 – MOA Seine-Saint-Denis Habitat, demande acceptée.

### L'Île-Saint-Denis

- Groupe scolaire J. Lurçat – MOA Ville de L'Île-Saint-Denis, demande acceptée.

### Les PRIR

Le comité de pilotage des PRIR (centre-ville Épinay et Rosier-Debain à Saint-Ouen-sur-Seine) a eu lieu de 18 mai 2016. L'Anru a donné son accord pour le lancement des études inscrites :

**Sur Épinay**, le montant des études est de 398 720 € HT, pour une subvention Anru de 199 360 €.

**Sur Saint-Ouen-sur-Seine**, le montant des études est de 268 095 € HT (comprenant trois études habitat privé et deux études renouvellement urbain). La subvention Anru est de 47 500 € et la subvention ANAH est de 84 813 €.

### Compléments et remarques des partenaires de l'Anru

#### Stratégie habitat

Les partenaires souhaitent disposer d'un premier scénario à l'échelle de l'EPT concernant les ambitions en matière d'intervention sur l'habitat : nombre de démolitions envisagées, stratégie de diversification et de reconstitution de l'offre, stratégie de relogement, intervention sur le parc privé et attractivité du patrimoine maintenu (avec ou sans intervention) et pourcentage à terme de logement social par quartier.

Afin de répondre aux demandes formulées lors du Comité d'engagement, Plaine Commune a détaillé la méthodologie d'élaboration de sa stratégie habitat, qui devra être présentée à l'Anru et ses partenaires à mi-parcours du protocole, soit au 2<sup>e</sup> semestre 2017.

#### Lien GPE /JO

Les partenaires attendent une vision consolidée à l'échelle du territoire sur les liens entre les nouveaux secteurs de développement, dont les gares du Grand Paris Express et suite à la candidature aux Jeux Olympiques et les NPRU.

Il est proposé par l'Anru d'inscrire une clause de « revoyure » à mi-parcours du protocole pour présenter les demandes complémentaires listées ci-dessus (scénario de la stratégie habitat, lien entre les Jeux Olympiques et les NPRU, l'arrivée des gares du GPE) et réajuster si besoin le programme d'étude en lien avec les Jeux Olympiques, suite à l'annonce de la ville retenue. Les partenaires rappellent en revanche que les aménagements et réalisations qui seront effectués pour les Jeux ne relèvent pas de l'aide de l'Anru.

#### Remarques par ville

De manière générale, les partenaires de l'Anru rappellent la nécessité de bien articuler les projets soutenus au titre des deux programmes et de les concevoir comme une opération d'ensemble pour optimiser les interventions. Les partenaires s'interrogent sur les échelles d'intervention sur les quartiers et souhaitent les appréhender dans une échelle plus large à travers les regroupements opérés lors de la présentation du dossier et relevant largement de la stratégie du CDT. Les partenaires seront très attentifs à ce que les interventions au titre du NPRU se concentrent sur les opérations permettant de faire levier et engager la dynamique de transformation des quartiers. Les partenaires attendent également une analyse fine concernant la soutenabilité financière des interventions par maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble des remarques par quartier, se reporter aux pages 20-27 de l'avis du CE en annexe.

Sur certaines de ces remarques, Plaine Commune apporte d'ores et déjà des éléments de réponse.

#### La Courneuve

- Pour la démolition du mail Maurice de Fontenay, les partenaires souhaiteraient disposer de plusieurs scénarii intégrant la question de la cheminée de la chaufferie centrale.

Suite au CE, Plaine Commune signale qu'une étude est en cours sur ce sujet. Plusieurs scénarii ont été étudiés intégrant la contrainte de la chaufferie et de la cheminée dans une optique de soutenabilité financière. Le 22 avril, le COPIL a validé l'hypothèse concernant le maintien d'un témoin d'environ 60 logements et la conservation de la chaufferie et de la cheminée. Le temps du protocole permettra d'approfondir plus en détail ce scénario.

#### Saint-Denis – Franc-Moisin

- Les partenaires attendent un bilan de la situation sur le secteur Bel-Air suite aux différentes interventions afin de mieux appréhender le secteur dans sa globalité.

La réflexion sera amorcée durant le protocole et Plaine Commune propose de tirer ce bilan à mi-parcours du protocole. Le secteur Bel-Air est composé quasi-exclusivement d'habitat privé en individuel ou en petit collectif sous une forme de type faubourien datant du 19<sup>e</sup> siècle.

Une étude portant sur la résorption de l'habitat dégradé, menée en 2006-2007, a permis d'avoir une connaissance fine de la situation des immeubles et de proposer des pistes de réflexion et outils de sortie opérationnelle. Au terme de cette étude, il est apparu indispensable d'engager une démarche de restructuration urbaine afin de requalifier globalement plusieurs îlots jugés prioritaires et de traiter efficacement la dégradation de certains immeubles. C'est pourquoi Plaine Commune a mené une seconde étude en 2008/2009, sous un angle plus orienté aménagement, afin de délimiter des périmètres opérationnels d'intervention publique avec des bilans financiers d'aménagement à l'appui.

Bien que le projet urbain proposé ait été jugé pertinent, le PRU n'a pas pu apporter les fonds complémentaires nécessaires conduisant à ne pas présenter l'avenant appelé initialement prévu. Cependant de nombreuses interventions ont d'ores et déjà été réalisées, la plupart sans appeler de financements de la part de l'Anru.

### Bilan des réalisations

#### Secteur ZAC Bel-Air :

- Réalisation de 266 logements (31 sociaux, 130 étudiants, 28 accession sociale, 45 accession, 33 locatifs libres)
- Espaces publics
- Création d'une médiathèque

#### Secteur diffus Bel-Air :

- Restructuration îlot Lesne/Jeanne d'Arc
- Requalification îlot Baudet- Dohis
- Démolition de logements privés dégradés au 80-82 rue Casanova pour création d'une liaison piétonne avec le canal
- Réalisation de 237 logements en accession (hors Anru)
- Acquisition-amélioration de 65 logements sociaux (immeubles d'habitat privé dégradé rachetés et fortement restructurés)

Au total, après disparition de plus de 150 logements indignes, près de 570 logements doivent être construits ou restructurés dans ce secteur, dont 60% en diversification.

Les éléments techniques de l'étude menée dans le cadre du PRU et portant sur les îlots non traités précédemment sont intégrés à la réflexion globale engagée pour le NPRU dans le quartier; réflexion

globale portant également sur le schéma viaire et la couverture en équipements du secteur.

#### Saint-Denis, secteur insalubrité et Basilique

- Les partenaires valident le principe d'une convention unique, avec un avenant spécifique pour le secteur Basilique. La bonne articulation entre le PNRQAD en cours et le projet sur le secteur insalubrité devra être présentée.

#### Pierrefitte-sur-Seine

- Les études sur le secteur Lafargue-Parmentier doivent être rattachées au protocole de Roissy Pays de France, pour lequel sera sollicité le conseil de l'EPT.
- Les partenaires attendent plusieurs scénarii d'intervention sur les Fauvettes et insistent pour analyser finement les conditions de mise en œuvre.

Plaine Commune s'engage à travers le programme d'études spécifique à proposer trois scénarii d'intervention sur les Fauvettes. L'étude en question a été rééquilibrée pour répondre à la demande du CE.

#### Aubervilliers

- La convention fixant les contreparties dues à Foncière Logement, situées sur la ZAC du Fort d'Aubervilliers, doit être mise en annexe (convention quadripartite).
- La partie pantinoise des études à conduire sur Vilette/Quatre-Chemins sera intégrée au protocole d'Est Ensemble.



# ARTICLE 4

## PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

1. LES ÉTUDES TRANSVERSALES,  
MENÉES À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE  
DE PLAINE COMMUNE
2. LES ÉTUDES SYSTÉMATIQUES ET  
COMMUNES À L'ENSEMBLE DES PROJETS
3. LES ÉTUDES SPÉCIFIQUES À CHAQUE PROJET
4. CALENDRIER DU PROTOCOLE

## ARTICLE 4 . PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Au regard de la stratégie poursuivie et détaillée dans l'article précédent, le programme de travail s'articule de la manière suivante :

### 1. LES ÉTUDES TRANSVERSALES, MENÉES À L'ÉCHELLE DE L'ENSEMBLE DE PLAINE COMMUNE

#### Métabolisme urbain

Face à la raréfaction des matières premières, et dans l'optique de réaliser son CDT de manière soutenable, Plaine Commune a engagé une étude sur les possibilités de réemploi des matériaux et sur l'économie circulaire. Cette étude a démontré l'existence de gisements de matériaux à mettre en relation avec les zones en cours d'aménagement. Cette première étude sur le métabolisme urbain n'accompagnait cependant pas l'EPT dans la structuration d'une véritable économie circulaire et notamment sur la question de formation professionnelle des acteurs, de développement des filières et d'accompagnement des maîtres d'ouvrages.

C'est pourquoi, l'étude métabolisme urbain/réemploi des matériaux accompagne les sites avec des projets urbains ambitieux et préfigureurs dans la mise en place d'une logique d'économie circulaire sur Plaine Commune. Initialement fléchés au nombre de 10 opérations d'aménagement préfiguratrices comprenant projets d'aménagement et projet de rénovation urbaine, Plaine Commune souhaite engager les 14 sites NPRU et les opérations qui y seront rattachées dans cette démarche, en proposant l'accompagnement des porteurs de projets et maîtrises d'ouvrage.

Le prestataire devra animer la démarche et accompagner les maîtres d'ouvrage sur une durée de trois ans afin de structurer la filière de réemploi des matériaux (mise en relation des gisements et des besoins de manière globale), structurer la formation professionnelle des acteurs et accompagner les architectes et urbanistes coordinateurs des projets dans la mise en œuvre du réemploi des matériaux. Il sera demandé un financement minoré à l'Anru pour la participation à cette étude, qui s'apparente à une AMO.

#### Mixité et évolution des dynamiques au sein du parc social

Plaine Commune a adopté son PLH le 20 septembre 2016. Dans ce contexte, il est convenu une analyse de l'occupation des mouvements au sein du parc social en perspective d'une conférence intercommunale du logement et de l'élaboration d'une convention de mixité sociale en lien avec le Contrat de ville.

#### Étude sur les dynamiques, l'attractivité, les potentialités du marché immobilier dans les différents QPV et secteurs Anru du territoire

Cette étude générale sur le territoire de l'ensemble de Plaine Commune a pour objet d'interroger le potentiel et les conditions de diversification de l'offre de logements sur les quartiers NPRU. Elle interroge :

- le contexte de marché
- les potentiels et limites des sites
- les conditions de faisabilité (formes urbaines, prix de sortie, type de produits, calendriers)

Après analyse de ces éléments, elle dresse des scénarii plus ou moins ambitieux de diversification de l'offre de logements à l'échelle du territoire.

Il s'agit de se doter d'un outil permettant une connaissance partagée de l'état du parc social et des dynamiques en cours à l'échelle de chaque résidence des bailleurs (caractéristiques du patrimoine, de son occupation, de sa gestion, de son environnement, etc.). Des indicateurs pourront être privilégiés pour qualifier les « risques de paupérisation et/ou de spécialisation » de chacune des résidences en combinant l'analyse sur le stock (ensemble des locataires) et sur le flux (emménagés récents).

Les modalités d'analyse et d'identification des indicateurs retenus restent à définir avec les partenaires concernés mais elles devront *a minima* inclure les éléments suivants issus de l'enquête OPS :

- caractéristiques générales de la résidence : nombre et pourcentage de logements occupés, nombre de personnes logées, pourcentage de personnes ayant répondu à l'enquête OPS, etc.
- situation socio-économique de la résidence : ressources des ménages, composition familiale (âge, nombre d'enfant, etc.), situation professionnelle (étudiant, retraité, CDI, CDD, sans emploi, etc.)

L'enquête OPS devra être complétée par des indicateurs émanant du bailleur et du fichier RPLS :

- Caractéristiques du parc : niveaux de loyers, âge de la résidence, Performance énergétique, typologie des logements.
- Indicateur de gestion : part des ménages en situation d'impayés, attractivité de la résidence (vacance, refus, demandes de mutation, etc.), nombre de ménages assujettis au SLS.

L'analyse pourra être établie sous forme de tableaux de synthèse et de cartographies des résidences. Elle pourra être croisée avec une analyse sur la demande de logement social à partir de l'infocentre SNE.

Cet outil permettra de partager un diagnostic sur le parc social et facilitera la mise en place d'une conférence intercommunale du logement au cours de l'année 2016 co-présidée par le Président de Plaine Commune et le Préfet de Département et chargée de définir des orientations communes en matière d'attribution de logements sociaux dans le but de favoriser et renforcer la mixité sociale et l'équilibre des territoires. Ces orientations seront mises en œuvre au travers d'une convention de mixité sociale (ou d'équilibre territorial) signée par les EPCI, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et annexés au Contrat de ville portant sur l'ensemble du parc social en tenant compte de différentes échelles (bâtiment, groupe d'immeubles, quartier, communes, EPT, etc.).

Ces deux études permettront de décliner la stratégie de diversification de l'offre en accord avec le PLH, sur la base des négociations en cours à l'échelle de Plaine Commune. Cette étude viendra alimenter les conclusions des études urbaines et les scénarii en vue de la signature des conventions de renouvellement urbain.

#### Bien-être dans l'espace public

##### Préalable

Outre les projets répondant aux critères précisés dans le décret n° 2011-324 du 24/03/2011 relatif aux études de sécurité publique, chaque porteur de projet urbain sollicitant un financement de l'Anru devra associer, dès la phase préparatoire du projet et surtout avant la phase de début des travaux, les policiers référents sûreté du service de prévention opérationnelle de la DTSP93. Ces policiers spécialisés pourront apporter leur analyse, formuler des recommandations et ainsi consolider ces projets en prenant en compte la prévention technique de la malveillance.

Des études de sûreté des sites existants dans le quartier faisant l'objet d'une rénovation sont possibles à la demande des propriétaires. Cette saisine sera sollicitée au Préfet par le maître d'ouvrage lors de l'élaboration du projet, en amont de sa validation dans les instances de gouvernance des NPRU.

##### Objectif de l'étude

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'Agenda 21 communautaire, une expérimentation multi-acteurs a été mise en place suite au réaménagement du centre-ville de Stains afin de mener une réflexion sur les usages des nouveaux espaces publics en incluant une dimension de tranquillité urbaine.

Cette étude devra permettre de proposer une réflexion qui articule usages dans les espaces publics et prévention afin de produire des

espaces publics apaisés. C'est une mission d'AMO avec une animation de réunions de réflexion multi-partenariaux et des préconisations à intégrer par les équipes en charge des études urbaines, ainsi qu'une capitalisation des expériences menées à l'échelle du territoire.

#### Patrimoine architectural

Plusieurs sites ont été identifiés comme présentant une complexité liée à la prise en compte du patrimoine architectural. Ainsi, Plaine Commune a associé l'Architecte des Bâtiments de France aux différents comités techniques et de pilotage afin d'anticiper ces questionnements. Un volet patrimoine sera mené dans le cadre des études urbaines et un focus sera particulièrement développé sur les sites suivants :

- Saint-Ouen-sur-Seine/L'Île-Saint-Denis
- Maladrerie Émile-Dubois
- Saint-Denis centre-ville

#### Développement durable

Plaine Commune s'est dotée d'un Référentiel d'aménagement soutenable. Chaque projet urbain est tenu d'intégrer les préconisations de ce référentiel par le biais de la réalisation d'une charte. En fonction de l'avancée des études urbaines et des études menées en amont des NPRU, il est proposé pour les projets les plus avancés de mener des études spécifiques pour rédiger la charte et intégrer les objectifs du référentiel. Outre la rédaction de la charte, ces études permettront pour chaque territoire un accompagnement méthodologique des maîtrises d'ouvrages sur cette thématique.

Pour les projets qui ne disposent pas encore d'études urbaines préfigurant les orientations, cette étude sera intégrée au cahier des charges de l'étude urbaine.

#### Commerces et activités

Une étude est pilotée par la direction du Développement économique sur l'implantation des surfaces commerciales dans les NPRU. Cette étude permet d'avoir un regard homogénéisé de la programmation commerciale des NPRU. Une partie complémentaire à cette première phase d'étude sera consacrée à l'analyse de l'activité.

#### Étude desserte en transports en commun Nord-Est Plaine Commune

Adopté en 2013, le nouveau Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) n'intègre pas le prolongement de la ligne 13 du métro à Stains La Cerisaie, projet fortement porté par les élus de Plaine Commune, ni le prolongement de la ligne 12 au-delà de Mairie d'Aubervilliers. Pourtant, des quartiers denses et peu motorisés de Stains et du Nord-Est de Saint-Denis resteront éloignés des modes lourds de transports collectifs, même avec le T11 Express. Il s'agit en particulier des quartiers NPRU Floréal / Saussaie/Courtille, Clos Saint-Lazare et Prêtresse, des quartiers PRU Cité-jardin et Moulin Neuf.

Face à ce constat, les élus ont souhaité engager une réflexion sur la stratégie à adopter, en comparant différents scénarii de desserte du Nord-Est du territoire (métro, tramway, bus à haut niveau de service...), afin de se mobiliser pour la solution partagée la plus pertinente auprès de la Région. Des solutions à court terme, par le réseau de bus notamment, continueront à être recherchées pour faciliter la mobilité des habitants au quotidien.

#### Multimodalité, stationnement et mobilité

Plaine Commune porte une stratégie de mobilité durable formalisée dans plusieurs documents (CDT, PLD, Plan vélo, Plan marche, Plan communautaire de stationnement, etc.), mais non spécifique aux quartiers politique de la ville. Dans le cadre du NPRU, les enjeux de mobilité ont été traités à l'échelle de chaque quartier, d'abord sous l'angle circulation-stationnement, et avec

des résultats partiels notamment en termes de partage de l'espace public. De manière globale, ces études devront également s'articuler avec les enjeux liés à l'implantation des pôles gare du Grand Paris Express et les études d'intermodalités menées par la SGP.

L'étude vise à mieux répondre aux spécificités des quartiers NPRU en matière de mobilité, telles que :

- des besoins importants, en raison du faible taux de motorisation, du relatif éloignement de certains quartiers avec les transports collectifs ferrés, etc.
- des obstacles pluriels (économiques, pratiques, culturels...) aux changements de pratiques (exemple : se garer en parking plutôt qu'en surface, se déplacer à vélo...).

L'étude devra fournir une meilleure compréhension des enjeux de mobilité et de stationnement dans les quartiers, et des outils opérationnels à décliner dans chaque projet, en particulier sur les thèmes du stationnement, de la desserte en bus, des rabattements à pied et en vélo aux gares et stations du territoire. Des compétences spécifiques seront requises à cette fin :

- Bilan du PRU à Plaine Commune en termes de mobilité et de stationnement.
- Synthèse problématisée des besoins dans les différents quartiers, à partir des études déjà réalisées (PRU, PLD, Plan marche, etc.).
- Complément ou actualisation des diagnostics disponibles.
- Travail itératif pour intégrer les enjeux de mobilité aux études urbaines.
- Validation des outils et des actions opérationnels à décliner dans chaque quartier.

#### Culture et création

Plaine Commune souhaite proposer l'articulation entre co-construction, démarches de gestion urbaine de proximité et identité véhiculée par le CDT Territoire de la culture et de la création, à travers une réflexion innovante sur l'accompagnement culturel de la mutation urbaine. Cette démarche a pour objectifs de permettre aux habitants de comprendre et d'agir sur la mutation urbaine en cours, *via* une approche artistique, sensible, décalée. Plaine Commune porte la conviction que la culture est facteur d'émancipation individuelle et collective, qui participe à créer du commun et contribue à fonder de nouveaux équilibres urbains, économiques, sociaux.

Dans cette phase de protocole, en amont du lancement du NPRU, l'étude-action aurait pour objectifs d'interroger et de définir l'intérêt et le rôle de démarches artistiques et culturelles associées à la GUP en expérimentant sur 2 ou 3 projets de rénovation urbaine.

## 2. LES ÉTUDES SYSTÉMATIQUES ET COMMUNES À L'ENSEMBLE DES PROJETS

### 2.1 Études systématiques sous-maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune

#### 2.1.1 Études techniques

C'est un enjeu particulièrement crucial pour Plaine Commune de par le passé industriel du territoire. En effet, le sous-sol est extrêmement pollué, ce qui vient grever les estimatifs des opérations. Plaine Commune tire les enseignements du premier PRU où les conventions financières n'avaient pas toujours anticipé les surcoûts liés à la pollution des sols, mais également à l'état particulièrement dégradé des réseaux. Cette mauvaise appréciation avait également entraîné des retards conséquents dans la mise



en œuvre des projets du premier PRU comme ce fut le cas à Épinay-sur-Seine ou à La Courneuve, par exemple.

Le service Maîtrise d'ouvrage Anru a défini le besoin de mener les études suivantes afin d'arriver à une convention financière stabilisée :

Les études techniques regroupent les études phytosanitaires et hydrologiques, les études structures, les divers sondages comme ceux liés à la pollution des sols, l'amiante et les sondages géotechniques, enfin, les relevés topographiques. Les études techniques entraînant le coût le plus élevé correspondent aux sondages réglementaires liés à la pollution (amiante entre autres) et les relevés topographiques.

#### Études phytosanitaire

De nombreux quartiers en périmètre de rénovation urbaine sur le territoire de Plaine Commune disposent d'un patrimoine arboré significatif et de qualité. Ce véritable patrimoine végétal participe à la trame verte. C'est pourquoi, il y a lieu d'identifier son état de conservation dans le cadre des nouveaux projets urbains à venir. Cette étude vise à établir un état sanitaire et mécanique des végétaux et à dégager un plan de gestion, tout en définissant le potentiel d'évolution à long terme. Cette étude permettra également d'avoir les préconisations nécessaires à suivre en phase travaux pour protéger les arbres à conserver.

#### Études hydrogéologie

Depuis le début de l'urbanisation et notamment dans les années 1930, les pompages dans les différentes nappes d'eau souterraine pour des besoins variés (industriels, domestiques, irrigation...) ont largement contribué à l'abaissement de la nappe phréatique en Seine-Saint-Denis. Ce phénomène s'est poursuivi jusque dans les années 1970. Depuis, le niveau de la nappe phréatique n'a cessé de remonter au fil des aléas de la pluviométrie annuelle excédentaire ou déficitaire. Cet héritage nécessite de caractériser le contexte géologique, géotechnique et hydrogéologique des sites de projet et de définir les impacts des aménagements. Enfin, l'étude devra proposer une stratégie d'aménagement pour les ouvrages projetés qui tient compte du diagnostic de l'aquifère. Pour cela, il faut procéder à une projection de l'état de la nappe et des conséquences sur le projet. Les rendus de cette étude devront aboutir à l'élaboration de préconisations sous forme de scénarii afin de parvenir à l'élaboration d'un programme de gestion de la nappe dans le projet de renouvellement urbain.

#### Études structures

Parmi les quartiers d'intérêts nationaux retenus, certains s'inscrivent dans un urbanisme de dalle. Définir un nouveau projet urbain nécessite de disposer d'une expertise de ces ouvrages. L'étude vise à disposer du recensement des données structurelles, définir la capacité portante, relever les désordres éventuels pour obtenir les préconisations chiffrées en fonction des aménagements de surface envisagés.

#### Études amiantes, pollution et géotechniques

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment en vue de l'application du décret N°2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante, il s'avère nécessaire de rechercher des matériaux susceptibles d'en contenir dans les matériaux de voirie à base de produits bitumineux.

Avant de réaliser tout travaux sur les emprises contenant des enrobés, la réglementation ci-dessous impose depuis 2012 des diagnostics amiante. Cette étude permettra donc une reconnaissance de fait par sondages destructifs des revêtements enrobés compris dans les périmètres des futurs espaces publics des projets urbains NPRU ; les sondages sont conduits conformément à l'arrêté du 26 juin 2013 (analyse des échantillons par laboratoire agréé, remise du rapport de mission de repérage). Maîtriser la

présence d'amiante dans les enrobés préalablement à la mise en œuvre des travaux participe à la maîtrise des coûts d'opérations.

Le passé industriel du territoire de Plaine Commune a laissé de nombreuses traces de contamination des sols, aussi dans le cadre des projets urbains il apparaît nécessaire de diagnostiquer l'état de pollution des sols des futurs espaces publics définis dans les projets urbains. Ainsi, l'étude permettra l'identification de la lithologie des sols en place et l'identification d'une éventuelle contamination, la réalisation conformément aux normes NF ISO10381-5 et NFX31-620. Il sera procédé à une reconnaissance par sondages, une analyse en laboratoire des échantillons, une élaboration du schéma conceptuel au regard des données acquises et une élaboration du plan de gestion.

Enfin, la conduite de diagnostics géotechniques est une étape nécessaire pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques dans les projets NPRU. Les prestations attendues sont les suivantes :

- Fourniture après investigation d'un rapport précisant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire.
- Les principales caractéristiques géotechniques : première identification des risques géotechniques majeurs et définition de certains principes généraux de construction envisageables.

#### Relevés topographiques

Dans le cadre de l'engagement des nouvelles études urbaines sur les quatorze quartiers d'intérêt national, il s'agit de disposer d'un support cartographique élaboré sur la base de levés topographiques actualisés dressés par un géomètre. La maîtrise d'ouvrage fournira une inspection télévisée des ouvrages d'assainissement, précisant le diagnostic du réseau. Le géomètre aura également pour mission de reporter sur le relevé topographique le recensement des divers réseaux après enquête auprès des concessionnaires afin d'établir le plan de coordination des réseaux divers.

#### 2.1.2 Accompagnement

Plaine Commune s'engage fortement dans le portage des NPRU à l'échelle de son territoire en proposant un accompagnement des NPRU par la présence d'AMO systématiques sur les questions d'animation de la concertation, d'actions de communication et d'un budget attribué au fonctionnement de la Maison de projets.

Il sera proposé un accompagnement des maîtrises d'ouvrage afin d'animer la co-construction avec des supports adaptés au contexte de chaque quartier et au public. Chaque quartier proposera un cahier des charges en lien avec les services responsables des enjeux de démocratie locale des villes. Par ailleurs, certaines villes ont souhaitées être maître d'ouvrage de la co-construction (Saint-Denis/Aubervilliers/Épinay). Aubervilliers, Saint-Denis, Épinay et Pierrefitte font également remonter des besoins de financement de l'ingénierie en ce sens.

De plus, Plaine Commune, les bailleurs et les villes s'engagent à mener des diagnostics sur les enjeux de gestion urbaine de proximité pour les nouveaux quartiers émergeant à l'Anru et ne possédant pas les historiques de mise en œuvre de démarche partenariale sur ce sujet ou sur les quartiers présentant des problématiques de gestion les plus importantes.

### 2.2 Études systématiques sous maîtrise d'ouvrage bailleurs

L'ensemble des projets fait appel aux bailleurs, tant dans leur contribution au financement des études sous la maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune que par leur investissement au programme d'études. En effet, les principaux bailleurs du territoire que sont : Seine-Saint-Denis Habitat, PCH, les deux bailleurs communaux SOHP et l'OPH d'Aubervilliers mènent des études concernant les diagnostics de patrimoine, les enquêtes sociales

et les études techniques sur leurs espaces extérieurs et nécessaires à la rénovation du bâti.

Le territoire accueille également un certain nombre de bailleurs avec un patrimoine déconventionné, mais dont le parc fait office de locatif social, de par les caractéristiques des locataires : c'est le cas de l'Ogif, France habitation, la SARVILEP (Icade) ou encore la RIVP. Il est important de souligner que certains périmètres de projets nécessitent un investissement particulièrement important de bailleurs déconventionnés. Il sera donc demandé une participation financière de l'Anru pour ces bailleurs.

Enfin, il est important de souligner que les bailleurs participent au financement des études urbaines lorsque celles-ci concernent des quartiers dont le foncier est largement sous leur maîtrise.

### 2.3 Études systématiques sous la maîtrise d'ouvrage des villes

Les villes participent à la mobilisation et l'effort financier engendré par le NPRU en menant des études générales sur la programmation des équipements impactés par le NPRU. Certaines villes profitent de cette opportunité pour mener une réflexion plus large sur la programmation des équipements de la commune, en articulation avec le NPRU.

Par ailleurs, les premières orientations des études réalisées en préparation du NPRU identifient dès à présent le besoin en restructuration d'un certain nombre d'équipements. Les villes et Plaine Commune lancent des études techniques sur l'état de ces bâtiments (diagnostic amiante, pollution, et réseaux entre autres).

## 3. LES ÉTUDES SPÉCIFIQUES À CHAQUE PROJET

Selon la spécificité de chaque projet, le programme d'études général est complété par un programme spécifique qui recoupe des études relevant de la typologie suivante :

- Des études urbaines afin de définir les orientations urbaines des projets et aboutir à un projet de quartier portant une perspective de développement sur 10 à 15 ans. Cette typologie regroupe l'étude urbaine générale, mais également des études spécifiques, comme celles menées sur le développement économique.
- Des études sur l'habitat afin de définir la stratégie de diversification de l'offre de logements et aboutir à l'objectif de mixité sociale. Cette typologie recoupe également les études sur les copropriétés dégradées.
- Des études techniques complémentaires. Cette catégorie regroupe les études techniques qui ne sont pas systématiques, comme celles sur les raccordements aux réseaux de chaleur ou les innovations techniques envisagées, comme le ramassage des ordures ménagères par aspiration à Saint-Ouen-sur-Seine.
- Des études sur l'accompagnement : en plus des trois crédits accordés à l'accompagnement de la concertation, l'animation de la Maison du projet et les dépenses de communication, des crédits spécifiques sont demandés par certains projets, notamment sur les enjeux de préservation du patrimoine, comme à Saint-Denis.

*Le programme d'études du protocole de Plaine Commune est détaillé dans une annexe spécifique où chaque étude fait l'objet d'une fiche synthétique.*

## 4. CALENDRIER DU PROTOCOLE

Chaque projet est à un état d'avancement et de maturation différent. Certains territoires seront en mesure de conventionner rapidement et nécessitent un volume d'études relativement restreint. D'autres quartiers entrent dans le dispositif et ne disposent pas encore d'équipes dédiées (L'Île-Saint-Denis/Saint-Ouen), et un certain nombre de quartiers s'inscrivent dans un programme d'études long de par la complexité de l'environnement juridique et d'organisation territoriale (Villette/Quatre-Chemins, dont le périmètre recoupe deux villes et deux EPT, Villetaneuse et la problématique du ru d'Arras...).

Cependant, l'ensemble du programme d'études s'organise pour chaque projet en trois phases :

**La première** comprend les diagnostics et le lancement des études urbaines. En parallèle seront lancés les relevés topographiques menés par le service Maîtrise d'ouvrage Anru de la DGST de Plaine Commune. Enfin, cette phase se termine par le lancement des études thématiques.

**La deuxième** correspond à la consolidation du scénario des études urbaines. Pour ce faire, un travail continu et itératif sera mené avec les équipes sélectionnées pour intégrer les études d'approfondissement thématiques et les conclusions des bureaux d'études spécialisés. Enfin, les sondages de pollution, d'amiante et les études géotechniques seront lancés afin d'évaluer la faisabilité financière et d'étayer le scénario d'aménagement consolidé.

Les deux premières phases devront être menées sur une période maximale de 18 mois.

**La troisième** phase, qui doit durer six mois environ, permettra d'aboutir à la convention Anru du projet, avec des coûts fiables et évalués de manière réaliste grâce aux études techniques. Cette période sera consacrée à la finalisation du projet urbain à travers la rédaction d'une maquette financière.

# ARTICLE 5

## OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE DE DÉMARRAGE

**1. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCÉES PAR L'ANRU DANS LE PRÉSENT PROTOCOLE MAIS DONT LE DÉMARRAGE OPÉRATIONNEL (DÉBUT DES TRAVAUX OU DES ACQUISITIONS FONCIÈRES OU IMMOBILIÈRES) DOIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PRÉFIGURATION**

**2. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCÉES PAR L'ANRU DANS LE PRÉSENT PROTOCOLE DONT LE DÉMARRAGE DES ACTIONS PRÉPARATOIRES ET DIRECTEMENT LIÉES AUX TRAVAUX À MENER (ÉTUDES PRÉALABLES ET PRÉ OPÉRATIONNELLES, ACTIONS DE CONCERTATION, PRÉPARATIFS AU RELOGEMENT DES MÉNAGES LE CAS ÉCHÉANT) DOIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PRÉFIGURATION**



## ARTICLE 5 . OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE DE DÉMARRAGE

L'autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le Comité d'engagement de l'Anru (ou par le délégué territorial de l'Anru, conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015), ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du Comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Le démarrage de l'opération s'entend :

- pour les études et les travaux : ordre de service des premières dépenses de l'opération,
- pour les démolitions de logements locatifs sociaux : prise en compte du dossier d'intention de démolir.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisation anticipée de démarrage suivants sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement

### 1. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCÉES PAR L'ANRU DANS LE PRÉSENT PROTOCOLE MAIS DONT LE DÉMARRAGE OPÉRATIONNEL (DÉBUT DES TRAVAUX OU DES ACQUISITIONS FONCIÈRES OU IMMOBILIÈRES) DOIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PRÉFIGURATION

#### Démolition du bâtiment B1

La demande de démolition du bâtiment B1, sous maîtrise d'ouvrage de PCH a été acceptée, sur la base de l'argumentaire figurant en annexe 3.

Le calendrier prévisionnel indicatif de l'opération est le suivant

<b>3<sup>e</sup> trimestre 2016</b>	Réunion publique et dépôt de la DID
<b>4<sup>e</sup> trimestre 2016 (début octobre)</b>	Lancement des diagnostics techniques et sociaux
<b>Dès réception de l'arrêté de DID</b>	Lancement des relogements et sécurisation des logements vacants
<b>2019</b>	Démolition du bâtiment

#### Démolition de l'espace Bel-Air

Le CE complémentaire n'a pas souhaité financer cette opération dans le cadre d'un préconventionnement mais a autorisé un démarrage anticipé de l'opération.

Le CE a arbitré sur les points suivants :

- Les partenaires rappellent qu'il ne leur est pas possible de déroger au RGA NPRU comme souhaité par le porteur de projet.

- La valorisation du foncier libéré dans le bilan de l'opération devra être conforme à la destination finale du foncier. L'hypothèse de valorisation proposée (destination logement social) ne peut être retenue à ce stade.
- Compte tenu de la nature de l'opération (démolition d'un immeuble de locaux d'activité), l'opération pourra être envisagée dans le cadre de financement d'une opération d'aménagement. Le taux de 70% sollicité par le porteur de projet ne peut être retenu.
- Les partenaires s'accordent à titre exceptionnel pour prendre en charge les frais de gardiennage et de sécurité dans la limite de 19 000 € HT dans l'assiette des coûts.

Le Comité d'engagement propose que l'opération fasse l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé dans le protocole sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le taux maximum de participation au déficit sera fixé lors de la convention pluriannuelle et le Comité d'engagement pourra proposer de retenir le taux applicable à l'EPT Plaine Commune quand il sera connu.

#### Opérations concernant la ville de Pantin

Les demandes concernant Pantin et ayant été validées par l'Anru sont les suivantes :

- recyclage immobilier habitat indigne 28 rue Magenta à Pantin,
- acquisition/amélioration 16 logements au 70 rue Vaillant à Pantin.

Les éléments justificatifs et l'argumentaire développé par les maîtres d'ouvrage sont détaillés dans le protocole d'Est Ensemble

### 2. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT NON FINANCÉES PAR L'ANRU DANS LE PRÉSENT PROTOCOLE DONT LE DÉMARRAGE DES ACTIONS PRÉPARATOIRES ET DIRECTEMENT LIÉES AUX TRAVAUX À MENER (ÉTUDES PRÉALABLES ET PRÉ OPÉRATIONNELLES, ACTIONS DE CONCERTATION, PRÉPARATIFS AU RELOGEMENT DES MÉNAGES LE CAS ÉCHÉANT) DOIT S'EFFECTUER PENDANT LA PHASE DE PRÉFIGURATION

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré-opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables et pré opérationnelles, concertation, préparation du relogement) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées à partir de la date de signature du protocole si les opérations concernées sont financées dans la convention pluriannuelle.

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le cas échéant, si l'opération bénéficie ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du Comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

# ARTICLE 6

## ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET

1. ASSOCIATION DES HABITANTS AU PROJET  
DANS LE CADRE GÉNÉRAL DU CONTRAT DE VILLE
2. DÉCLINAISON DANS LE CADRE DE LA  
PRÉPARATION ET DE LA MISE EN ŒUVRE  
DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



## ARTICLE 6 . ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET

### 1. ASSOCIATION DES HABITANTS AU PROJET DANS LE CADRE GÉNÉRAL DU CONTRAT DE VILLE

La participation des habitants et usagers étant au cœur des objectifs et de la gouvernance du Contrat de ville, la participation citoyenne a également été au cœur du processus d'élaboration du Contrat de ville avec l'organisation d'une conférence citoyenne à l'échelle de l'EPT. Cette journée a permis la formalisation d'un avis citoyen qui a contribué à faire évoluer certaines des priorités définies par les partenaires institutionnels. Par la suite, une série d'ateliers territoriaux organisés dans la plupart des villes et réunissant partenaires institutionnels, associatifs et habitants ont permis de travailler la déclinaison territoriale du diagnostic général. Ce travail constitue la base du volet opérationnel.

Cette dynamique de co-construction a vocation à se pérenniser par la mise en place des conseils citoyens au sein de chaque ville et au niveau d territoire de Plaine Commune.

En effet, l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 21 février 2014<sup>14</sup> prévoit : « La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. (...) Elle s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants, les associations, les acteurs économiques en s'appuyant notamment sur la mise en place des conseils citoyens, selon des modalités définies dans le Contrat de ville, et sur la co-formation ».

À ce titre et conformément à l'arrêté du 7 août 2015<sup>15</sup> portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain, les habitants doivent être associés à toutes les étapes du projet de renouvellement urbain et ce dès le protocole de préfiguration.

En outre, le Contrat de ville de Plaine Commune signé le 8 juillet prévoit les modalités de la participation des habitants *via* la création de conseils citoyens dans les villes/quartiers concernés et à l'échelle de Plaine Commune. 18 conseils citoyens sont prévus à l'échelle de Plaine commune.

Les Villes, en lien avec Plaine Commune, organisent la participation des habitants et met à disposition les moyens nécessaires à la co-construction du projet selon les modalités suivantes :

Les habitants *via* les conseils citoyens participent à l'ensemble des instances de pilotage, politiques et techniques à l'échelle de Plaine Commune. La liste des membres des conseils citoyens sur l'ensemble des villes sera arrêtée au 31 décembre 2015. Une AMO prise en charge par Plaine Commune permettra l'installation de ces conseils citoyens sur les 6 premiers mois de leur fonctionnement (modalités de travail, choix des thématiques de réflexion, gouvernance et association lors des COTECH et COPIL où le conseil citoyen doit siéger, etc.).

Le NPRU a vocation à associer les conseils citoyens aux instances de pilotage, et de manière plus large, associer l'ensemble des habitants à la mise en œuvre du projet urbain. C'est pourquoi Plaine Commune systématise la mise en œuvre d'une AMO

intitulée démarche participative, culturelle et durable dans chaque NPRU. Si la maîtrise d'ouvrage de cette AMO revient parfois aux villes, les objectifs sont similaires sur l'ensemble des sites en NPRU (cf. fiche-étude GEN 14). En plus d'une AMO dédiée à la co-construction, Plaine Commune a également souhaité encourager les pratiques artistiques dans les démarches participatives. Une mission dédiée sera donc pilotée sur l'ensemble des sites pour intégrer cette dimension. Le coût de cette mission est inclus dans l'étude générale sur la co-construction.

De manière plus précise, chaque ville a mis en place une stratégie particulière de co-construction qui est présentée dans le tableau de synthèse situé en annexe 4.

Les villes d'Aubervilliers, d'Épinay-sur-Seine et de Saint-Denis ont souhaité piloter l'AMO co-construction, de par les modes de fonctionnement actés durant l'Anru 1 et qui ont fonctionné. La coordination des maîtrises d'ouvrage villes et UT-RU est assurée par la mise en place de groupes de travail spécifiques et de réunions de coordination Ville-Plaine Commune.

Les équipes-projets s'appuieront donc durant la phase du protocole sur les instances traditionnelles de démocratie locale présentes dans chaque ville et sur les services partenaires.

Au fur et à mesure de l'installation des conseils citoyens, ceux-ci seront inclus à la gouvernance générale du projet.

Afin de faire vivre cette co-construction, un lieu privilégié est identifié par la loi : la mise en œuvre des Maisons du projet. L'installation des Maisons du projet dans les quartiers concernés doit permettre :

- De décliner tous les niveaux de la participation (information, consultation, concertation, co-construction), ils ont vocation à contribuer à la co-construction du projet notamment par l'accueil et l'appui au fonctionnement des conseils citoyens.
- Dans la mesure du possible, la Maison du projet est le lieu privilégié pour l'implantation des équipes-projets.
- La localisation de chaque Maison du projet est indiqué en annexe 4.

Pour la Maison du projet intercommunale, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, les bailleurs Saint-Ouen Habitat public et Antin Résidence participent au financement du loyer de l'équipement.

Le NPRU se doit de mettre en œuvre des démarches socialement innovantes dans la co-construction des projets avec les habitants. Plaine Commune défend le besoin des villes d'être accompagnées par des professionnels de la concertation sur ce sujet. C'est pourquoi, il a été retenu le principe de demander le financement d'une AMO pour définir, accompagner et animer la co-construction tout au long de la durée du protocole et ce, dès la signature du protocole pour l'ensemble des projets.

### 2. DÉCLINAISON DANS LE CADRE DE LA PRÉPARATION ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Ville	Instances liées à la co-construction		Maison du projet	Remarques
Aubervilliers	Définition de la forme des ou du conseil citoyen(s) en cours	Ateliers par public cibles Continuité de la GUP	Installation de la Maison du projet dans les salles de quartier	AMO co-construction Expérimentation courant 2015
La Courneuve	conseil citoyen 4 000	Groupe de travail transversal avec les habitants en amont du conseil citoyen	Maison pour tous Cesaria Evora	AMO co-construction
Épinay-sur-Seine	Le conseil consultatif de ville : 3 conseils citoyens (un par quartier prioritaire) en cours de création	Réunions publiques Réunions par projet Intervention dans les instances	Maison du projet à aménager en centre-ville	AMO co-construction (définition de la méthode, des outils : ateliers...)
Stains	Refonte des instances de DL en cours  Conseil citoyen unique à l'échelle de la ville en cours de préfiguration	Clos Saint-Lazare : Ateliers thématiques Continuité des démarches GUP  Prêtresse : Démarche artistique Plausible Possible et Talking Things + collectif d'habitants GUP à monter	Relocalisation de la Maison du projet actuelle sur l'avenue George Sand	Refonte des instances de DL en cours AMO co-construction
L'Île-Saint-Denis	Refonte des instances de DL Conseil citoyen unique	GUP Comités de quartiers Démarche artistique et culturelle ICI !	Maison du projet intercommunale L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen En plus du lieu commun, 2 annexes : dans les 2 maisons de quartier du Landy pour SO	AMO co-construction (ICI) Expérimentation ICI dès 2015
Saint-Ouen	Représentants par quartier dans la commission quartier du conseil citoyen unique	Création d'un atelier urbain citoyen en préfiguration du conseil citoyen		Service démocratie Locale qui pilote la concertation + AMO ?
Pierrefitte-sur-Seine	Création d'un conseil citoyen Joncherolles Fauvettes	Appel à candidature dans le cadre des conseils de quartier	Maison de la culture et des loisirs (conditionné à sa réouverture)	AMO co-construction
Saint-Denis	Conseils citoyens à l'échelle des quartiers	Ateliers territoriaux Réunions publiques Projets d'accompagnement artistiques et culturels ponctuels	Maisons du projet itinérantes	Pilotage par le service vie des quartiers de la Ville (projet de quartier) + AMO
Villetaneuse	1 conseil citoyen à l'échelle du QPV	Association des comités de quartiers	Relocalisation à l'étude	AMO démarche participative et culturelle

**ARTICLE 7**  
ARTICULATION AVEC  
LA CONVENTION  
INTERCOMMUNALE  
PRÉVUE À  
L'ARTICLE 8 DE LA LOI  
DU 21 FÉVRIER 2014



## ARTICLE 7 . ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PRÉVUE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014

Dans le cadre de la CIL lancée le 18 octobre 2016, il a été convenu l'élaboration d'une convention intercommunale d'équilibre de peuplement et de mixité sociale (prévue à l'article 8 de la loi du 8 février 2014).

Dans ce cadre, un observatoire du parc social (occupation, attribution, fragilité) est en cours de constitution à différentes

échelles (quartier, ville, territoire). Celui-ci devrait permettre d'aboutir en lien étroit avec l'étude relative à la stratégie de diversification de l'habitat en matière d'offre, à une stratégie globale de programmation et d'équilibre de peuplement d'ici l'automne 2017, précisé dans les articles 2 et 3.



# ARTICLE 8

## GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

1. GOUVERNANCE
2. CONDUITE DE PROJET
3. ASSOCIATION DES MAÎTRES D'OUVRAGE  
ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVÉS



## ARTICLE 8 . GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

### 1. GOUVERNANCE

#### 1.1 Pilotage du Contrat de ville

La gouvernance du Contrat de ville est fondée sur trois principes :

- L'élaboration d'un projet de territoire intégré articulant développement social, urbain et économique, dans l'esprit de la nouvelle politique de la ville.
- La coordination entre le niveau supra-communal pour garantir une cohérence globale des objectifs tout en réaffirmant un rôle de proximité aux villes et à leurs élus.
- Une participation citoyenne accrue dans une volonté de co-construction : de l'élaboration des projets jusqu'à leur mise en œuvre.

Le pilotage du Contrat de ville articule approche thématique et approche territoriale, dimension communautaire et dimension communale. Afin de garantir l'opérationnalité et l'adaptabilité du Contrat de ville, celui-ci a été élaboré en deux temps : un volet stratégique qui prévoit le cadre général de l'action publique pour les six ans à venir et porté par l'ensemble des partenaires, et un niveau opérationnel qui a vocation à être revu annuellement.

Concernant les instances mises en place pour le suivi de réalisation des objectifs du Contrat de ville (volet opérationnel) :

- **Au niveau intercommunal**, un comité de pilotage annuel assisté de comités techniques thématiques assure le suivi des objectifs opérationnels et leur évaluation pour en assurer le réajustement au regard de l'ambition définie collectivement dans le volet stratégique du Contrat de ville. Ces comités réunissent l'ensemble des partenaires signataires du Contrat de ville et les représentants des conseils citoyens de chaque ville, rassemblés en conseil citoyen communautaire.
- **Au niveau communal**, la dynamique des ateliers territoriaux qui rassemble l'ensemble des partenaires locaux a vocation à se poursuivre afin de partager les objectifs, besoins et ressources à une échelle plus locale. Chaque ville pilote et impulse l'organisation des conseils citoyens à l'échelle des QPV.

La mise en œuvre du NPRU correspond à l'application des objectifs stratégiques du Contrat de ville et s'articule particulièrement avec le volet habitat/cadre de vie.

#### 1.2 Les instances de pilotage dédiées spécifiquement au volet renouvellement urbain

##### Pilotage stratégique et transversal à l'échelle de l'EPT pour le protocole de préfiguration

La gouvernance du protocole reprend donc l'articulation du précédent CTRU en alliant un pilotage transversal à l'échelle de Plaine Commune tout en assurant un suivi opérationnel en lien avec les équipes territorialisées et les administrations municipales.

L'EPT Plaine Commune se dote des indicateurs suivants pour évaluer l'avancée du protocole et des futurs projets de renouvellement urbain :

- L'élaboration de la Charte d'aménagement soutenable : cette charte comprend des indicateurs spécifiques au projet. La charte doit être signée au moment de la Convention par l'ensemble des partenaires.
- Un contrôle de gestion sur l'avancée du projet *via* un outil informatique de reporting.

##### Comité de pilotage

Le comité de pilotage est l'instance de validation, de suivi et de contrôle. Durant la période de préfiguration, il est prévu d'organiser un comité de pilotage en fonction de l'avancée du protocole, et à raison d'une périodicité minimale de six mois. Ce comité de pilotage permet la validation des orientations stratégiques.

Le comité de pilotage est réuni à l'initiative du Président de Plaine Commune et en présence :

- du Préfet,
- du Président de l'établissement public territorial Plaine Commune
- de la Vice-présidente de Plaine Commune en charge de la rénovation urbaine
- des Vice-présidents référents sur l'habitat, le logement, les espaces publics et la démocratie locale
- des élus municipaux associés
- des représentants des principaux bailleurs participants au financement des opérations
- des représentants de l'Anru, de l'État, du Conseil régional et du Conseil départemental, de la Caisse des dépôts et consignations, d'Action Logement
- des équipes techniques Ville, Plaine Commune et bailleurs
- des maîtres d'ouvrage et financeurs d'études (à préciser une fois connus)
- des représentants du conseil citoyen communautaire en fonction de l'ordre du jour

L'ordre du jour est préparé par les services de Plaine Commune en lien avec la DRIHL.

##### Comité technique

Le comité technique est l'instance de pilotage opérationnel. Il assure l'information régulière des partenaires et traite des grands enjeux communs à l'échelle de l'EPT. Il donne le cadre communautaire de travail qui permet de décliner par la suite les projets urbains propre à la spécificité de chaque quartier. Enfin, il permet de prendre en compte les éventuels points de blocage et formule des propositions pour y remédier.

Durant la période du protocole, le comité technique rassemble :

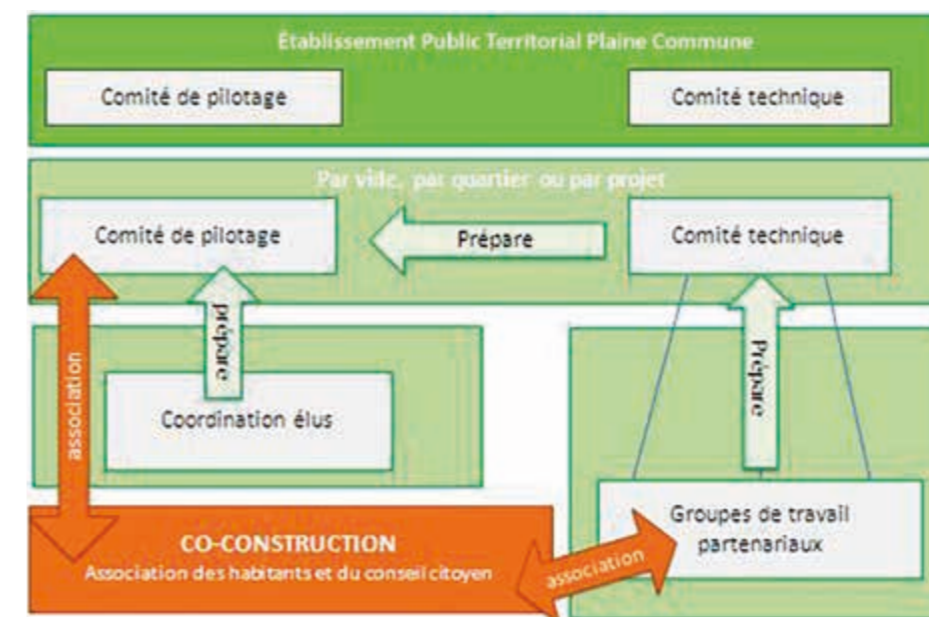
- les équipes techniques Plaine Commune, Ville, et bailleurs,
- les représentants des principaux bailleurs participants au financement des opérations,

- les représentants de l'Anru, de l'État, du Conseil régional et du Conseil départemental, de la Caisse des dépôts et consignations, d'Action Logement,
- les maîtres d'ouvrage et financeurs d'études (à préciser une fois connus).

Il se réunit à l'invitation des services de Plaine Commune et associe la DRIHL à la définition de l'ordre du jour.

Afin de préparer le comité technique, des groupes de travail sont pilotés par la direction de la Rénovation urbaine. Les représentants des conseils citoyens peuvent être associés à la réflexion de ces groupes de travail.

#### GOUVERNANCE PAR PROJET



##### La déclinaison de la gouvernance pour chaque quartier

La direction de la Rénovation urbaine travaille également de manière transversale et partenariale et des groupes de travail inter-NPRU permettent de veiller à la cohérence d'ensemble des projets que ce soit sur la base de regroupements géographiques ou par thématique (intervention en centre-ville, architecture proliférant et enjeux patrimoniaux, etc.)

Ainsi, une première réflexion a été menée par les équipes-projets de Villetaneuse, Épinay-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine, sur les enjeux communs entre ces trois secteurs en NPRU. Un mode d'organisation similaire a été choisi pour la cohérence des projets le long de la RN2 à Aubervilliers.

Enfin, deux études complémentaires ont été inscrites sur Stains, concernant l'articulation NPRU et projet des Tartres ainsi qu'une étude autour du parc G. Valbon et des projets en développement (JO, gare des 6 routes) qui peuvent impacter le NPRU Floréal / Saussaie/Courtille et celui de La Courneuve.

En fonction des remontées et des besoins d'autres groupes de travail inter-NPRU pourront être menés, sous la responsabilité des chefs de projets ou de l'équipe de direction.

## 2. CONDUITE DE PROJET

Pour le protocole de préfiguration, la direction de la Rénovation urbaine et de la politique de la ville est garante de la cohérence à l'échelle de l'EPT de la mise en œuvre de chaque projet.

### 2.1 L'équipe de direction au siège

L'équipe de direction assure à la fois un lien transversal entre les équipes rénovation urbaine (UT RU) réparties dans chaque ville mais également à l'échelle des directions sectorielles de Plaine Commune. Cette ingénierie favorise ainsi la transdisciplinarité et le mode projet nécessaire à la mise en œuvre de projets intégrés. Les grands objectifs sont donc fixés à une échelle large puis déclinés dans chaque ville, par des instances définies localement.

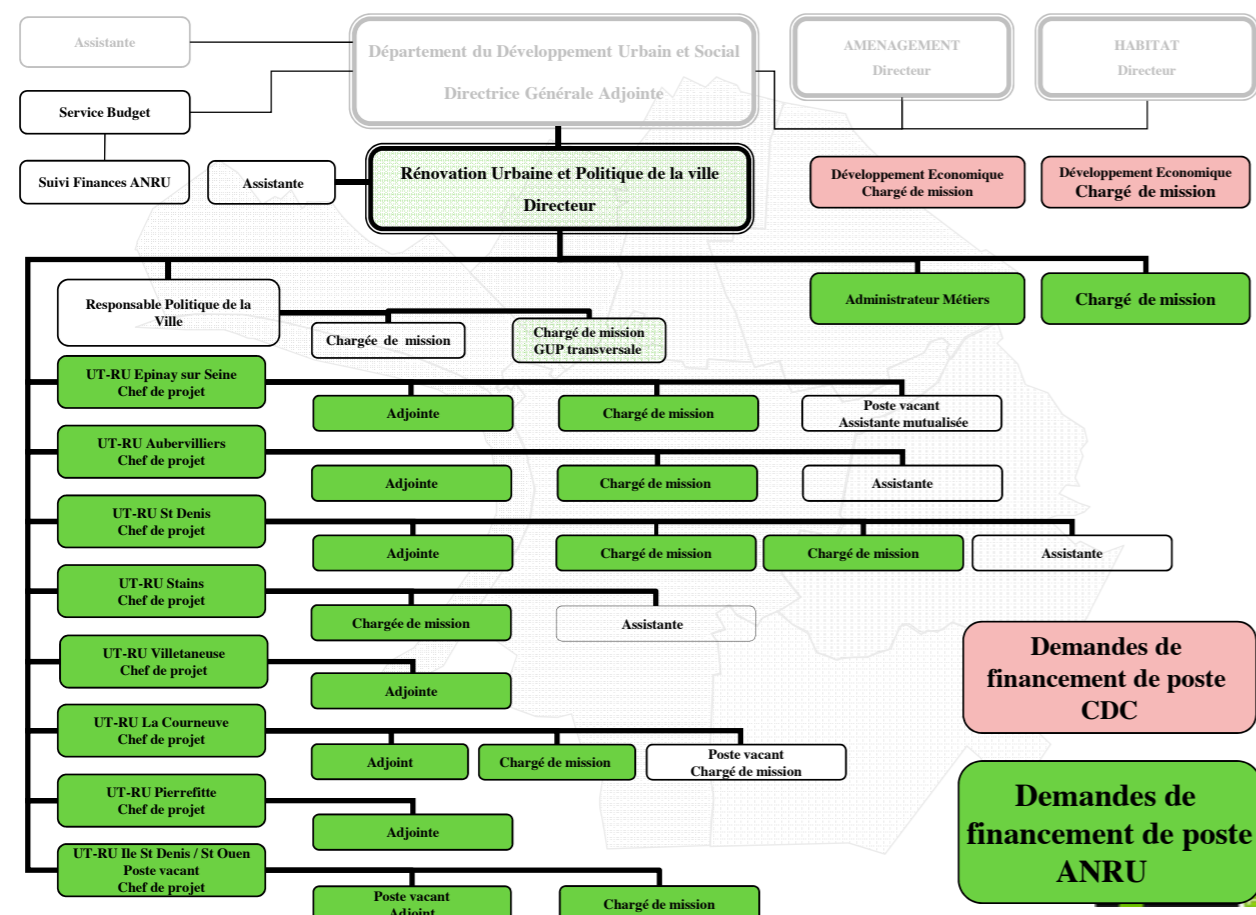
L'équipe au siège est constituée d'un directeur et d'un chargé de mission qui assurent la coordination des 8 UT et le contrôle de gestion. L'équipe au siège s'assure de la cohérence des projets à l'échelle de l'EPT et facilite le lien avec les autres directions de Plaine Commune. L'équipe est complétée par le service politique de la ville, constitué d'une responsable, et d'un chargé de mission.

Enfin, un administrateur métier assure le reporting des projets et la gestion des bases de données.

Suite aux réflexions menées dans le cadre du Contrat de ville, Plaine Commune souhaite développer l'aspect transversal de la GUP sur des thématiques récurrentes sur le territoire. Le bilan de la première phase du PRU a entraîné une montée en puissance de la réflexion liée à la gestion des usages dans l'espace public. Afin de mutualiser les expériences et bonnes pratiques, il semble aujourd'hui nécessaire de créer un poste consacré à la mise en œuvre d'actions transversales. Ce poste permettra de renforcer la GUP dans les quartiers Anru rénovés ou en cours de rénovation et dans les nouveaux projets en optimisant la prise en charge des questions récurrentes sur l'ensemble des sites et en développant la participation des habitants dans le cadre de projets d'animation sociale et citoyenne.

Plaine Commune propose également la création de deux nouveaux postes sur le suivi projets et des clauses d'insertion et sur le développement économique. Les fiches de poste sont annexées et le co-financement des postes est demandé à la CDC, sur deux ans dans des conditions similaires à celles retenues par l'Anru.

Enfin, la direction de la Rénovation urbaine s'appuie également sur un pôle secrétariat et fait appel à la cellule finance du DDUS pour effectuer le suivi comptable.



La demande pour Plaine Commune correspond à 25 ETP, sur 24 mois à compter du passage en CE.

### 2.2 Le choix de l'implantation des équipes-projets au plus proche des quartiers

Les équipes-projets sont implantées dans chaque ville dans un souci de proximité avec les services municipaux mais aussi pour être au plus près de la réalité de chaque quartier en assurant des missions relevant de la Gestion urbaine de proximité, en lien avec les habitants. Les UT s'appuient sur les directions sectorielles de Plaine Commune et assurent la coordination de projet à travers la mise en place de groupes de travail thématiques qui préparent les questions à traiter en comité technique :

- La direction de l'Aménagement pilote le volet urbain du NPRU. Les équipes de la direction de l'Aménagement participent à l'élaboration des projets, des fiches de lots, des programmes d'aménagement et d'habitat. De plus, le service Foncier/droits des sols intervient sur les problématiques foncières et durant la phase études, jusqu'au dépôt des PC des programmes de logements.
- Le service Maîtrise d'ouvrage Anru, composé de six ETP au sein de la Direction générale des services techniques, a pour mission dans le cadre de l'élaboration des projets urbains en périmètre de rénovation urbaine d'assurer le suivi de la cohérence des aménagements des espaces publics en relayant les politiques communautaires en matière de traitement, de stationnement et de déplacement. Il participe ainsi à la définition et au suivi des études urbaines et apporte son expertise sur l'élaboration des coûts des opérations d'espaces publics. À cet effet, il s'appuie sur les compétences du service Exploitation de la voirie pour faire valoir ces politiques et sur les services gestionnaires territorialisés de la voirie, des parcs et jardins et de la propreté (UT). Enfin, ce service conduit la mise en œuvre opérationnelle de l'ensemble des opérations d'espaces publics définies par les projets urbains dans une démarche partenariale et en transversalité.

- La direction de l'Habitat est également impliquée, dans l'articulation avec le contrat unique, ou les documents cadres communautaires, notamment le PLH. Elle est chargée du pilotage de la stratégie de diversification à l'échelle du territoire. Plus précisément, les chargés de projet apportent leurs compétences sur les projets de construction de logements et vérifient la compatibilité des projets avec la Convention qualité constructions neuves de Plaine Commune. La direction de l'Habitat (pôle amélioration de l'Habitat privé) participe également à la définition et à la mise en œuvre des interventions concernant les copropriétés en difficultés et l'habitat ancien dégradé. Elle apporte son expertise d'usage sur les projets de construction en lien avec le pôle habitat neuf et social (gestion des copropriétés, organisation et des ensembles immobiliers complexes, règlement de copropriété, etc.).

- Le département du Développement économique, emploi et insertion : appui et expertises des services relations entreprises, immobilier d'entreprise, études, développement local. Afin d'accroître les leviers de développement économiques dans les quartiers, le financement de deux ETP est demandé à la CDC. Par ailleurs, la direction de l'Emploi et de l'insertion porte le suivi des clauses d'insertion. De manière locale, un relais est assuré dans les Maisons de l'emploi géré par Plaine Commune.

D'autres services ou directions sont impliqués :

- La délégation à la Stratégie territoriale, pour l'articulation avec le CDT et les documents cadres en termes de développement urbain
- La délégation à l'Écologie urbaine, pour l'appui/conseil sur la mise en œuvre de l'Agenda 21 et du Référentiel d'aménagement soutenable
- La direction de la Communication et des partenariats culturels, sur les deux volets, en accompagnement sur le plan de la communication, et en appui sur la mise en œuvre des orientations culturelles du CDT. La direction de la Communication détache deux chargés de communication sur les PRU.

Chaque UT mobilise également les services municipaux concernés et les bailleurs du territoire.

## 3. ASSOCIATION DES MAÎTRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVÉS

Les maîtres d'ouvrages ont fait remonter un certain nombre de demandes, qui figurent en annexe 2. Les maîtres d'ouvrage sont associés aux groupes de travail partenariaux par projet, aux comités techniques de Plaine Commune et par projet et aux comités de pilotage par projet et à l'échelle de Plaine Commune.

Les demandes de financement de l'ingénierie des maîtres d'ouvrage correspondent aux besoins d'ingénierie des principaux bailleurs impliqués dans le présent protocole et détaillés pour :

- PCH
- L'OPH d'Aubervilliers
- Seine-Saint-Denis Habitat

### INGÉNIERIE MOBILISÉE À PLAINE COMMUNE





# ARTICLE 9

## OPÉRATIONS FINANCÉES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

1. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
2. MODALITÉ DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ÉTUDES, EXPERTISES ET MOYEN D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES, PRÉVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL
3. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ÉTUDES ET EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL
4. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS DES ÉTUDES ET EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL

## ARTICLE 9 . OPÉRATIONS FINANÇÉES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 2. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPRU.

Les ordres de service (études et le cas échéant travaux), la prise en compte de l'équipe projet, et la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir seront postérieurs à la date de signature du protocole, sauf pour les opérations listées à l'article 5.

L'intervention de l'Anru ne pourra pas faire l'objet d'une révision à la hausse quelle que soit l'évolution de l'estimation des dépenses. Elle pourra être révisée à la baisse à chaque stade d'engagements et de paiements, jusqu'au solde, au vu de la réalité des dépenses.

Le démarrage des opérations financées au titre du programme de travail du protocole est validé à compter de la date du Comité d'engagement de l'Anru.

Les taux d'intervention de l'Anru et les montants forfaitaires accordés sont des plafonds. Les montants sont exprimés en euros.

### 1. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Montant subvention CDC	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie	Plaine Commune	Plaine Commune	5 073 500 €	50%	2 536 750 €	160 000 €	25 ETP-DRU 2 ETP-DEEI	mars 2016	24

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie	Plaine Commune	OPH d'Auber- villiers	189 000 €	50%	94 500 €	1 ETP	mars 2016	24
Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie	Plaine Commune	Seine-Saint-Denis Habitat	285 000 €	50%	153 563 €	1,6 ETP	mars 2016	24
Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie	Plaine Commune	PCH	307 125 €	50%	142 500 €	1,5 ETP	mars 2016	24

### 2. MODALITÉ DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ÉTUDES, EXPERTISES ET MOYEN D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES, PRÉVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL

Le financement des études du programme de travail est détaillé dans l'annexe fiche étude.

La synthèse des demandes financières pour les études générales correspond à

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Études générales	Plaine Commune	Divers	4 048 025 €	37%	1 489 500 €		mars 2016	24

Le taux maximal de subvention Anru est de 50 % par opération.

La synthèse des demandes financières des études spécifiques PRIN et PRIR correspond à

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Études spécifiques	Plaine Commune	Divers	12 475 165 €	41%	5 122 735 €		mars 2016	24

La maquette financière précise et valant pour engagement de l'Anru est détaillée en annexe 2.

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Comme spécifié dans le règlement financier de l'Anru, une fongibilité de plus ou moins 20 % pourra être mise en œuvre entre les études du protocole d'une même opération financière et avant l'engagement (dépôt de la demande de subvention).

### 3. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ÉTUDES ET EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'Anah sont détaillées dans le tableau ci-joint. Les montants de subventions sont donnés à titre indicatif et sous réserves de validation.

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANAH*	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Études générales et spécifiques	Plaine Commune	Divers	16 523 189 €	280 325 €		mars 2016	24



Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

#### **4. MODALITÉS DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS DES ÉTUDES ET EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL**

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention CDC	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Études générales et spécifiques	Plaine Commune	Divers	16 523 189 €	844 988 €		mars 2016	24

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et consignations et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

# ARTICLE 10

## OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCÉES DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

1. STAINS
2. SAINT-DENIS
3. L'ÎLE-SAINT-DENIS



# ARTICLE 10. OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT FINANÇÉES DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

## 1. STAINS

### 1. Clos Saint-Lazare : démolition partielle des bâtiments C5 Musset et D4 Max Jacob

#### Demande de pré-conventionnement

Les arbitrages discutés en préalable à l'avenant de clôture du PRU du Clos Saint-Lazare ont conduit à ajuster les orientations en terme opérationnel aux moyens réellement mobilisables dans les délais du PRU.

Les aménagements sur la frange sud du quartier, secteurs Lamartine et Stalingrad, ont notamment été reportés à une phase post-PRU. Si les opérations de résidentialisation ont également été reportées pour la plupart, les réhabilitations, elles, ont été maintenues dans le cadre du premier programme.

Les études sur les réhabilitations des bâtiments C5 Musset et D4 Max Jacob ont ainsi été lancées par Seine-Saint-Denis Habitat. Ces bâtiments participant à l'enclavement nord/sud du square Béranger, la question d'une démolition de quelques cages d'escalier a été abordée lors des comités de pilotage du PRU. Mais en l'absence à l'époque d'orientations sur le NPRU, sur sa temporalité et sur le financement des démolitions, le choix a été fait de réhabiliter l'intégralité des deux bâtiments.

Le NPRU se précisant, le quartier du Clos Saint-Lazare y étant retenu, la question de la porosité nord/sud et des accès lisibles, notamment depuis l'allée des écoles, à donner au futur square Béranger a été reposée par les partenaires lors du comité de pilotage du 23 juin 2015.

Un consensus se dégage sur l'intérêt majeur de ces démolitions partielles pour un fonctionnement ouvert et optimum du square. Les difficultés de gestion des cœurs d'îlots enclavés de la Cité-jardin comme le succès de l'esplanade Édouard Glissant, espace totalement ouvert, sont des arguments de poids.

Si Seine-Saint-Denis Habitat peut inscrire ces démolitions partielles en tranches conditionnelles ou en options dans ses marchés, qui respectent le calendrier PRU et doivent être lancés à l'automne 2015, il est en revanche indispensable que les démolitions puissent se faire dans un calendrier cohérent de celui des réhabilitations.

Il est ainsi demandé que les démolitions du 1 allée Max Jacob (10 logements) et du 15 rue Alfred de Musset (10 logements) soient pré-conventionnées et que les enquêtes sociales préalables, sur les 17 logements encore occupés, les études et la démolition puissent être lancées à signature du protocole de préfiguration.

En ce qui concerne la reconstitution de l'offre, Seine-Saint-Denis Habitat mettra à disposition des 17 ménages à reloger :

- le parc de logements « gelés » à Stains dans le cadre de la réalisation des opérations de démolition des deux PRU stanois (une soixantaine de logements gelés à fin novembre 2015);
- l'offre nouvelle réalisée dans le cadre du PRU du Clos Saint-Lazare qui sera réceptionnée en 2016/2017 : opération Jean Ferrat (33 logements sociaux), opération Square Molière (12 logements sociaux), opération Jean Durand (17 logements sociaux), opération Nelson Mandela (40 logements sociaux) et opération Les Terrasses (53 logements sociaux – livraison 2017);
- des opérations de construction d'une offre nouvelle de logements sociaux réalisée par Seine-Saint-Denis Habitat hors des dispositifs « 1 pour 1 ».

au plus juste du bilan financier de ces deux futures opérations en pré-conventionnement.

Tous les autres postes du bilan sont établis sur la base d'une moyenne issue des différentes démolitions réalisées au Clos Saint-Lazare lors du premier programme Anru.

### 2. Avis du CE complémentaire

Les partenaires rappellent que ce taux de 80% est dérogoire et demandent à Seine-Saint-Denis Habitat de soumettre un scénario global de son implication dans le NPRU pour confirmer cette modulation. Ce scénario sera examiné en Comité d'engagement en présence de la CGLLS.

À partir de la validation de ce scénario, l'opération de démolition des deux cages d'escalier (Bat D4 et Bat C5 au Clos Saint-Lazare) pourra être retenue sur la base d'un taux de financement de 80% et une durée de 18 mois pour le calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation pour cette opération. Un engagement du porteur de projet et de Seine-Saint-Denis Habitat de reconstitution de ces 20 logements hors – QPV est demandé.

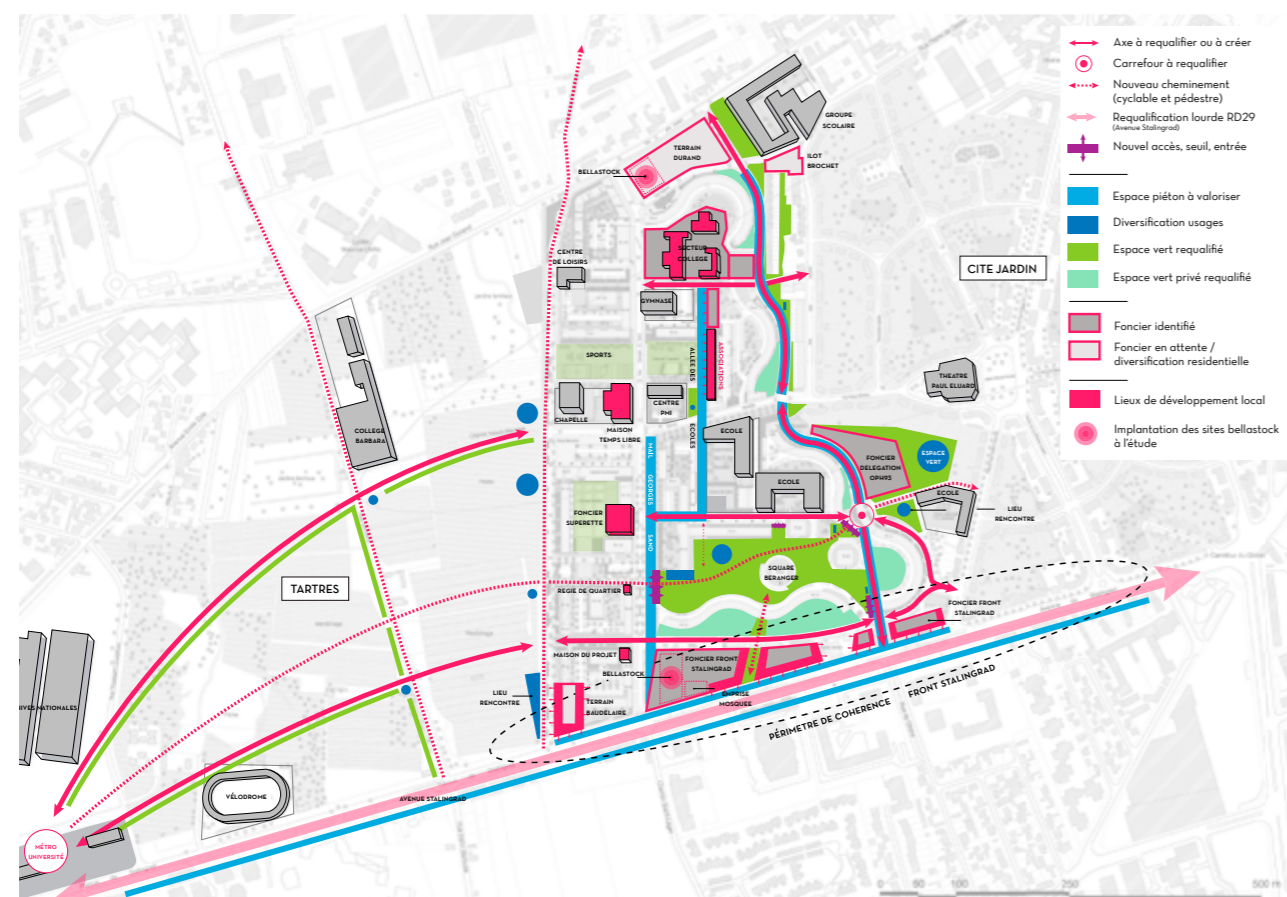
- Exemple : opération « Pierre Feuillère » – 49 logements locatifs sociaux à Noisy-le-Sec
- Stade d'avancement : PRO (conception/réalisation)
- OS travaux prévisionnel : février 2016
- Durée des travaux : 15 mois
- Livraison : mai 2017
- Descriptif : le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 49 logements locatifs sociaux répartis sur trois emprises foncières de la cité Pierre Feuillère de Noisy-le-Sec (cf. document de présentation en pièce-jointe).

Les deux bilans prévisionnels pour ces opérations sont indiqués en annexe.

Les deux bilans financiers des opérations de démolition présentés ici (D4 et C5) utilisent en tant que coûts de travaux prévisionnel, un ratio issu du marché de démolition de l'immeuble C4 que Seine-Saint-Denis Habitat vient de signer (cf. prix 2015).

Ces trois immeubles étant d'une morphologie similaire, utiliser le marché de travaux du C4 comme ratio (coût du marché rapporté au nombre de logements démolis), permet d'avoir une évaluation

Maitre d'ouvrage	Quartier	Nature d'opération	Libellé opération	Nombre de logements	Date de démarrage prévisionnelle	Coût total HT	Subvention Anru prévisionnelle	Prêt action logement prévisionnel
Seine-Saint-Denis Habitat	QP093048 Centre élargi/Clos Saint-Lazare	Démolition LLS	Démolition de deux cages d'escalier	20	1 <sup>er</sup> semestre 2017	949 000	759 200	



## 2. L'ÎLE-SAINT-DENIS

La demande porte sur le pré-conventionnement de la construction du groupe scolaire Jean Lurçat qui doit permettre de favoriser la mixité sociale entre les enfants provenant de l'écoquartier fluvial et ceux du quartier Sud de L'Île-Saint-Denis. Cf. Note de la ville de L'Île-Saint-Denis.

### Avis du CE complémentaire

Les partenaires acceptent le scénario proposé fondé sur une proportion de 60% des élèves issus du quartier prioritaire qui

fréquenteront l'école. L'assiette de subvention pour le financement par l'Anru de l'équipement sera proratisée selon ces proportions.

Le financement de l'équipement par l'Agence est conditionné par la confirmation que l'opération d'aménagement ne permet pas de participer au plan de financement du groupe scolaire. À cet effet, le dernier CRACL de l'écoquartier fluvial devra être fourni à l'agence avant finalisation du protocole de préfiguration pour analyse des participations.

Le RGA n'offre pas la possibilité de prise en compte du mobilier des classes.

Maitre d'ouvrage	Quartier	Nature d'opération	Libellé opération	Nombre de logements	Date de démarrage prévisionnelle	Coût total HT	Subvention Anru prévisionnelle	Prêt action logement prévisionnel
Ville de L'Île-Saint-Denis	QP093034 Paul-Cachin	Restructuration équipement public de proximité	Restructuration de l'école Jean-Lurçat		1 <sup>er</sup> semestre 2017	4 532 664	951 860	

Le taux maximum applicable à l'assiette de subvention est celui accordé pour la ville de L'Île-Saint-Denis soit 35%.

Les éléments recalculés sont les suivants :

- Assiette de subvention 4 532 664€
- Assiette de subvention proratisée à 60% 2 719 600€

• Estimation de la subvention – taux de scoring de L'Île-Saint-Denis 35% 951 860€

L'opération peut être retenue selon les modalités du RGA ci-dessus.

ARTICLE **11**  
DURÉE DU  
PROTOCOLE DE  
PRÉFIGURATION



## ARTICLE 11 . DURÉE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être réalisées avant le 31 décembre 2018.

La date limite de demandes des soldes pour les opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 30 juin 2020.

La date limite de demande des soldes pour les opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au 30 juin 2020.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération, soit le 30 juin 2020.

La préparation et la mise en œuvre des conventions pluri-annuelles pourra démarrer avant l'achèvement du protocole de préfiguration.

ARTICLE **12**  
CONDITIONS  
DE FINALISATION  
DE LA CONVENTION  
PLURIANNUELLE –  
POINTS DE RENDEZ-  
VOUS AVEC L'ANRU



## ARTICLE 12 . CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE – POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

### LISTING DES CONVENTIONS ENVISAGÉES ET DU CALENDRIER PRÉVISIONNEL NON-DÉFINITIF DE CONTRACTUALISATION

Villes	Premier semestre 2017	Second semestre 2017	Premier semestre 2018	Second semestre 2018
Villetaneuse				X
Aubervilliers / Pantin Villette/Quatre-Chemins				X
Aubervilliers Maladrerie Émile-Dubois			X	
Saint-Denis centre-ville insalubrité	X			
Saint-Denis centre-ville Basilique		X		
Saint-Denis Franc-Moisin		X		
Saint-Denis Floréal/Saussaie/Courtille		X		
La Courneuve les 4000			X	
L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen-sur-Seine				X
Saint-Ouen Rosiers/Debain				X
Stains Clos Saint-Lazare				X
Stains Prêtresse				X
Pierrefitte-sur-Seine				X
Épinay-sur-Seine centre-ville				X
Épinay-sur-Seine Orgemont				X
Épinay-sur-Seine La Source				X

À l'achèvement du programme de travail, Plaine Commune déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Un point de rendez-vous intermédiaire est fixé à l'horizon du deuxième semestre 2017 afin de préciser la stratégie Habitat et d'examiner les différents points soulevés par le Comité d'engagement. De plus, il sera possible de présenter à ce moment-là de nouvelles demandes de pré-conventionnement pour des opérations de reconstitution hors QPV. Ce comité de pilotage général sera réalisé à la suite de comités techniques et de pilotage locaux (ville par ville).

# ARTICLE 13

## CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

1. CONTREPARTIES MISES À DISPOSITION D'UESL – ACTION LOGEMENT
2. INTÉGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHÉS PUBLICS, NOTAMMENT DESTINÉES AUX OPÉRATIONS DU PROTOCOLE
3. LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS CONTRACTUALISÉES DANS LE PROTOCOLE
4. CONTRÔLE ET AUDITS
5. CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS
6. CLAUSE DE RENÉGOCIATION DU PROTOCOLE
7. TRAITEMENT DES LITIGES
8. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE



## ARTICLE 13 . CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

### 1. CONTREPARTIES MISES À DISPOSITION D'UESL – ACTION LOGEMENT

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

### 2. INTÉGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHÉS PUBLICS, NOTAMMENT DESTINÉES AUX OPÉRATIONS DU PROTOCOLE

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

### 3. LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS CONTRACTUALISÉES DANS LE PROTOCOLE

#### 3.1 Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 11 256 608 € dont 246 860 € pour les PRIR, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 2. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

#### 3.2 Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 280 325 euros, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 2. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires

dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

#### 3.3 Le financement des opérations par la Caisse des dépôts et consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 2 et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Le montant prévisionnel de subventions de la CDC s'élève à 1 004 988 euros.

#### 3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Le financement des autres partenaires est détaillé dans l'annexe 2.

### 4. CONTRÔLE ET AUDITS

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôle sur place réalisé pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

### 5. CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;

- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

### 6. CLAUSE DE RENÉGOCIATION DU PROTOCOLE

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### 7. TRAITEMENT DES LITIGES

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

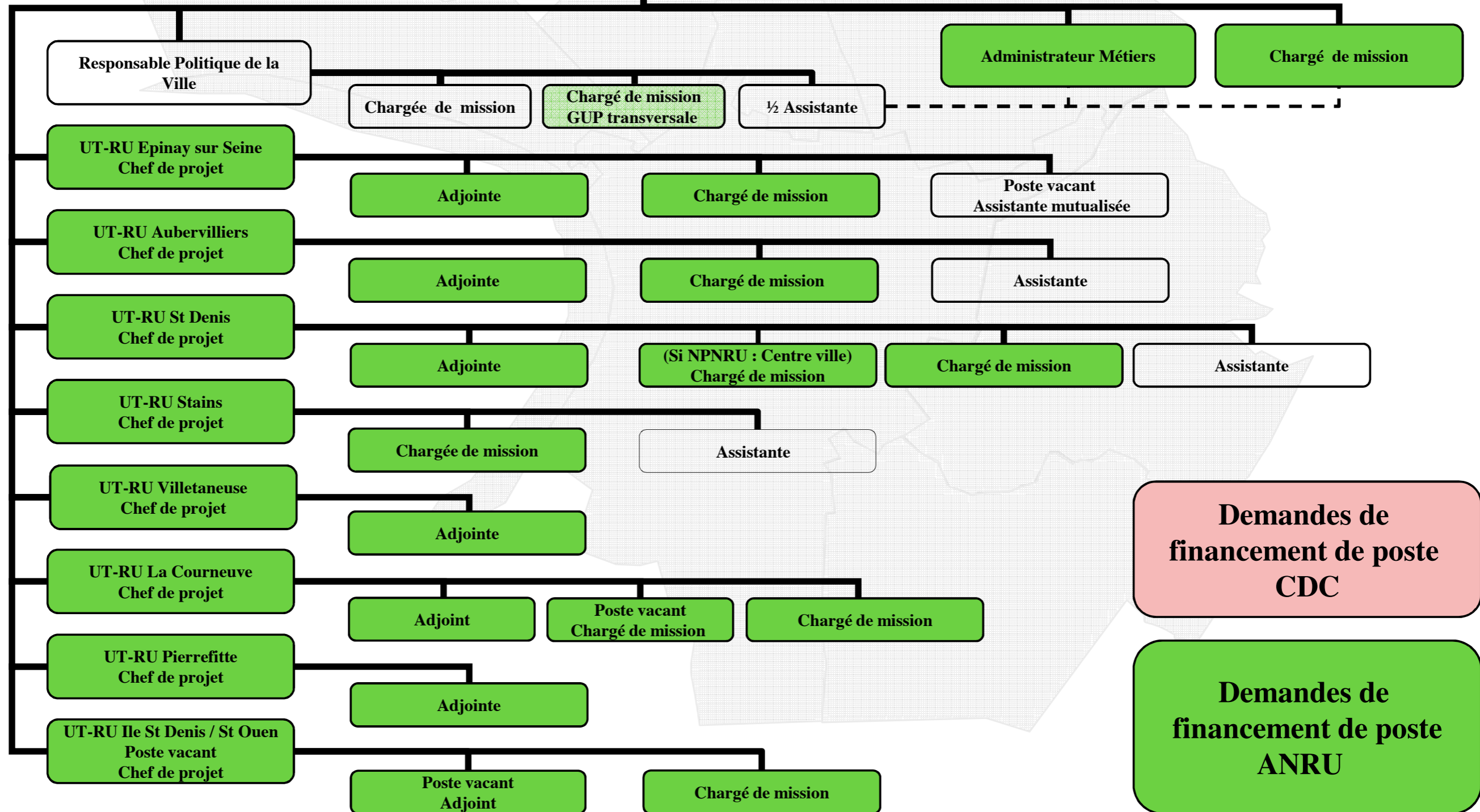
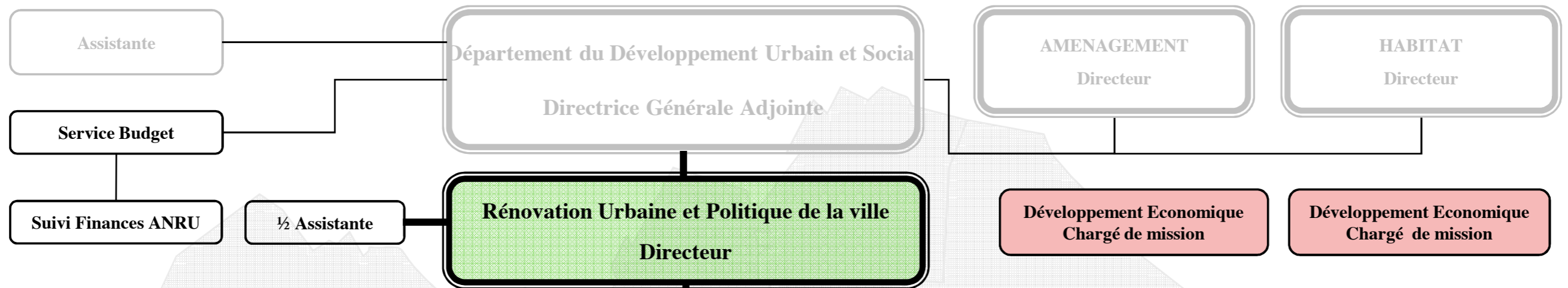
### 8. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPRU.



ANNEXE **1**  
ORGANIGRAMME ET  
FICHES DE POSTES  
POUR PLAINE  
COMMUNE





Postes financés	Base de financement des ETP	Subvention ANRU
sur 24 mois à compter de la signature du protocole Pour Plaine Commune Direction de la rénovation urbaine et de la politique de la ville		
Directeur et chefs de projet	8,5 ETP → 1 955 000 €	977 500 €
Adjoints au chefs de projets Chargés de mission	17,5 ETP → 3 307 500 €	1 653 750 €
	<b>TOTAL demande de subvention de l'ingénierie rénovation urbaine pour Plaine Commune, soit 26 ETP</b>	<b>2 631 250€</b>

Poste 2016/2017 pour Plaine Commune	Demande de subvention à la CDC
Chargé de mission développement économique	Forfait de 40 000 € par poste par an soit 160 000 € pour la durée du protocole
Chargé de mission développement économique	

Postes 2016/2017	Base de financement des ETP Coordinateurs de projets urbains	Subvention ANRU 2016/2017
Postes 2016/2017 pour les bailleurs	OPH 93	1,6 ETP → 307 125 €
	PCH	1,5 ETP → 285 000 €
	OPH d'Aubervilliers	1 ETP → 189 000 €
		153 563 €
		142 500 €
		94 500 €



## FICHE DE POSTE

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN  
DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET  
POLITIQUE DE LA VILLE**

**CHEF DE PROJET RENOVATION URBAINE**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Le projet de rénovation urbaine (PRU) de XXX concerne XXX quartiers représentant XXX habitants dont les typologies et problématiques selon les quartiers sont : grands ensembles historiques de la politique de la ville, nouveaux quartiers concernés par la rénovation urbaine, quartiers de centre-ville ou périphérique, quartiers d'habitat ancien, etc.

Il implique XXX partenaires et maîtres d'ouvrage.

Rattaché au Directeur de la rénovation urbaine, mais implanté localement, le chef de projet pilote le projet urbain (habitat, équipements, activités économiques, commerces de proximité, espaces publics...) porté par le Maire et les partenaires. Responsable de l'unité territoriale Rénovation urbaine de XXX (XXX personnes avec lui), il assume la direction stratégique et opérationnelle du projet. Son rôle est de veiller à l'application des décisions du comité de pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain, présidé par le Maire et qui constitue l'instance de décision réunissant l'ensemble des partenaires institutionnels du projet.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité) :

Pilote de l'ensemble du projet, du processus de contractualisation, de mise en œuvre et d'évaluation, il est notamment chargé de :

- Définir et mettre à jour le projet de rénovation urbaine et de territoire,
- Préparer et animer le dispositif de pilotage stratégique,
- Conduire la réalisation du projet au plan opérationnel,
- Articuler le PRU aux dispositifs de développement social, économique, environnemental
- Elaborer et mettre en œuvre la ou les conventions de Gestion Urbaine de Proximité,
- Définir et mettre en œuvre les interventions relatives aux mesures d'Insertion par l'Economie et l'Emploi,
- Le cas échéant, suivre les procédures liées au relogement des ménages,
- Le cas échéant, le chef de projet assure aussi la cohérence des interventions en matière d'habitat (programmes de reconstruction aux échelles communale et intercommunale, cohérence des interventions urbaines avec les interventions des Plans de Sauvegarde et de l'OPAH).
- Participation aux instances de concertation et à la définition des actions de communication-concertation à mettre en œuvre

Membre de la direction de la rénovation urbaine, il participe à la réflexion et aux productions du collectif de direction autant que de besoin.

Il assure la responsabilité administration de l'UT, y compris le suivi budgétaire, ainsi que l'encadrement des agents de l'équipe.

#### Activités occasionnelles :

Réunions publiques et manifestations le soir et week-end (occasionnel)  
Contribuer aux réflexions et projets initiés par la délégation à la stratégie territoriale et les directions de l'aménagement et l'habitat.

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

Formation obligatoire :

⇒ Diplôme : Bac+5 en Urbanisme, aménagement, politique de la ville, développement local, sciences politique  
⇒ Expérience dans les domaines de la Politique de la ville et de la Rénovation urbaine, du développement local, de la conduite de projets partenariaux, du montage financier, de la gestion de financements publics, du management d'équipe.

Formation souhaitée :

⇒ Diplôme :  
⇒ Stages de formation ou perfectionnement

Formation spécifique :

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- Capacité à travailler en synergie et en transversalité avec les partenaires internes et externes des projets
- Capacité de coordination et de management de groupes de projets
- Capacité à impulser la mise en œuvre des orientations retenues
- Fort intérêt pour les questions sociales et de gestion quotidienne
- Compétence certaine en matière de management
- Bonne connaissance des collectivités locales
- Capacité de synthèse et de formalisation
- Goût pour le travail de terrain en lien avec les associations et les habitants
- Disponibilité horaire
- Capacité rédactionnelle,

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

- Organisé
- Rigoureux
- Consensuel, diplomate, capacité d'écoute
- Capacité à résister à la pression
- Qualités relationnelles et goût pour le travail partenarial et transversal
- Sens de l'intérêt général

#### Expérience professionnelle souhaitée :

Expérience significative dans la conduite de projets partenariaux

**Lien hiérarchique du poste : Directeur de la rénovation urbaine et politique de la ville**

## FICHE DE POSTE

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN  
DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET  
POLITIQUE DE LA VILLE**

**ADJOINT AU CHEF DE PROJET RENOVATION  
URBAINE**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Le projet de rénovation urbaine (PRU) de XXX concerne XXX quartiers représentant XXX habitants dont les typologies et problématiques selon les quartiers sont : grands ensembles historiques de la politique de la ville, nouveaux quartiers concernés par la rénovation urbaine, quartiers de centre-ville ou périphérique, quartiers d'habitat ancien, etc.  
Il implique XXX partenaires et maîtres d'ouvrage.

Sous l'autorité du Maire ou de ses représentants, des comités de pilotage réunissant l'ensemble de ces partenaires encadrent les projets. Ainsi, le chef de projet rénovation urbaine et son équipe sont administrativement rattachés à la direction de la rénovation urbaine de Plaine Commune et fonctionnellement au Maire et au comité de pilotage.

Le rôle du chef de projet et de son équipe est donc d'orchestrer l'élaboration et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, en coordonnant stratégiquement et techniquement les différents maîtres d'ouvrages et financeurs.

L'adjoint au chef de projet rénovation urbaine est positionné administrativement au sein de la Direction du Renouvellement Urbain de Plaine Commune, au sein de l'unité territoriale de rénovation urbaine de XXX (équipe de XXX personnes), sous la responsabilité hiérarchique du chef de projet rénovation urbaine.

Son rôle consiste à appuyer le chef de projet dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, notamment dans les domaines de pilotage du projet urbain et de la conduite opérationnelle. Il peut également prendre en charge et/ou de la gestion urbaine de proximité et/ou du relogement et/ou de l'application de la charte locale d'insertion et/ou du reporting et la gestion financière.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité) :

Appuyer le chef de projet pour l'alimentation des instances de pilotages de projet (comités techniques et de pilotages, revues de projets, etc) : élaboration des documents de reporting des PRU : documents contractuels encadrant la conduite du projet (chartes, avenant, revue de projet, point d'étapes), comptes rendus,

Sur les aspects transversaux des projets :

- suivre l'état d'avancement du dispositif relatif aux mesures d'insertion par l'Economie et l'Emploi, en lien avec les services de Plaine Commune,
- participer aux instances de concertation avec les habitants, et à l'élaboration des supports de communication en lien avec les services concernés.
- conduite des actions de gestion urbaine de proximité (le cas échéant).

Assurer le pilotage et la coordination du projet urbain, y compris la mission de coordination opérationnelle sur certains quartiers en s'appuyant le cas échéant sur la SEM d'aménagement du projet : coordination des maîtrises d'ouvrage, réalisation et mise à jour des outils de reportings, encadrement de l'OPC urbain et inter-chantiers, suivi des procédures...

Le cas échéant, suivi des procédures de relogement.

Membre de la direction de la rénovation urbaine, il participe à la réflexion et aux productions du collectif de direction autant que de besoin.

#### Activités occasionnelles :

Réunions publiques et manifestations le soir et week-end (occasionnel)  
Contribuer aux réflexions et projets initiés par les autres directions de Plaine Commune (délégation à la stratégie territoriale, directions de l'aménagement et l'habitat, etc).  
Remplacement du chef de projet en son absence, au sein de l'équipe de l'UT et auprès des partenaires.

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

Formation obligatoire :

⇒ Diplôme : Bac+3 à BAC+5 en Urbanisme, aménagement, politique de la ville, développement local, sciences politique  
⇒ Expérience dans les domaines de la Politique de la ville et de la Rénovation urbaine, du développement local, de la conduite de projets partenariaux, du montage financier, de la gestion de financements publics, du management d'équipe.

Formation souhaitée :

- ⇒ Diplôme :
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement

Formation spécifique :

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- Bonne connaissance des politiques publiques en matière de Politique de la Ville et de Rénovation Urbaine, des acteurs d'un projet de rénovation urbaine,
- Connaissances des montages de projets opérationnels,
- Maîtrise des outils bureautiques,
- Maîtrise des outils de conception cartographique,
- Maîtrise des outils de planification,
- Capacité à travailler en synergie et en transversalité avec les partenaires internes et externes des projets
- Fort intérêt pour les questions sociales et de gestion quotidienne
- Compréhension des problématiques sociales et d'insertion par l'économique,
- Bonne connaissance des collectivités locales
- Capacité de synthèse et de formalisation
- Goût pour le travail de terrain en lien avec les associations et les habitants
- Disponibilité horaire
- Capacité rédactionnelle,
- Capacité d'autonomie dans l'organisation et la planification du travail

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

- Sens de l'initiative et capacités de propositions
- Aptitude à l'analyse et à la synthèse
- Rigueur et disponibilité horaires
- Organisé
- Rigoureux
- Consensuel, diplomate, capacité d'écoute
- Capacité à résister à la pression
- Qualités relationnelles et goût pour le travail partenarial et transversal
- Sens de l'intérêt général

#### Expérience professionnelle souhaitée :

3/5 ans d'expérience dans la conduite de projets partenariaux

**Lien hiérarchique du poste : chef de projet rénovation de XXX**



## FICHE DE POSTE

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN  
DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET  
POLITIQUE DE LA VILLE**

**CHARGE DE MISSION**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Le projet de rénovation urbaine (PRU) de XXX concerne XXX quartiers représentant XXX habitants dont les typologies et problématiques selon les quartiers sont : grands ensembles historiques de la politique de la ville, nouveaux quartiers concernés par la rénovation urbaine, quartiers de centre-ville ou périphérique, quartiers d'habitat ancien, etc.  
Il implique XXX partenaires et maîtres d'ouvrage.

Sous l'autorité du Maire ou de ses représentants, des comités de pilotage réunissant l'ensemble de ces partenaires encadrent les projets. Ainsi, le chef de projet rénovation urbaine et son équipe sont administrativement rattachés à la direction de la rénovation urbaine de Plaine Commune et fonctionnellement au Maire et au comité de pilotage.

Le rôle du chef de projet et de son équipe est donc d'orchestrer l'élaboration et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, en coordonnant stratégiquement et techniquement les différents maîtres d'ouvrages et financeurs.

Le chargé de mission est positionné administrativement au sein de la Direction du Renouvellement Urbain de Plaine Commune, au sein de l'unité territoriale de rénovation urbaine de XXX (équipe de XXX personnes), sous la responsabilité hiérarchique du chef de projet rénovation urbaine.

Son rôle consiste à appuyer l'équipe dans l'élaboration et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, notamment dans les domaines de la gestion urbaine de proximité et/ou de la conduite opérationnelle des projets urbains. Il peut également prendre en charge et/ou l'application de la charte locale d'insertion et/ou le reporting et la gestion financière et/ou le suivi des actions du contrat de ville.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité) :

##### Gestion Urbaine de Proximité

- Organisation et animation des instances partenariales (comités de pilotage et comités techniques) des conventions GUP relatives projets de rénovation urbaine d'Aubervilliers et participation aux réunions partenariales de terrain, points réguliers avec les équipes de démarche quartier (services ville).
- Suivi de la mise en œuvre du plan d'actions des conventions GUP, montage et suivi des actions de GUP portées ou cofinancées par l'UT RU.
- Elaboration des tableaux de bords de suivi et des bilans / évaluations annuels, actualisation des cartographies de référence homogènes entre les quartiers, et alimentation des instances techniques de pilotage.
- Structuration des financements des actions GUP : suivi et évaluation des conventions d'abattement TFPB des bailleurs, recherche des moyens financiers pour la mise en œuvre d'actions nouvelles
- Articulation de la GUP avec les autres thématiques des projets (concertation et insertion notamment)

- Mise en œuvre d'une méthodologie de gestion des chantiers dans les quartiers en rénovation urbaine : suivi opérationnel, communication de chantier, suivi de la coordination de chantier.

#### Appui à l'équipe de rénovation urbaine

- Appui à l'équipe de rénovation urbaine dans le suivi de la bonne exécution des clauses d'insertion sociale, en lien avec la Maison de l'Emploi,
- Appui à l'équipe de rénovation urbaine pour l'élaboration de divers documents : plannings, tableaux de bord, compte rendus de réunions
- rédaction du protocole de préfiguration et de la future convention de rénovation urbaine ; organisation du pilotage des différentes thématiques sur ce dossier (synthèse des études, gestion urbaine, Maison(s) des projets...),
- suivi du volet Cadre de Vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville (volet opérationnel et actions financées),
- appui auprès de l'équipe pour la mise en œuvre des interventions relatives à la communication concertation auprès des partenaires et des habitants

Membre de la direction de la rénovation urbaine, il participe à la réflexion et aux productions du collectif de direction autant que de besoin.

#### Activités occasionnelles :

Réunions publiques et manifestations le soir et week-end (occasionnel)  
Contribuer aux réflexions et projets initiés par les autres directions de Plaine Commune (délégation à la stratégie territoriale, directions de l'aménagement et l'habitat, etc).

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

#### Formation obligatoire :

- ⇒ Diplôme : Bac+3 minimum en Urbanisme, aménagement, politique de la ville, développement local,
- ⇒ Expérience dans les domaines de la Politique de la ville et de la Rénovation urbaine, du développement local, de la conduite de projets partenariaux, du montage financier, de la gestion de financements publics, du management d'équipe.

#### Formation souhaitée :

- ⇒ Diplôme :
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement

#### Formation spécifique :

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- Compréhension des problématiques de vie quotidienne dans les quartiers sensibles, des problématiques sociales et d'insertion par l'économique.
- Bonne connaissance des politiques publiques en matière de Politique de la Ville et de rénovation urbaine, des acteurs d'un projet de rénovation urbaine.
- Capacité rédactionnelle.
- Maîtrise des outils de bureautique courants : word, excel, outlook, powerpoint.

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

- Sens de l'initiative et capacités de propositions
- Aptitude à l'analyse et à la synthèse
- Rigueur et disponibilité horaires
- Organisé
- Rigoureux

- Consensuel, diplomate, capacité d'écoute
- Capacité à résister à la pression
- Qualités relationnelles et goût pour le travail partenarial et transversal
- Sens de l'intérêt général

**Expérience professionnelle souhaitée :**

**Lien hiérarchique du poste :** chef de projet rénovation de XXX

## FICHE DE POSTE

	<p><i>DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN</i>  <i>DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET</i>  <i>POLITIQUE DE LA VILLE</i></p> <p><i>ASSISTANT</i></p>
--	--

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Le projet de rénovation urbaine (PRU) de XXX concerne XXX quartiers représentant XXX habitants dont les typologies et problématiques selon les quartiers sont : grands ensembles historiques de la politique de la ville, nouveaux quartiers concernés par la rénovation urbaine, quartiers de centre-ville ou périphérique, quartiers d'habitat ancien, etc. Il implique XXX partenaires et maîtres d'ouvrage.

Sous l'autorité du Maire ou de ses représentants, des comités de pilotage réunissant l'ensemble de ces partenaires encadrent les projets. Ainsi, le chef de projet rénovation urbaine et son équipe sont administrativement rattachés à la direction de la rénovation urbaine de Plaine Commune et fonctionnellement au Maire et au comité de pilotage.

Le rôle du chef de projet et de son équipe est donc d'orchestrer l'élaboration et la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, en coordonnant stratégiquement et techniquement les différents maîtres d'ouvrages et financeurs.

L'assistant est positionné administrativement au sein de la Direction du Renouvellement Urbain de Plaine Commune, au sein de l'unité territoriale de rénovation urbaine de XXX (équipe de XXX personnes), sous la responsabilité hiérarchique du chef de projet rénovation urbaine.

Son rôle consiste à apporter son appui au chef de projet rénovation urbaine et à son équipe pour ce qui concerne le secrétariat du service et le suivi financier du service et du projet ANRU.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité) :

- Assurer les tâches de secrétariat de l'équipe : gestion du carnet d'adresse et des bases de données, du courrier et des appels téléphoniques, tenue des agendas, montage des réunions, ...
- Assister l'équipe dans le montage et le suivi des projets : mise en page des documents, ...
- Suivi des engagements administratifs et financiers du PRU : demandes de subvention, conventions, mise à jour des tableaux de bords et outil de suivi dont l'outil de suivi opérationnel et financier - OSOF,
- Suivi du budget de l'UTRU (processus budgétaire, devis, engagements, consommation des crédits...), et des achats publics de l'UTRU (marchés existants, nouveaux MAPA)
- Assurer l'appui logistique de l'équipe en lien avec le siège : suivi de la maintenance informatique, du ménage des locaux, des abonnements, des fournitures et consommables, déplacements au siège et en mairie,...

**Activités occasionnelles :**

- Assister aux réunions de pilotage du projet pour en assurer la mise en place, le secrétariat de séance et en préparer le compte-rendu

**CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES**

## Formation obligatoire :

- ⇒ Diplôme : BEPC minimum, diplôme en secrétariat
- ⇒ .

## Formation souhaitée :

- ⇒ Diplôme :
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement

## Formation spécifique :

**COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE**

- maîtrise des outils de bureautique courants : word, excel, outlook, powerpoint
- si possible, maîtrise de ms project, adobe acrobat, photoshop
- capacité rédactionnelle

**QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES**

- Sens du travail en équipe
- Discrétion
- Sens de l'organisation
- Rapidité d'exécution
- Aisance relationnelle
- Sens de l'intérêt général

**Expérience professionnelle souhaitée :**

**Lien hiérarchique du poste : chef de projet rénovation de XXX**

**FICHE DE POSTE**

<b>DEPARTEMENT SERVICE</b>	<b>DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET POLITIQUE DE LA VILLE</b>
<b>FONCTION</b>	<b>ADMINISTRATEUR METIERS</b>
<b>GRADE</b>	<b>CADRE A</b>

Lieu de travail : Siège

Localisation géographique : 21 rue Jules Rimet – Saint-Denis

**JOINDRE EN ANNEXE UN ORGANIGRAMME****DEFINITION DU POSTE****Finalités :**

L'administrateur fonctionnel est le référent de la Direction de la rénovation urbaine pour l'Outil de Suivi Opérationnel et Financier des PRU, capable en particulier d'intervenir auprès des UTRU pour leur apporter un soutien et des solutions, tant au niveau technique qu'opérationnel. Il est le garant de l'évolution du système et de l'intégration de nouvelles fonctionnalités.

Il sera le référent des secteurs aménagement et des UT urbanisme pour l'outil de gestion du foncier et du droit des sols (Droits de Cité) ; le coordinateur technique et l'interface en les UT urbanisme, le prestataire et le service informatique pour l'évolution du progiciel ; il veillera à l'actualisation des règlements du droit des sols sur chaque ville à partir de la gestion graphique des PLU réalisée par l'atelier cartographique.

**Pertinence :**

L'administrateur est responsable de gérer et de supporter les applications d'un point de vue fonctionnel. Il travaille en étroite collaboration avec l'administration technique afin de s'assurer que le système soit le plus efficace possible. Il est le point de contact clé pour les utilisateurs pour toutes questions touchant l'utilisation de l'application et du processus. L'administrateur doit aussi s'assurer que les formations soient maintenues à jour et bien dispensées.

Il est aussi référent en ce qui concerne la préparation de la planification et du traitement des données. Doté d'une bonne compréhension du processus et une réelle maîtrise de la structure du système d'information, il est responsable de la préparation et de l'intégration des données dans le système du point de vue structurel, des processus et de l'intégrité des données.

**MISSIONS PRINCIPALES**

- Gérer les fonctionnalités des outils de gestion de projet en collaboration avec les services utilisateurs, les prestataires chargés de la mise en place de l'outil et la DSIM.
- Etre en lien avec l'atelier cartographie, la direction de l'aménagement afin d'intégrer les modifications des règlements PLU dans « Droits de Cité ». Coordonner techniquement les UT urbanisme / droit des sols pour recenser les questions et problèmes et assurer le lien avec le prestataire et la DSIM, pour élaborer une charte de saisie de données.
- Accompagner les gestionnaires de projet dans leurs travaux en leur apportant un soutien opérationnel pour la planification sous MS Project ; la résolution de problèmes « en urgence » ; la gestion de leurs projets vis-à-vis de l'outil et sur les questions du paramétrage des modèles de courrier, la création des bibles d'arrêté, de profil utilisateurs, la gestion de droits d'accès, etc.



- Assister, former les nouveaux utilisateurs, gérer les habilitations fonctionnelles.
- Faire évoluer le paramétrage des outils, garantir la fiabilité des données, conduire le changement.
- Développement et traitement des bases de données liées aux besoins opérationnels des directions de la Rénovation Urbaine, de l'Aménagement et de l'Habitat.
- Assurer la coordination informatique entre le DDUS et la DSIM.
- Exercer les missions d'administrateur fonctionnel de l'Outil multimédia (KEEPEEK) pour le département DDUS.
- Assurer le suivi, étude et élaboration de statistiques et tableaux de bord liées aux besoins des différentes directions du département DDUS.
- Référent Plaine Commune sur l'outil du Système d'informations AGORA/ANRU.
- Référent intranet.

### CONTRAINTES ET OBLIGATIONS DU POSTE

Durée du temps de travail : temps complet  temps non complet  lequel :

Horaires dans le cadre des 35 h :  
 Travail le : samedi  dimanche  soirée  autre   
 Astreintes  oui  non Si oui lesquelles :

### MOYENS UTILISES SUR LE POSTE

Machines  Lesquelles :  
 Véhicules  Quels types : Véhicule de service  
 Informatique  Autres :

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

Formation obligatoire :  
 ⇒ Diplôme : Bac + 3 ou expérience professionnelle similaire  
 ⇒ Stages de formation ou perfectionnement :

Formation spécifique :  
 Permis de conduire  Quel type :  
 Autre (ex : CACES, autorisations de conduite etc...)

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- BAC+3 à +5 avec 2,3 ans d'expérience.
- Profil résolument opérationnel avec une sensibilité pour les méthodes et outils.
- Formation initiale généraliste.
- Bonne connaissance et pratique des systèmes d'information.
- Connaissance souhaitée, mais pas obligatoire, de l'aménagement urbain, de la rénovation urbaine et de la conduite d'opérations.

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES


- Qualités relationnelles
- Capacité d'analyse
- Esprit d'initiative
- Sens de l'organisation
- Rigueur
- Disponibilité

**Expérience professionnelle souhaitée : 2 à 3 ans**

Adaptations nécessaires pour accueillir une personne handicapée sur ce poste :

**Lien hiérarchique du poste :** le directeur de la DRUPV

**Liens fonctionnels du poste :** SIG, Cartographie, l'ensemble du département du DUS (aménagement, habitat), communication, service DSIM, ...

	<b>APPEL A CANDIDATURES</b>	REF : 2015 02 205 Le : 12 février 2015
<b>FONCTION GRADE</b>	<b>CHARGE DE MISSION COHESION SOCIALE/RENOVATION URBAINE (H/F) ATTACHE</b>	
<b>DIRECTION SERVICE /UT</b>	<b>DEPARTEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL POLE POLITIQUE DE LA VILLE</b>	
<b>FINALITES :</b>		
Son rôle sera d'apporter un appui au directeur de la rénovation urbaine et au responsable politique de la ville dans la mise en œuvre du CUCS et du CTRU.		
<b>MISSIONS PRINCIPALES</b>		
<b>Activités / tâches / missions :</b>	<b>Compétences et qualités requises</b>	
<p>Préparation et suivi du CTRU : point d'avancement annuel du programme communautaire de rénovation urbaine et rédaction du rapport annuel</p> <p>Appui en matière de réflexion stratégique sur les politiques publiques communautaires en matière de politique de la ville et rénovation urbaine et sur la Direction.</p> <p>Impulsion et mise en place des dispositifs d'accompagnement des PRU en transversal avec les Unités territoriales de rénovation urbaine.</p> <p>Communication : impulsion, construction de la stratégie de communication avec la direction de la communication et rôle de suivi et d'interface dans l'élaboration des supports de communication des PRU</p> <p>Relogement : suivi global des relogements dans le cadre du CTRU et pilotage d'actions transversales avec les UTRU</p> <p>Suivi des dispositifs insertion dans chaque UTRU, coordination dans la direction emploi insertion, mise en place d'outils mutualisés.</p> <p>Développement de l'échange d'expériences, de synergies entre les UTRU et les partenaires externes</p> <p>Préparation et animation d'actions à l'échelle de la direction : réunions de direction et réunions d'évaluation collective, volet formation, rapport d'activité, lien et coordination avec les différents services de l'agglomération</p> <p>Construction du budget de fonctionnement en lien avec le Directeur et suivi de ce budget durant l'année (démarche de contrôle de gestion)</p>	<p>Connaissances et compétences en matière de rénovation urbaine, politique de la ville, développement local</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expérience en matière de conduite de projet partenariaux et management</li> <li>- Compétences de chargée d'étude</li> <li>- Connaissances de l'environnement des collectivités locales et du fonctionnement des intercommunalités</li> <li>- capacité à travailler en partenariat, à animer des réunions, un réseau d'acteurs, à négocier</li> <li>- capacités rédactionnelles (compte-rendu de réunion, de diaporamas, rapports pour les instances communautaires, notes aux élus...)</li> <li>- qualité relationnelle et capacité à travailler en transversalité</li> <li>- organisation, méthode, rigueur</li> <li>- discrétion</li> <li>- sens du service public</li> </ul> <p><b>Compétences spécifiques / Expérience recherchée/ Diplôme ou permis obligatoire</b></p> <p><b>Formation souhaitée :</b> Diplôme : Master 2 Urbanisme, Aménagement, Politique de la ville, développement local</p> <p><b>Formation spécifique :</b> Permis B</p>	
<b>Contrainte du poste</b>	<b>Conditions de travail/ horaires</b> 35h	
<b>Motif de la vacance du poste</b> Mobilité interne	<b>Date limite de dépôt des candidatures</b> <b>5 mars 2015</b>	

## FICHE DE POSTE

<b>DEPARTEMENT SERVICE</b>	<b>DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL</b>
<b>FONCTION GRADE</b>	<b>CHARGE DE MISSION POLITIQUE DE LA VILLE</b>
	<b>CADRE A</b>

Lieu de travail : Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) / SIEGE : Localisation géographique :

**JOINDRE EN ANNEXE UN ORGANIGRAMME**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Sous la responsabilité du responsable Politique de la ville le chargé de mission « politique de la ville » participe à la mise en œuvre du nouveau contrat de ville, assure le montage et le suivi de la programmation des actions s'inscrivant dans le cadre des dispositifs « politique de la ville ». Il apporte son appui et son assistance technique au montage des projets initiés par la communauté d'agglomération et les villes

Le chargé de mission Politique de la ville seconde le chef de projet sur l'élaboration du contrat de ville, la programmation, le montage, le suivi et l'évaluation des actions relevant des dispositifs politique de la ville.

**Axe politique de la ville : programmation, mise en œuvre, suivi et évaluation des différents dispositifs (CDV, ASQ, VVV,) Contribuer à l'actualisation du diagnostic de territoire et à son analyse : collecte d'informations, recensement des besoins,...**

- Favoriser l'émergence des projets des acteurs de terrain et veiller à leur cohérence avec besoins du territoire, en articulation avec les grandes thématiques de la politique de la ville
- Participer à la programmation des actions dans le cadre des différents dispositifs
- Accompagner les montages technique et financier des projets : accompagnement à la recherche de financements, instruction et suivi des dossiers de subvention et négocier avec les partenaires finançant les actions associatives ou les actions publiques de la collectivité : Etat, ACSé, Conseil régional, Conseil général, Plaine Commune...
- Assurer le suivi administratif et comptable : compte-rendu des réunions, bilan des actions, préparation des dossiers pour les instances décisionnelles de la collectivité, rédaction des actes juridiques : délibérations, contrats, conventions, ...
- Mettre en place et alimenter les outils d'aide à la décision et au suivi des projets : indicateurs, tableaux de bord
- Copiloter les groupes de travail indispensables au fonctionnement et à l'évaluation des différents dispositifs
- Procéder à l'évaluation des actions mises en place

**Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité)**

Merci d'adresser votre lettre de motivation en rappelant la référence **2015 02 205** et votre curriculum vitae à M. Le Président de la communauté d'agglomération "Plaine Commune" 21, avenue Jules Rimet -93218 SAINT-DENIS Cedex. Pour toutes informations complémentaires vous pouvez contacter: - tél : **01.55.93.55.55** – secteur RECRUTEMENT poste **55.58** - [recrutement@plainecommune.com.fr](mailto:recrutement@plainecommune.com.fr).

### Activités occasionnelles :

Nombre d'agents à encadrer (s'il y a lieu)

de catégorie  A  B  C

### CONTRAINTES ET OBLIGATIONS DU POSTE

Durée du temps de travail : temps complet  / temps non complet  lequel :

Horaires dans le cadre des 35 h :  
Travail le : samedi  dimanche  soirée  autre   
Astreintes  oui  non Si oui lesquelles :

### FICHE DE POSTE (suite)

Fonction : \_\_\_\_\_ Grade : \_\_\_\_\_

### MOYENS UTILISES SUR LE POSTE

Machines  Lesquelles :  
Véhicules  Quels types :  
Informatique  Autres

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

Formation obligatoire :

- ⇒ Diplôme : Bac + 3, Diplôme de niveau II ou III
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement :

Formation souhaitée :

- ⇒ Diplôme :
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement

Formation spécifique :

- Permis de conduire  Quel type :
- Autre (ex : CACES, autorisations de conduite etc...)

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE — CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

Connaissance des acteurs et des dispositifs de la politique de la ville, du développement social et urbain et de la prévention  
Connaissance des collectivités territoriales et du milieu associatif

Compétences en matière :

- de mise en place et conduite de projet ;
- d'animation et de conduite de réunion ;
- de montage et suivi de dossiers, et recherche de financements ;

Maîtrise des outils informatiques et bureautiques.

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE — COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

Qualités relationnelles ; Aptitude à la communication, à l'innovation et la mobilisation ;  
Autonomie, rigueur, méthodologie ; Sens du dialogue et de la négociation ;  
Capacité à développer un travail transversal et pluri partenarial.

Missions exercées en lien avec (interne et externe au service) :

- les porteurs de projets (associations, porteurs institutionnels) ;
  - les partenaires institutionnels acteurs de la Politique de la ville (services déconcentrés de l'Etat, délégués du Préfet, référents des dispositifs Politique de la ville, Plaine Commune, ...) ;
  - l'ensemble des services municipaux ;
- les directeurs des démarches-quartier.

Expérience professionnelle souhaitée :

Diplôme de niveau II ou III

Adaptations nécessaires pour accueillir une personne handicapée sur ce poste :

Lien hiérarchique du poste : **Responsable pôle politique de la ville**

Liens fonctionnels du poste :

NBI liée à la fonction :  oui  Non si oui Nombre de points :

*(voir la note dans le répertoire public\Formation Recrutement\Recrutement\DOCUMENTS ANNEXES AU RECRUTEMENT)*

Ce poste est-il vacant ou en cours de l'être  oui  non

Date à laquelle il doit être pourvu :

Date de dernière mise à jour :

Visa du Directeur ou et  
Responsable de service



## FICHE DE POSTE

**DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN  
DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE ET  
POLITIQUE DE LA VILLE**

**CHARGE DE MISSION GESTION URBAINE DE  
PROXIMITE  
CADRE A**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

la **Gestion urbaine de proximité** a montré tout son intérêt, tant dans sa dimension sociale que technique, dans le cadre des opérations ANRU. Il convient aujourd'hui, dans **le cadre du nouveau contrat de ville et du NPNRU de** renforcer ce dispositif à l'échelle de l'agglomération et sur l'ensemble des quartiers en géographie prioritaire.

Le chargé de mission est positionné administrativement au sein de la Direction du Renouvellement Urbain de Plaine Commune, sous la responsabilité hiérarchique du responsable politique de la ville

Son rôle consiste à mettre en œuvre des actions transversales à mener sur 5 thématiques récurrentes et communes au territoire :

- La mécanique sauvage
- Les voitures épaves
- Les jets par les fenêtres / la propreté plus généralement
- Dépôts sauvages / encombrants
- Les nuisibles : pigeons, rats, etc.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité) :

##### Gestion Urbaine de Proximité

- Mise en œuvre d'une méthodologie sur les actions transversales à mener sur les 5 thématiques récurrentes et communes au territoire
- Coordination avec la DGST, les bailleurs, la police nationale et la police municipale afin de mettre en œuvre des actions mutualisées sur les différents sites recensés.
- Renforcer le partenariat de la gestion urbaine de proximité à l'échelle intercommunale à travers la mise en place d'outils partagés.
- Développer un espace de coordination inter partenarial et inter bailleurs
- capitaliser et diffuser les bonnes pratiques
- développer des actions communes et co-portées par les partenaires
- mutualisation et harmonisation des pratiques et des procédures à l'échelle de l'agglomération
- Assurer un partage de l'information, notamment auprès des équipes de terrain

- Suivi de la **Charte d'engagement** à établir avec les bailleurs dans le cadre du Contrat de ville.
- Organisation et animation des instances partenariales (comités de pilotage et comités techniques)
- Structuration des financements des actions GUP : suivi et évaluation des conventions d'abattement TFPB des bailleurs, recherche des moyens financiers pour la mise en œuvre d'actions nouvelles

#### Appui à l'équipe de rénovation urbaine

- Animation et suivi du volet Habitat et cadre de vie du Contrat de Ville (volet opérationnel et actions financées),
- appui auprès de l'équipe pour la mise en œuvre des interventions relatives à la communication concertation auprès des partenaires et des habitants

Membre de la direction de la rénovation urbaine et Politique de la Ville , il participe à la réflexion et aux productions du collectif de direction autant que de besoin.

#### Activités occasionnelles :

Réunions publiques et manifestations le soir et week-end (occasionnel)  
Contribuer aux réflexions et projets initiés par les autres directions de Plaine Commune (délégation à la stratégie territoriale, directions de l'aménagement et l'habitat, etc).

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

#### Formation obligatoire :

⇒ Diplôme : Bac+3 minimum en Urbanisme, aménagement, politique de la ville, développement local,  
⇒Expérience dans les domaines de la Politique de la ville et de la Rénovation urbaine, du développement local, de la conduite de projets partenariaux, du montage financier, de la gestion de financements publics, du management d'équipe.

#### Formation souhaitée :

- ⇒ Diplôme :
- ⇒ Stages de formation ou perfectionnement

#### Formation spécifique :

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- Compréhension des problématiques de vie quotidienne dans les quartiers sensibles, des problématiques sociales et d'insertion par l'économique.
- Bonne connaissance des politiques publiques en matière de Politique de la Ville et de rénovation urbaine, des acteurs d'un projet de rénovation urbaine.
- Capacité rédactionnelle.
- Maîtrise des outils de bureautique courants : word, excel, outlook, powerpoint.

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

- Sens de l'initiative et capacités de propositions
- Aptitude à l'analyse et à la synthèse
- Rigueur et disponibilité horaires
- Organisé
- Rigoureux
- Consensuel, diplomate, capacité d'écoute
- Capacité à résister à la pression
- Qualités relationnelles et goût pour le travail partenarial et transversal

- Sens de l'intérêt général

Expérience professionnelle souhaitée :

oui  
Lien hiérarchique du poste : Responsable Politique de la ville  
NBI

## FICHE DE POSTE

<i>DEPARTEMENT</i> <i>SERVICE</i>	<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - EMPLOI</b> <b>DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL</b>
<i>FONCTION</i>	<b>CHEF DE PROJET</b> <b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES QUARTIERS</b>
<i>GRADE</i>	<b>CADRE A</b>

Lieu de travail : Siège	Localisation géographique : Saint-Denis
-------------------------	---

**JOINDRE EN ANNEXE UN ORGANIGRAMME**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

Rattaché au Directeur de la Rénovation Urbaine et au Directeur du Développement Economique et fonctionnellement positionné au sein du SEPE. Cet agent met en œuvre les orientations stratégiques de la collectivité en matière de développement économique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans les programmes de rénovation urbaine. Sur un mode partenarial, en transversalité et en lien avec les équipes locales, il joue un rôle d'interface en interne et en externe. Il expérimentera et pilotera cette nouvelle approche, permettant une coordination des différentes parties prenantes.

La personne sera pilote et/ou référent des projets développement économique sur les 14 sites retenus au titre du NPNRU.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité)

##### ASSISTANCE ET CONSEIL AUPRES DES ELUS ET DES DIFFERENTES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Etablir un état des lieux de l'écosystème des acteurs et des dispositifs (effet levier) permettant le développement économique des quartiers et le faire connaître.

Suivre les tendances et les facteurs d'évolution de la politique de développement économique en faveur des quartiers politique de la ville à l'échelle nationale (CGET, ANRU), européenne (FEDER) et celle conduite par la Caisse des dépôts et Consignations (CDC).

En appui à la gouvernance des projets, participer aux groupes de travail, comités techniques et comités de pilotage et rencontres extérieures et communiquer sur les enjeux et finalités du programme d'intervention de la collectivité

##### ROLE D'INTERFACE INTERNE ET EXTERNE : REFERENT DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA RENOVATION URBAINE

Gérer et faciliter l'articulation entre :

- la direction de la Rénovation urbaine et tous les services de la direction du Développement économique ;
- les services de la direction du Développement économique ;
- les services de Plaine Commune et les partenaires extérieures.

Vérifier la cohérence et la coordination entre les programmes d'investissement validé dans le cadre du protocole NPNRU et ceux inscrits dans le contrat de ville.

##### PILOTE ET ANIMATEUR DES PROGRAMMES D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE

Assurer le pilotage des études économiques menées dans le cadre du protocole NPNRU

Elaborer les cahiers des charges des études sur le volet développement économique et coordonner le travail des prestataires.

Assurer l'analyse technico-financière liée aux dossiers marchés publics

En s'appuyant sur les préconisations des études, proposer un programme d'actions et les expérimentations à mettre en place.

Contribuer à construire une culture commune sur le développement économique des quartiers politique de la ville notamment auprès des professionnels.

Organiser la connaissance issue des études et faciliter son accès via, par exemple, un outil de partage de l'information

Animer les groupes de travail thématiques et dans ce cadre, inviter des intervenants (dont experts internes ou externes). Le chargé(e) de projet peut être amené à animer des comités de pilotage et/ou comités techniques.

#### MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DE SUIVI, D'OBSERVATION ET D'ÉVALUATION DES DISPOSITIFS

Identifier les sources de données primaires et secondaires et collecter l'information en s'appuyant notamment sur l'écosystème identifié.

Mettre en œuvre des indicateurs de suivi globaux et par projets

Conduire les évaluations nécessaires pour communiquer sur les résultats

Effectuer une veille active sur l'application des notions de pluralité économique et mixité fonctionnelle dans les programmes d'investissement

#### MOBILISATION DES RESSOURCES POUR LA MISE EN APPLICATION DES PROJETS

Identifier les projets d'investissement et rechercher les montages économiques les plus efficaces en relation avec les différents investisseurs éventuels (dont plus largement la CDC)

Contribuer à monter des dossiers de demandes de financement en lien avec le service Ressources extérieures

En s'appuyant sur la programmation des locaux définis dans le cadre des études, mobiliser les personnes ressources pouvant positionner ou attirer les porteurs de projets dans lesdits locaux..

#### SUIVI DES RESSOURCES FINANCIERES ET ADMINISTRATIVES DES PROJETS

Etablir des bilans d'activités qualitatifs, quantitatifs et financiers  
Superviser le suivi budgétaire des opérations d'études

#### **Activités occasionnelles**

#### MISSION D'APPUI AUX COLLEGUES DE LA RENOVATION URBAINE EN CHARGE DU PROGRAMME D'INTERVENTION

En appui à la gouvernance des projets, participer à l'organisation et à l'animation de la relation à la population :

- développement de l'expression et mobilisation des populations
- développement de dispositifs de repérage, collecte de propositions, concertation ou participation des habitants pour le développement économique
- rendre plus fluide la relation habitants, acteurs économiques et institutionnels

Cette mission d'appui peut conduire le chargé de projet à travailler occasionnellement le soir ou le week-end (intervention devant les instances communautaires, municipales ou consultatives, événements, colloques ...)

Nombre d'agents à encadrer (s'il y a lieu)

de catégorie

#### **CONTRAINTES ET OBLIGATIONS DU POSTE**

Durée du temps de travail : temps complet  / temps non complet  le quel :

Horaires dans le cadre des 35 h :

Travail le : samedi  dimanche  soirée  autre   
Astreintes :  oui  Non Si oui lesquelles :

#### **MOYENS UTILISES SUR LE POSTE**

Ordinateur avec les outils bureautiques et informatiques, accès Internet et réseau

Machines  Lesquelles :  
Véhicules  Quels types :  
Informatique  Autres

#### **CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES**

Formation obligatoire :

⇒ Diplôme : Master 2 en conception, pilotage et évaluation des politiques publiques ; aides aux entreprises ; développement économique et politique de la ville

⇒ Stages de formation ou perfectionnement :

Formation souhaitée :

⇒ Diplôme :

⇒ Stages de formation ou perfectionnement

Formation spécifique :

Permis de conduire

Quel type :

Autre (ex : CACES, autorisations de conduite etc...)

#### **COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE**

- ✓ Connaissance des enjeux évolution et cadre réglementaire des politiques publiques
- ✓ Rôles et attribution des diverses parties prenantes et des partenaires institutionnels
- ✓ Méthodes d'analyse, de diagnostic et d'évaluation du développement territorial ;
- ✓ Connaissance des dispositifs d'accompagnement à la création d'activité
- ✓ Elaboration des cahiers de charges des marchés publics
- ✓ Finances publiques, aides d'Etat, règlements d'attribution des aides publiques et des fonds européens
- ✓ Outils et méthodes du développement local participatif
- ✓ Ingénierie de projet
- ✓ Maîtrise des outils informatiques (Word, Excel, Power-point, internet, Outlook)
- ✓ Autonomie, force de proposition et d'aide à la décision
- ✓ Capacité rédactionnelle et d'expression orale
- ✓ Management par projet et en transversalité, capacité à travailler en équipe
- ✓ Capacité d'écoute de la population

#### **QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES**

Expérience professionnelle souhaitée : 5 ans d'expérience

Adaptations nécessaires pour accueillir une personne handicapée sur ce poste :

Lien hiérarchique du poste :

Directeur de la Rénovation Urbaine / Directeur du développement économique

Liens fonctionnels du poste :

- ✓ Responsable service Etudes et Prospectives Economiques

NBI liée à la fonction :  oui  Non si oui Nombre de points :

(voir la note dans le répertoire public\Formation Recrutement\Recrutement\DOCUMENTS ANNEXES AU RECRUTEMENT)

Le poste est-il vacant ou en cours de l'être  oui  non

Date à laquelle il doit être pourvu :

Date de dernière mise à jour :

Visa du Directeur ou et  
Responsable de service



## FICHE DE POSTE

DEPARTEMENT SERVICE	<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - EMPLOI DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL</b>
FONCTION	<b>CHEF DE PROJET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES QUARTIERS SUR LE VOLET METABOLISME URBAIN</b>
GRADE	<b>CADRE A</b>

Lieu de travail : Siège	Localisation géographique : Saint-Denis
-------------------------	---

**JOINDRE EN ANNEXE UN ORGANIGRAMME**

### DEFINITION DU POSTE

#### Mission /Finalité :

L'Etablissement Public Territorial (EPT) est en train d'impulser une démarche visant à changer de paradigme en aménagement économique et urbain afin de poursuivre le renouvellement de son territoire tout en étant plus sobre dans l'utilisation des ressources. Il s'agit d'inscrire la planification et l'optimisation de la gestion des ressources/déchets inhérentes dans l'opérationnalité d'une trentaine de sites urbains pilotes identifiés (périmètres ANRU et hors ANRU).

Cette démarche est fortement conditionnée par l'animation d'un réseau complexe d'acteurs internes et externes multiples (dans leurs fonctions et leurs domaines de compétences) à constituer, à organiser et à entretenir pour la faisabilité du projet.

Le chef de projet devra mettre en œuvre les axes d'intervention défini en s'appuyant notamment sur une assistance à maîtrise d'ouvrage qui interviendra dans le cadre du déploiement de la phase opérationnelle du projet.

Le poste est intégré à la Direction du Développement Economique. Il assure le pilotage technique en autre du projet « Métabolisme urbain ». Il a la charge d'animer, de coordonner et de mobiliser les acteurs en internes et partenaires locaux externes pour la construction de la stratégie globale de la démarche. Il est donc amené à accompagner le changement, voire l'innovation autour de la démarche.

Cet agent pourra être mobilisé également dans le cadre des études de développement économique spécifiques au NPRU.

#### Activités/tâches principales (celles-ci doivent être formulées par domaine d'activité)

##### ASSISTANCE / PILOTE / CONSEIL AUPRES DES ELUS ET DES DIFFERENTES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Etablir un état des lieux de l'écosystème des acteurs et des dispositifs permettant le développement de l'économie circulaire et le faire connaître.

Suivre les tendances et effectuer une veille active sur l'actualité réglementaire, technique et économique sur les questions d'économie circulaire au niveau national, européenne.

Pilote les groupes de travail, comités techniques, comités de pilotage et communique sur les enjeux et finalités des axes d'intervention du projet et s'assure de la cohérence du système de gouvernance

Représente l'EPT « à l'extérieur » dans les conférences, séminaires, groupes de travail dédiés pour valoriser les actions menées par le territoire.

##### ROLE D'INTERFACE INTERNE ET EXTERNE : REFERENT SUR LES QUESTIONS DE METABOLISME URBAIN

Gérer et faciliter l'articulation entre :

- toutes les directions de Plaine Commune ;
- les services de Plaine Commune et les partenaires extérieures.

Fédérer les acteurs divers afin de constituer un réseau de partenaires

Etre personne ressource pour l'ensemble des acteurs économiques et agents de la collectivité

Vérifier la cohérence et la coordination entre l'ingénierie du projet et le phasage des projets urbains

##### PILOTE ET ANIME LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET METABOLISME URBAIN

Assurer le pilotage et la coordination des travaux du / des prestataires mandatés pour la réalisation des missions techniques et intellectuelles

Valider les cahiers des charges élaborés par le prestataire et assurer l'analyse technico-financière liée aux dossiers marchés publics

Contribuer à construire une culture commune sur le développement économique autour des questions de l'économie circulaire et faciliter son accès via, par exemple, un outil de partage de l'information

Identifier des acteurs et/ou porteurs de projet locaux en vue d'organiser des événements de valorisation et de promotion.

Faciliter la mise en réseau d'acteurs locaux pour faire émerger une filière structurée autour de l'économie circulaire

Organiser et animer un « Club de l'économie circulaire », avec groupes de travail thématiques

Favoriser l'émergence de nouvelles actions

Identifier les projets d'investissement et rechercher les montages économiques les plus efficaces en relation avec les différents investisseurs éventuels (dont plus largement la CDC)

##### MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DE SUIVI, D'OBSERVATION ET D'EVALUATION

Participer à la définition des indicateurs (économiques, sociaux, environnementaux) et faciliter la mise en place des outils de suivi, de mesure et d'évaluation pour communiquer sur les résultats autour du projet

Mettre en place un outil de partage de l'information (de manière directe et interactive) autour du projet : relai de l'activité de la démarche pour le réseau d'acteurs du projet

Administre l'outil et s'assure de son bon fonctionnement sur la durée du projet

##### SUIVI DES RESSOURCES FINANCIERES ET ADMINISTRATIVES DU PROJET

Etablir des bilans d'activités qualitatifs, quantitatifs et financiers

Suivi budgétaire des différentes prestations liées au projet

Contribuer à monter des dossiers de demandes de financement

#### Activités occasionnelles

##### MISSION D'APPUI AUX COLLEGUES DE LA RENOVATION URBAIN EN CHARGE DU PROGRAMME D'INTERVENTION

En appui à la gouvernance des projets, participer à l'organisation et à l'animation de la relation à la population :

- développement de l'expression et mobilisation des populations
- développement de dispositifs de repérage, collecte de propositions, concertation ou participation des habitants pour le développement économique

→ rendre plus fluide la relation habitants, acteurs économiques et institutionnels

Cette mission d'appui peut conduire le chef de projet à travailler occasionnellement le soir ou le week-end (intervention devant les instances communautaires, municipales ou consultatives, événements, colloques ...)

Nombre d'agents à encadrer (s'il y a lieu)

de catégorie

### CONTRAINTES ET OBLIGATIONS DU POSTE

Durée du temps de travail : temps complet  temps non complet  lequel :

Horaires dans le cadre des 35 h :

Travail le : samedi  dimanche  soirée  autre

Astreintes  oui  Non Si oui lesquelles :

### MOYENS UTILISES SUR LE POSTE

Ordinateur avec les outils bureautiques et informatiques, accès Internet et réseau

Machines  Lesquelles :  
Véhicules  Quels types :  
Informatique  Autres

### CONNAISSANCES REQUISES POUR CE POSTE - CONNAISSANCES THEORIQUES

Formation obligatoire :

⇒ Diplôme : BAC + 5 (Ecoles de commerce, d'ingénieur, master 2) de type management de projets, stratégie développement durable, économie, gestion d'entreprises avec une expérience significative dans le développement durable, économie circulaire appliqué dans les collectivités territoriales

⇒ Stages de formation ou perfectionnement :

Formation souhaitée :

⇒ Diplôme :

⇒ Stages de formation ou perfectionnement

Formation spécifique :

Permis de conduire  Quel type :

Autre (ex : CACES, autorisations de conduite etc...)

### COMPETENCES REQUISES POUR CE POSTE – CAPACITES A REALISER UNE ACTIVITE

- ✓ Connaissance du fonctionnement des collectivités territoriales et de l'entreprise
- ✓ Connaissance en gestion et développement de projet et animation de réseaux d'acteurs.
- ✓ Bonne maîtrise de l'outil informatique (logiciels bureautiques Word, Excel, Powerpoint et internet...).
- ✓ Fortes capacités d'animation (prise de parole en public), de médiation et d'adaptation
- ✓ Aptitudes relationnelles, diplomatie et recherche du consensus, sens de la collaboration et des enjeux des différents acteurs
- ✓ Capacités d'analyse, de synthèse, qualité rédactionnelle et de conception (tableaux de pilotage)
- ✓ Autonomie et capacité d'initiative, tout en tenant compte de la commande et en sachant rendre compte
- ✓ Rigueur, bonne organisation, respect des délais et des procédures
- ✓ Capacité à se repérer et définir des priorités dans un environnement complexe
- ✓ Sens des responsabilités et du service public.
- ✓ Capacité à organiser et mobiliser des acteurs autour d'événements thématiques
- ✓ Capacité d'écoute de la population
- ✓ Management par projet et en transversalité, capacité à travailler en équipe

### QUALITES REQUISES POUR CE POSTE – COMPORTEMENTS ET ATTITUDES

Expérience professionnelle souhaitée : 5 ans d'expérience minimum

Adaptations nécessaires pour accueillir une personne handicapée sur ce poste :

Lien hiérarchique du poste :

✓ Responsable service Etudes et Prospectives Economiques

Liens fonctionnels du poste :

NBI liée à la fonction :  oui  Non si oui Nombre de points :

(voir la note dans le répertoire public\Formation Recrutement\Recrutement\DOCUMENTS ANNEXES AU RECRUTEMENT)

Ce poste est-il vacant ou en cours de l'être  oui  non

Date à laquelle il doit être pourvu :

Date de dernière mise à jour :

Visa du Directeur ou et  
Responsable de service



**ANNEXE 2**  
**TABLEAU FINANCIER**  
**RELATIF AU PROTOCOLE**  
**DE PRÉFIGURATION**



PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 539		LOCALISATION		CONTRIBUTIONS																		PRETS		ECHANCIER																
ZONE INTERVENTION		NSEE DE LA COMMUNE																																						
N° de protocole (3 caractères)		N° INSEE (GPV sur 7 caractères)		N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)																		N° Chrono-Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)		N° Chrono-Opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)																
COMMENTAIRE	LOCALISATION	LIEU DE RATTACHEMENT (de l'assimilé de commune)	NBRE	TYPE (MILR+)	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérf													
																						Prêt CDC		Prêt Bonifié AL		Année		semestre		saison										
<b>14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET</b>																																								
539 6999999	14 0001 001	GEN-01	Métabolisme urbain pour Plaine C	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	300 000,00	20,00%	360 000,00	300 000,00	0,00	0,00%	150 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	150 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	6	V				
539 6999999	14 0001 002	GEN-02 / GEN-03	Etudes stratégie habitat	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	108 333,00	20,00%	130 000,00	108 333,00	0,00	0,00%	64 166,00	59,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11 667,00	10,77%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 003	GEN-04	Commerce et activités	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	213 666,00	20,00%	256 399,00	213 666,00	0,00	0,00%	98 500,00	46,10%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	8 333,00	3,90%	106 833,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 004	GEN-05	Bien-être dans l'espace public	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	160 000,00	20,00%	192 000,00	160 000,00	0,00	0,00%	80 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 005	GEN-06	Développement durable / BET env	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	140 000,00	20,00%	168 000,00	140 000,00	0,00	0,00%	70 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	70 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	3	V		
539 6999999	14 0001 006	GEN-07	Etude desserte transport en comm	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	150 000,00	20,00%	180 000,00	150 000,00	0,00	0,00%	75 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	1	3	V		
539 6999999	14 0001 007	GEN-08	Etude multimodale de stationnem	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	375 000,00	20,00%	450 000,00	375 000,00	0,00	0,00%	150 500,00	40,13%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 000,00	9,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	187 500,00	50,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V
539 6999999	14 0001 008	GEN-09	Schéma directeur secteur RD30R	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	2	2	V		
539 6999999	14 0001 009	GEN-10	Etudes phytosanitaires et hydrogè	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	152 000,00	20,00%	182 400,00	152 000,00	0,00	0,00%	76 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 010	GEN-11	Etudes structures	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	142 000,00	20,00%	170 400,00	142 000,00	0,00	0,00%	71 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	3	V		
539 6999999	14 0001 011	GEN-12	Reconnaissance amiante et polluti	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	789 000,00	20,00%	946 800,00	789 000,00	0,00	0,00%	394 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 012	GEN-13	Etudes topographiques et réseaux	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	776 000,00	20,00%	931 200,00	776 000,00	0,00	0,00%	282 000,00	36,34%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	106 000,00	13,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V
539 6999999	14 0001 013	GEN-14 / GEN-16	Co-construction et amén	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	500 000,00	20,00%	608 200,00	500 000,00	0,00	0,00%	229 250,00	45,85%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 750,00	4,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	250 000,00	50,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V
539 6999999	14 0001 014	GEN-15	Elaboration du projet de gestion d	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	55 000,00	20,00%	66 000,00	55 000,00	0,00	0,00%	27 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	27 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 015	VI-EP-01	Réseau de chaleur	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	75/SIPPEREC/25750004100021	167 025,00	20,00%	200 430,00	167 025,00	25 081,00	15,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	58 459,00	35,00%	0,00	0,00%	83 485,00	49,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 016	ingénierie	Plaine Commune	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	5 073 500,00	20,00%	6 088 200,00	5 073 500,00	0,00	0,00%	2 376 500,00	46,85%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	160 000,00	3,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 536 750,00	50,00%	0,00	0,00%	2016	1	5	V		
539 6999999	14 0001 017	AU-VAC-01	Etude de stratégie urbaine inte	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	130 000,00	20,00%	156 000,00	130 000,00	0,00	0,00%	39 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	13 000,00	10,00%	0,00	0,00%	26 000,00	20,00%	52 000,00	40,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 018	AU-VAC-02	Etude commerce et développ	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	24 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	16 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 019	AU-VAC-05	Accompagnement juridique du	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	48 000,00	20,00%	57 600,00	48 000,00	0,00	0,00%	24 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	24 000,00	50,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 020	AU-VAC-04	Etude pré-opérationnelle sur le	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	25,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 021	EP-ORG-01 et EP-SOU-01	Etudes urbain	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	400 000,00	20,00%	480 000,00	400 000,00	0,00	0,00%	100 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	100 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	200 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	3	V		
539 6999999	14 0001 022	EP-TRAN-03 et EP-TRAN-04	Etude prosc	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	95 000,00	20,00%	114 000,00	95 000,00	0,00	0,00%	47 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	47 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 023	EP-ORG-02	Etudes préopérationsnelles co	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	180 000,00	20,00%	216 000,00	180 000,00	0,00	0,00%	45 000,00	25,00%	0,00	0,00%	45 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	90 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	3	V		
539 6999999	14 0001 024	EP-ORG-04	Etude géométrie des locaux c	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	5 000,00	20,00%	6 000,00	5 000,00	0,00	0,00%	1 250,00	25,00%	0,00	0,00%	1 250,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 025	EP-CV-02	Etude urbaine et diagnostics t	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	210 000,00	20,00%	252 000,00	210 000,00	0,00	0,00%	105 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	4	V		
539 6999999	14 0001 026	AU-EMA-01	Etude urbaine Emile DuboisM	NPN	QP999999	0,00	0,00	0,00	0,00	93/EPT 06 - PLAINE COMMUNE/	150 000,00	20,00%	180 000,00	150 000,00	0,00	0,00%	37 500,00	25,00%	0,00</																					









## Détail de la maquette financière AGORA

### Etudes Générales :

Participation financière des bailleurs aux études Plaine Commune et détail de la colonne « autres »

*La contribution financière est en HT*

Etudes GEN	TOTAL
<b>BAILLEURS</b>	
France Habitation	15 000 € HT
Toit et Joie	2 375 € HT
ANTIN	5 969 € HT
OGIF	18 344 € HT
LOGIREP	5 250 € HT
SOHP	35 620 € HT
Logement Francilien	2 867 € HT
SEMISO	1 536 € HT
PCH	43 966 € HT
NOVIGERE	579 € HT
SARVILEP	7 160 € HT
OPIEVOY	1 306 € HT
SAIEM	854 € HT
ICF la Sablière	5 906 € HT
Maison du CIL	1 601 € HT
OPH93	41 250 € HT
<b>contributions à confirmer auprès des financeurs de l'étude VI-EP-1</b>	
<i>Ville de Villetaneuse</i>	<i>29 242 (cout TTC)</i>
<i>Ville d'Epinay</i>	<i>29 242 (cout TTC)</i>
CRIF	25 000 €
ADEME	58 485 €

La répartition de la contribution bailleurs de l'étude GEN-13 pour le centre-ville de Saint-Denis (10 000€) n'est pas comprise dans les montants indiqués car elle sera déterminée au moment de la stabilisation du schéma directeur. Les bailleurs concernés par cette future augmentation de participation sont PCH, Antin résidence et Toit et Joie.

## Etudes spécifiques

Participation financière aux études spécifiques PRIN et PRIR de l'ensemble des contributeurs du protocole de préfiguration des nouveaux programmes de rénovation de Plaine Commune (détail de la colonne bailleurs et détail de la colonne « autres »).

FINANCEURS	
ANRU	5 122 735 €
PIA	116 500 €
CDC	373 029 €
ANAH	280 325 €

**La contribution financière sur les études spécifiques PRIN et PRIR est en HT pour les collectivités, les bailleurs et les maitres d'ouvrages**

contributeurs	participation HT
<b>COMMUNES</b>	
AUBERVILLIERS	124 168 € HT
EPINAY-SUR-SEINE	272 500 € HT
ILE SAINT-DENIS	8 333 € HT
LA COURNEUVE	147 500 € HT
PANTIN <i>Participation au protocole de Plaine Commune (AU-V4C-02)</i>	8 000€ HT
PIERREFITTE-SUR-SEINE	40 000 € HT
SAINT-DENIS	100 000 € HT
SAINT-OUEN	168 167 € HT
STAINS	22 375 € HT
VILLETANEUSE	172 488 € HT
<b>EPT</b>	
Plaine Commune	1 405 609 € HT
	<i>Participation au protocole d'Est-Ensemble AU-V4C-10</i> 22 500 € HT
	<i>Total : 1 428 109€ HT</i>
Est-Ensemble	34 000 € HT



## RAPPEL :

La contribution financière pour les études spécifiques PRIR et PRIN est en HT pour les collectivités, les bailleurs et les maîtres d'ouvrages

contributeurs	participation HT
<b>BAILLEURS</b>	
SARVILEP	616 363 € HT
France Habitation	322 123 € HT
SEMISO	6 015 € HT
SOHP	285 448 € HT
OSICA	7 500 € HT
Logirep	142 500 € HT
Toit et Joie	27 603 € HT
Antin Résidences	43 998 € HT
OPH93	490 959 € HT
PCH	421 893 € HT
Logement Francilien	54 350 € HT
OGIF	180 428 € HT
ICF La Sablière	144 957 € HT
NOVIGERE	30 006 € HT
Maison du CIL	54 878 € HT
ASL d'Orgemont	294 000 € HT
OPIEVOY	67 101 € HT
SAIEM	4 640 € HT
OPH Aubervilliers	615 123 € HT
ADOMA	22 500 € HT
RIVP	10 000 € HT
CD93	24 750 € HT
Syndicat Mixte des Réseaux D'énergies Calorifiques	10 000 € HT
SEM PCD	70 000 € HT
ASGO	67 500 € HT
<b>AUTRES</b> <i>(contributions à confirmer)</i>	
Europe	19 800 €
CRIF	45 000 €

## Détail de la famille 14 - études et conduite de projet

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU	Montant subvention CDC
Conduite de projet	Plaine Commune	divers	5 854 625€	2 927 313€	160 000€

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU	Montant de subvention CDC	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes générales	Plaine Commune	divers	4 048 024€	1 489 500€	471 959€	0€	03/2016	24
Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU	Montant de subvention CDC	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes spécifiques PRIN	Plaine Commune	divers	11 808 350€	4 875 875€	373 029€	195 512€	03/2016	24
Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU	Montant de subvention CDC	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes spécifiques PRIR	Plaine Commune	divers	666 815€	246 860€	0€	84 813€	03/2016	24

### Opération inscrite dans AGORA

Libellé précis de l'opération	EPT	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU	Montant subvention CDC	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
14- études et conduite de projet	Plaine Commune	divers	22 377 814€	9 539 548€	1 004 988€	280 325€	03/2016	24

**ANNEXE 3**  
**DEMANDES DE  
FINANCEMENT  
DE L'INGÉNIERIE DES  
PARTENAIRES ET  
CONTRIBUTION AU  
PROTOCOLE DE PRÉ-  
FIGURATION POUR  
LES DEMANDES  
DE PRÉ-CONVEN-  
TIONNEMENT**

**3.1 PLAINE COMMUNE HABITAT (PCH)**

**3.2 OPH D'AUBERVILLIERS**

**3.3 VILLE DE L'ÎLE-SAINT-DENIS :  
PRÉ-CONVENTIONNEMENT ÉCOLE JEAN LURÇAT**



## NOTE DEMANDE INGENIERIE PCH – PROTOCOLE DE PREFIGURATION NPNRU 06/08/2015

### Contexte :

L'arrêté du 15 septembre 2014 qui précise l'esprit, les objectifs, et les attentes des protocoles de préfiguration, ne fait pas référence aux bailleurs. Il confirme la participation de l'agence dans le financement du pilotage global des projets, refuse tout financement aux collectivités territoriales mais ne prévoit aucune règle concernant les maîtres d'ouvrages bailleurs.

- Dans ces conditions, la DRIHL, lors des COTECH du 18/06/2015 et 16/07/2015, a fait connaître son accord pour porter, auprès de l'ANRU, une demande de participation à l'ingénierie au nom des bailleurs qui répondraient aux critères suivants :
  - Etre mono-bailleur dans le quartier ou majoritaire ;
  - Avoir participé activement à la dynamique du programme de rénovation urbaine ou être un nouveau signataire de la convention.

Le règlement général de l'ANRU issu du conseil d'Administration du 16/07/2015 précise en outre que la demande des offices sous protocole CGLLS pour des postes de « coordonnateur de projet urbain » était légitime.

Il convient par conséquent de rappeler que Plaine Commune Habitat (17 500 logements et une ambition d'un accroissement de 1500 logements à l'horizon 2018-2019) qui est engagé dans un protocole de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS depuis sa création, a lancé depuis le début 2015 des discussions avec la fédération des offices et la CGLLS en vue de la signature d'un nouveau protocole 2016-2020, à l'échéance de celui en vigueur.

A ce jour, les discussions avec la Fédération et la CGLLS n'ont pas encore abouti. Ces dernières se prononceront au regard des résultats de la simulation de gestion prévisionnelle, « Visial », mise en place par l'office pour contribuer à l'atteinte d'une stabilisation financière.

### Quartiers retenus au NPNRU pour Plaine Commune Habitat :

Commune	Quartier	Enjeux
La Courneuve	Les 4000	Quel projet pour le vieux Barbusse?
Saint Denis	Le Franc Moisin	Quel scénario de mutation urbaine ? Et quel phasage ?
	Centre ville	Quel projet pour le secteur basilique (îlot 1-3-4-8)?
	Floréal – Saussaie-Courtilles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quel foncier mobilisable?</li> <li>• Quelle ambition de diversité de l'habitat ?</li> </ul>
Epinay Sur Seine	La Source	Quel devenir pour le bâtiment K ?
Villetaneuse	Saint-Leu	Pas d'opération identifiée
Pierrefitte	Joncherolles Fauvettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation d'une réhabilitation thermique en complément de la réhabilitation technique achevée ?</li> <li>• Devenir de la résidentialisation à la suite des aménagements viaire?</li> </ul>

### Caractéristiques des sites et enjeux :

#### Saint Denis :

- *Franc Moisin* :

Le secteur Franc Moisin- Bel Air a fait l'objet de certaines interventions dans le cadre du PNRU (constructions neuves sur la Zac Bel Air, le parc urbain, la rénovation des parkings et la réhabilitation des RDC sur Franc Moisin) mais il nécessite encore l'engagement d'une restructuration et d'une rénovation lourde du quartier en raison notamment sur Franc Moisin, d'une situation d'enclavement, d'une population fragile, de dysfonctionnements patrimoniaux, et de gestion urbaine.

Franc Moisin est un ensemble immobilier composé d'une galette commerciale, d'un groupe scolaire, de plus de 1700 logements sociaux et d'un immeuble de bureaux. Sur les 1700 logements, 973 logements sont propriété de PCH ainsi que l'espace de bureaux Bel Air.

- *Floréal Saussaie Courtille* :

Le PNRU a conduit à des requalifications lourdes et ambitieuses sur les 3 sous-quartiers mais ils n'ont pas tous bénéficié du même niveau d'intervention, et sans aborder l'intégralité des problématiques. Il reste donc à traiter les questions de diversification de l'habitat, de desserte en transports en commun, de fragilité du tissu commercial, et d'offre d'équipements.

Le PNRU a ainsi fait son œuvre sur Saussaie et Courtille. Le NPNRU se concentrera donc sur le quartier de Floréal composé d'une galerie commerciale (propriété d'OSICA), d'équipements (maison de quartier et une crèche, une maison de retraite..) et de 1056 logements dont 649 sont détenus par Plaine Commune Habitat suite au rachat à ICADE en 2008.

Depuis le rachat, Plaine Commune Habitat a opéré à certains travaux (installation de compteur ECS, rénovation du réseau de chaleur, réaménagement des accès aux tours, mise en place de colonnes enterrées..). Toutefois, plusieurs problématiques persistent et notamment en terme de sécurité du quartier, d'infiltrations par les façades et d'humidité dans les logements. Des améliorations dans les pièces humides des logements et de sécurisation des accès aux immeubles sont également attendues par les habitants.

- *Secteur Basilique* :

Secteur correspondant au périmètre de l'ancienne Zac basilique dont le plan a été approuvé en octobre 1980, comportant, outre des équipements publics, commerces et bureaux, 1600 logements dont 1410 logements sociaux et 190 logements en accession.

Ces logements sociaux sont répartis en plusieurs îlots, de 1 à 12, propriété de plusieurs bailleurs dont:

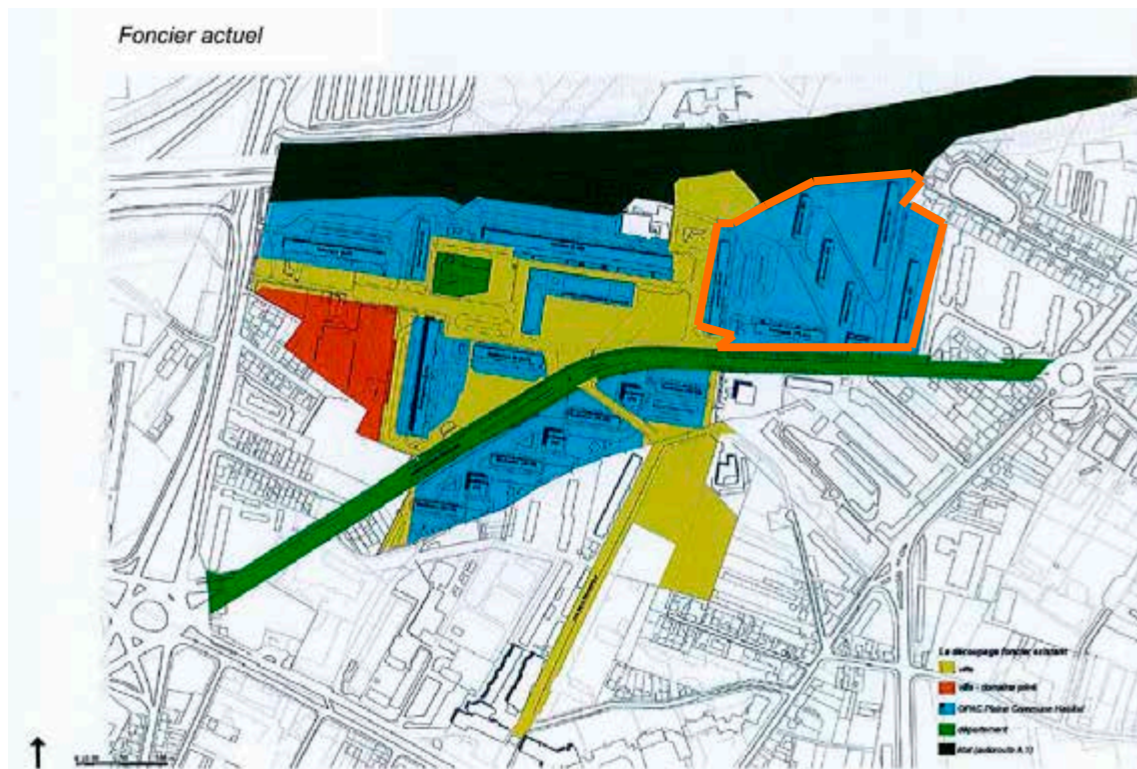
- ✓ Ilot 1, 3, 4, 8 sont la propriété de PCH (850 logements)
- ✓ Ilot 2 : groupe 3F
- ✓ Ilot 5 et 6 : Toit et Joie
- ✓ Ilot 9 : Antin Résidence

Le secteur Basilique est un lieu central et stratégique mais qui rencontre des difficultés croissantes en terme de dégradation du patrimoine, de sécurité, de dynamique commerciale, de gestion de l'espaces publics.

#### La Courneuve : *Vieux Barbusse*

Ensemble immobilier, propriété de Plaine Commune Habitat de 254 logements sociaux, 790 en incluant le 49, 75-81 et 89 av H. Barbusse, et le 22-28 rue P. Verlaine (confère le statut du foncier ci-dessous en bleu)





Cet ensemble du Vieux Barbusse dit cités « Million », construit avant les 4000 logements de La Courneuve, souffre aujourd'hui d'un déficit qualitatif important : des logements exigus, mal agencés et peu confortables, inadaptés à une population vieillissante et captive, un bâti qui vieillit mal, une desserte urbaine déficiente, de larges espaces sans réelle fonction... Pour autant, cet ensemble immobilier constitue une offre précieuse en logements très bon marché, faisant office de véritables "logements-passerelles" et jouant un réel rôle social.

#### **Epinay sur seine : La Source**

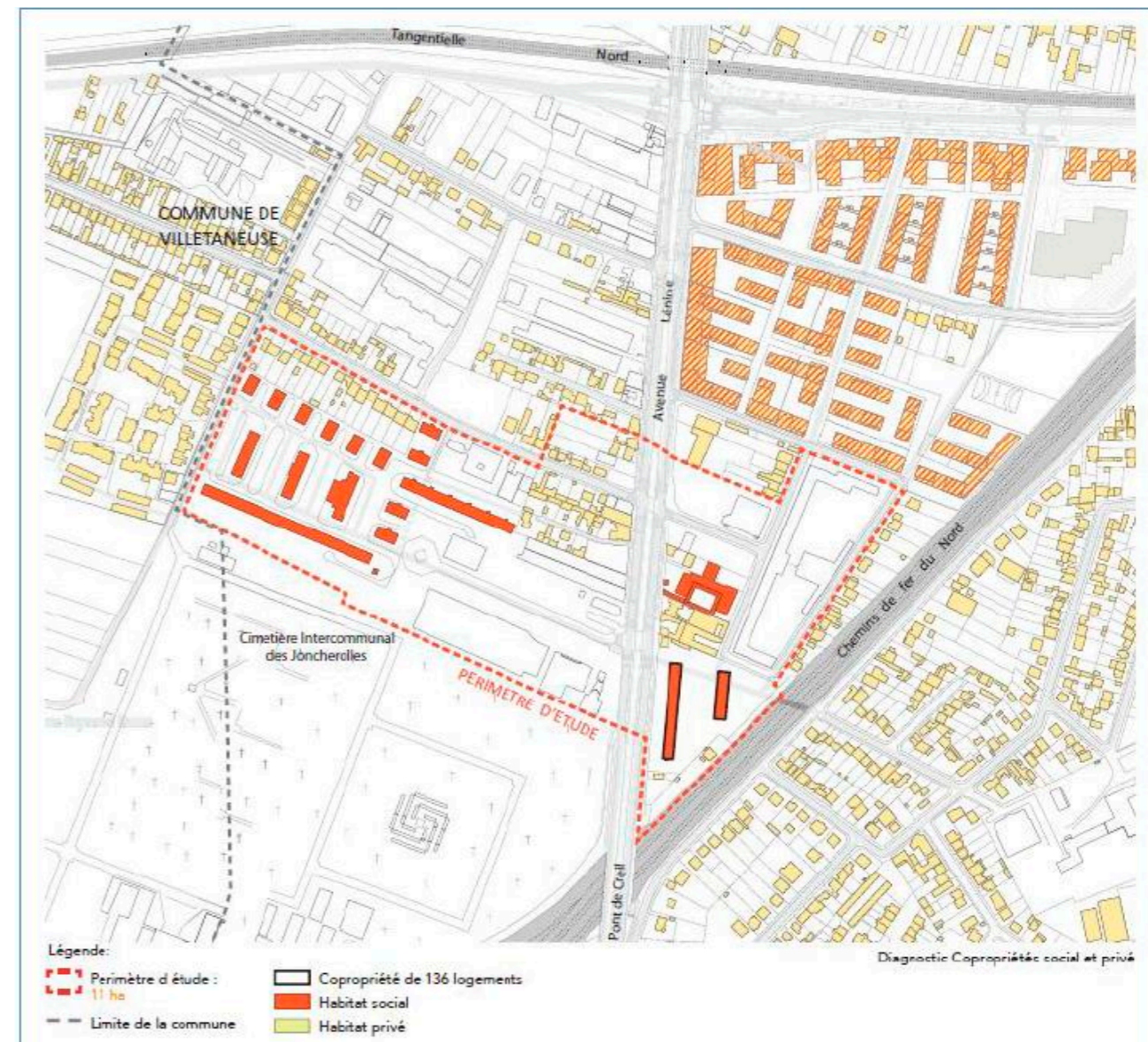
Ensemble immobilier de plus de 1300 logements dont 638 logements détenus par Plaine Commune Habitat, 587 logements par La Sablière et 100 logements par France Habitation.

Il s'agit de poursuivre la requalification du quartier.

#### **Pierrefitte : Joncherolles Fauvettes**

Nouveau quartier de renouvellement Urbain, composé entre autres de la copropriété des fauvettes, de la zone commerciale des rougemonts et du secteur Joncherolles, 8 mai 1945 (373 logements), propriété de Plaine Commune Habitat.

Ce secteur a fait l'objet d'une réhabilitation technique des bâtiments et d'une résidentialisation qui n'a pas été achevée.



#### **Liste des études par quartier pour PCH :**

Le montant total des études à mener par Plaine Commune Habitat s'élève à 753 234€ HT correspondant à une demande de participation de l'ANRU de 376 617€ (Confère le détail dans le tableau ci-dessous)

Pour les études récurrentes sur plusieurs quartiers, l'office envisage de les mutualiser sous forme d'un accord cadre multi-attributaire permettant de remettre en concurrence les 3 prestataires attributaires du marché cadre, à chaque consultation sur la base d'un bordereau de prix unitaire.

Plaine Commune Habitat participe également activement à la définition des études urbaines sur les quartiers précités.

#### **Pilotage et Ingénierie :**

En vue des perspectives induites par l'arrêté du 15 septembre 2014 et du dossier de candidature présenté par Plaine Commune sur son territoire, Plaine Commune Habitat a reconstitué, depuis décembre 2014, une direction de la Stratégie du Développement et du Renouvellement Urbain afin de mieux assurer la coordination des projets proposés dans les avenants de clôture du PNRU ainsi que ceux à définir dans le cadre du protocole de préfiguration sur les quartiers précités.

La direction a été confiée au Directeur Général Adjoint, en vue de bâtir une stratégie de développement et d'engager l'office dans toutes les perspectives futures de renouvellement urbain. Ce dernier a procédé en décembre 2014 au recrutement d'un chef de projet avec comme missions (cf la fiche de poste en annexe) :

- piloter et coordonner interne l'identification de la stratégie et les besoins dans chaque quartier pour l'élaboration, en lien avec les partenaires, des protocoles de préfiguration du NPNRU ;
- participer à la définition des orientations stratégiques en matière de renouvellement urbain, de diversification de l'offre, et les décliner en éléments de programme à venir;
- fédérer les services internes autour du protocole de préfiguration du NPNRU et des projets de renouvellement urbain à venir (Direction du Patrimoine pour les sujets de maintenance et réhabilitation, Agence de proximité pour les questions de gestion, usages et sureté, la Direction du Développement social urbain pour les actions GUP, Batiplaine pour les opérations de construction ainsi que tous les services supports) ;
- piloter (préparation et suivi les évaluations), revues de projets, conventions et avenants en cours et à venir.

C'est dans ce cadre que la direction de la Stratégie de Développement et du Renouvellement Urbain, assurera, dans la période du protocole, la coordination de l'opération de relogement et de démolition de 305 logements et la reconstitution de l'offre à La Courneuve, dans les conditions validées par l'avenant de clôture d'avril 2015, le pilotage des études propres à l'office et une participation active au suivi des études urbaines menées par Plaine Commune dans les quartiers, cités ci-haut, au sein desquels l'office est pour la plupart, le bailleur majoritaire.

En conséquence, la direction devra certainement procéder au recrutement d'un deuxième chef de projet afin d'appuyer celui en poste et recruter pour à et effet, afin d'assurer une cohérence de la stratégie patrimoniale de l'office et une articulation efficace entre le porteur de projet, les partenaires et l'ensemble des services internes.

➤ **Au regard de l'ensemble du programme d'étude à mener et du dispositif de pilotage instauré, Plaine Commune Habitat sollicite une participation financière de l'ANRU, au titre de l'ingénierie, de 142 500 € (cf le tableau ci-dessous)**

**Liste des études par quartier pour PCH**

Type Marché	Quartier	Description des études à mener par PCH	Coût estimé HT	TVA	Cout TTC	Répartition	
						Bailleur	ANRU (50%) (Base financement HT)
<b>Accord cadre</b> (Répartition montant marché entre 3 prestataires. Mise en concurrence pour chaque prestation. Devis pour chaque commande sur la base d'un Bordereau de prix unitaire)							
Diagnostic Social	LC- Vieux Barbusse; Petit Verlain; 75-81 av Barbusse: 444 logements SD - Franc Moisin; Floréal EST; Basilique : 1825 logements Epinay - La Source: 96 logements	Une enquête sociale permettra de prendre en compte, entre autres, la capacité financière des habitants (ressources, reste à vivre) dans la définition des projets de réhabilitation ou de relogements dans une optique de diversité de l'habitat.	224 122	20%	268 946	156 885	112 061
Diagnostic Technique	LC- Vieux Barbusse; 49 H. Barbusse SD-Franc Moisin;Floréal EST Epinay - La Source	L'estimation notamment de la présence d'amiante et son ampleur dans le cadre d'une réhabilitation et d'une démolition est indispensable, au vu des dernières réglementations en vigueur, pour définir au mieux les coûts d'investissement à inscrire dans la convention à échéance du protocole.	324 112	20%	388 935	226 879	162 056
<b>Etudes isolées</b>							
Etude Patrimoniale	SD- Basilique; Floréal EST	L'étude patrimoniale aura pour vocation tout en maintenant le patrimoine existant de mener une réflexion sur la politique de peuplement et son évolution dans l'hypothèse d'une diversité de l'habitat ou d'une meilleure adéquation de l'offre à la demande	75 000	20%	90 000	52 500	37 500
Etude Thermique	SD- Floréal EST; Pierrefitte - Joncherolles	Afin de répondre à l'objectif d'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers, les études thermiques vont permettre de déterminer les ambitions thermiques de rénovation du patrimoine	100 000	20%	120 000	70 000	50 000
Etude de faisabilité Ravalement avec isolation (scénarii et chiffrage)	Pierrefitte - Joncherolles	Sur la base de l'étude thermique, l'étude de faisabilité va permettre de définir le projet de réhabilitation thermique en accord avec le projet de reconstruction urbaine du quartier.	30 000	20%	36 000	21 000	15 000
<b>Total</b>			<b>753 234</b>	<b>20%</b>	<b>903 881</b>	<b>527 264</b>	<b>376 617</b>



**Direction de la Stratégie de Développement et du Renouvellement Urbain :**

Coordonateur de Projet Urbain (100%)*	Coordonnateur de Projet Urbain (50%)- Poste en création	Montant total	Montant 2016-2017	Subvention ANRU (50%)						
				Total subvention	par PRU	SD (3)	LC (1)	Epinay (1)	Pierrefitte (1)	
95 000	47 500	142 500	285 000	142 500	23 750	71 250	23 750	23 750	23 750	23 750

\*Fiche de Poste en annexe

**Annexe : Fiche de poste**

PLAINE COMMUNE HABITAT	INTITULE DU POSTE :	Chef de projet développement et renouvellement urbain	
	CATEGORIE ET NIVEAU :	FICHE DE POSTE	N°PD00

<p><b>LIBELLE DU POSTE</b></p> <p>Le chef de projet suit les études d'opportunité et de faisabilité liées au développement de l'offre diversifiée de logements de l'organisme. Il assure, la coordination et le pilotage technique des interventions de renouvellement urbain à l'échelle de l'organisme, en collaboration avec l'ensemble des services.</p>	<p><b>POSITIONNEMENT DANS L' ORGANISATION</b></p> <p>Département Patrimoine &amp; Développement</p> <p>Catégorie : 3 Niveau : 2</p>
--	---

<p><b>ACTIVITES PRINCIPALES</b></p> <p>❖ <b>Missions d'encadrement et de reporting :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre les études d'opportunité et de faisabilité des opérations de construction. Proposer des montages financiers</li> <li>Proposer des solutions innovantes en matière de diversification de l'habitat pour tout public par la conduite d'étude ou de recherches de partenariats.             <ul style="list-style-type: none"> <li>Etre garant de la bonne réalisation des projets de renouvellement urbain, de la tenue des calendriers et des budgets.</li> <li>Rendre compte de l'avancement des projets, au Directeur général adjoint, aux instances décisionnelles de l'organisme.</li> <li>Veiller à la bonne représentativité de l'organisme dans les instances partenariales et à la collecte / diffusion des informations autour des projets auprès des services et des partenaires.</li> </ul> </li> </ul> <p>❖ <b>Missions de réalisations d'activités opérationnelles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Participer à la définition des orientations stratégiques en matière de développement et de diversification de l'offre et de renouvellement urbain et les décliner en éléments de programme ou en actions, en réalisant les études nécessaires en amont.</li> <li>Transmettre les éléments de programme validés aux services opérationnels concernés et coordonner leur intervention.</li> <li>Préparer les cahiers des charges des études et en suivre la mise en œuvre</li> <li>Organiser avec les services directement concernés les montages des opérations tant du point de vue technique que financier et s'assurer des équilibres financiers et des recherches de financements</li> <li>Représenter l'organisme dans les instances partenariales afin de garantir la cohérence des opérations.</li> <li>Proposer et animer des séances de travail thématiques et participer à la communication/concertation autour des projets.</li> <li>Suivre les subventions avec la direction financière des différents partenaires.</li> <li>Piloter (préparation et suivi) les évaluations, les revues de projet et les avenants aux conventions.</li> </ul>	<p><b>CHIFFRES CLES</b></p>
---	-----------------------------

<p><b>COMPETENCES</b></p> <p><b>SAVOIRS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Formation supérieure (Bac + 4) ou équivalente.</li> <li>Maîtrise de l'environnement institutionnel lié à la gestion du logement social.</li> <li>Maîtrise des dispositifs de renouvellement urbain et de montage d'opération.</li> </ul> <p><b>SAVOIR FAIRE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Conduite de projet :</b> Organiser et coordonner les projets dans le but d'atteindre les objectifs fixés.</li> <li><b>Rigueur :</b> Agir avec organisation et méthode, en validant et contrôlant ses actions dans un souci de fiabilité.</li> <li><b>Travail en Equipe :</b> Conduire ses activités en interaction constructive avec autrui.</li> <li><b>Relationnel :</b> Capacité à interagir avec autrui en créant un climat propice pour le succès de ses projets.</li> <li><b>Capacité d'analyse :</b> Capacité à identifier les éléments d'un problème, les sélectionner et les hiérarchiser, en déduire les implications successives.</li> <li><b>Négociation :</b> Savoir prendre en compte les freins, les attentes, les motivations de ses interlocuteurs et trouver le meilleur consensus dans une transaction.</li> </ul> <p>A Saint-Denis, Le</p>
---

## NOTE RELATIVE AU PRE CONVENTIONNEMENT DE L'OPERATION DE DEMOLITION DE L'ESPACE BEL AIR – FRANC MOISIN

17/12/2015

### Contexte :

L'espace entreprise Bel Air est un espace de bureaux, propriété de Plaine Commune Habitat, situé au Franc Moisin, qui avait déjà attiré l'attention de l'ANRU.

En effet, dans le cadre du PNRU, un programme de travaux avaient été initialement pensé (remise en état des parties communes et amélioration des conditions d'accès à l'Espace), mais de grandes interrogations persistaient sur leur efficacité à terme sur le renforcement de l'occupation du bâtiment par des entreprises, au vu de la vacance constatée. C'est pourquoi l'ANRU avait proposé de faire intervenir sa mission d'appui opérationnel, pour financer une étude sur le positionnement économique de l'Espace Bel Air. La mission lancée en septembre 2013 avait pour objectifs d'analyser la situation du point de vue du potentiel de commercialisation, du bien immobilier et des conditions d'exploitation actuelle.

Les conclusions de cette étude ont conduit à plusieurs scénarii (confortement de la fonction actuelle, retour à la fonction logement, démolition) dont les arbitrages sur son devenir ont été reportés au NPNRU.

Depuis la pépinière a annoncé son départ pour fin décembre 2015 et la MIEL recherche une relocalisation pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Les échanges entre les partenaires (PCH, PCA, DRIHL, ville) lors de la constitution du protocole de préfiguration ont abouti à affirmer que le scénario démolition était le plus adapté et que la reconversion de l'emprise libérée serait à intégrer à l'étude de programmation urbaine envisagée dans le cadre du protocole.

Par ailleurs, l'ANCOLS a de nouveau rappelé en 2015, dans le cadre de son contrôle, que l'office n'avait pas vocation à gérer du bureau.

A la suite du départ de la pépinière et de la MIEL, il ne restera que 16 occupants au 01/01/2016. Le bâtiment dysfonctionnant déjà en plusieurs points (gestion, vacance, maintenance), il s'agirait d'éviter d'y ajouter une problématique de risque de squat dans l'attente d'une définition d'un projet urbain d'ici la fin 2017. En outre, cette démolition permettrait de dégager un potentiel foncier disponible et d'y construire une opération dès la signature de la convention.

C'est la raison pour laquelle le porteur de projet et le propriétaire se sont fixés l'objectif de vider le bâtiment à l'été 2016, de lancer la démolition dans la foulée, et sollicite par conséquent un pré-conventionnement de l'opération.

La présente note a pour objet de présenter le plan de financement pour la mise en œuvre de cette opération, la stratégie de relogement ainsi que le calendrier afin que l'agence puisse se prononcer sur le financement de cette opération.

### Plan de financement proposé :

Le RGA ne prévoit pas le cas d'une opération relative à de l'immobilier à vocation économique dont le maître d'ouvrage serait un bailleur social. La démolition de l'espace Bel Air, anciennement immeuble de logements ayant été déclassifié en bureaux, ne s'inscrit donc dans aucune catégorie du nouveau RGA.

Au titre du *Titre II paragraphe 2.3.9 « Autres investissements concourant au renouvellement urbain »* du RGA, nous soumettons à l'appréciation du comité d'engagement un plan de financement ayant fait l'objet d'un premier échange avec la DRIHL.

Sur proposition de cette dernière, le plan de financement a été pensé comme un bilan d'aménagement d'ensemble (*article 2.2.4 du RGA*) à l'exception de l'intégration de certaines dépenses et du taux de subvention selon la catégorie de la collectivité. En effet, il a été proposé à l'office d'appliquer le taux de subvention qui devrait être celui de l'agglomération Plaine Commune (Annexe 1).

Plaine Commune habitat, n'ayant pas le statut d'EPCI et étant sous protocole CGLLS, a pris l'initiative de présenter un plan de financement avec un autre taux de subvention.

- **Le plan de financement joint (« 2015-12-17\_Proposition PCH\_PF Bel air ») est donc la proposition de l'office à l'agence pour engager des discussions sur les modalités financières d'accompagnement de cette opération de démolition.**

### Stratégie de relogement

Tous les occupants ne seront pas à reloger. En effet, l'unité territoriale de rénovation urbaine de Plaine Commune sera relogée indépendamment du dispositif de relogement et l'occupation de S.F.R. SA REGION consiste en une antenne relais sur la toiture. L'office s'engage donc à trouver une solution pour les 14 locataires restants.

Afin de respecter le calendrier qu'il s'est fixé, l'office a déjà identifié des locaux vacants, qui ont été bloqués à cet effet, afin de débiter les discussions amiables avec les locataires avec une première proposition de relocalisation.

Le tableau joint à la présente note fait état des propositions qui seront faites aux locataires lors des rendez-vous individuels qui se tiendront à la suite de la réunion publique d'annonce que l'office a organisé début décembre afin d'avoir un premier échange sur le contexte et les besoins.

### Calendrier prévisionnel :

19/11/2015	Validation du lancement programme par le bureau de PCH
8/12/2015	Réunion publique avec les locataires de l'espace Bel Air
Janvier 2016 à juin 2016	Relogement des locataires
Septembre 2016	Lancement chantier de démolition de l'espace – 5 mois

- **La démolition de l'espace Bel Air ne s'inscrit dans aucune catégorie du RGA. Pour autant, lors du comité d'engagement de l'avenant de clôture de la convention ANRU de Saint Denis le 5 mars 2015, et à l'issue de la présentation qui articulait le bilan de PNRU avec les perspectives du NPNRU, le directeur général de l'agence a donné son accord de principe pour accompagner financièrement la démolition de cet espace.**

**Au regard de cet avis, de la présente note et du plan de financement, comment l'agence se positionne-t-elle à ce jour et dans quelle mesure est-elle à même d'accompagner financièrement l'office?**

### Pièces jointes :

- Plan de Financement : 2015-12-17\_Proposition PCH\_PF Bel Air\_NPNRU
- Annexe 1 : simulations saint denis\_DRIHL\_2015-12-10
- Annexe 2 : PF initial Bel Air\_2015-11-02



**Proposition du 17/12/2015**

Codes ESI : SD0900.06.09+10+11  
Opération Espace de bureaux Bel air - Démolition ANRU  
Adresse : 113/115 rue Casanova à Saint-Denis - Franc Moisin

Nombre de locaux : 62 (dont 61 bureaux et 1 terrasse)  
Nombre de locataires à reloger : 14



Bilan des coûts	Dépenses Réelles			Base de Financement ANRU		
	HT	TVA	TTC	HT	TVA	TTC
Capitaux restants dus au 01/06/2016 (a)	417 913,86	0,00	417 913,86			
Indemnités de remboursement anticipé (b)	20 895,69	0,00	20 895,69			
Coûts accompagnement						
Frais d'éviction des entreprises (c)	420 000,00	84 000,00	504 000,00	420 000,00	84 000,00	504 000,00
Frais de gardiennage et sécurité (d)	19 000,00	3 800,00	22 800,00	19 000,00	3 800,00	22 800,00
Coûts techniques						
Frais d'études et diagnostics (e)	39 890,00	7 978,00	47 868,00	39 890,00	7 978,00	47 868,00
Honoraires MOE (f)	75 421,19	15 084,24	90 505,42	75 421,19	15 084,24	90 505,42
Frais de sécurisation passive (g)	91 500,00	18 300,00	109 800,00	91 500,00	18 300,00	109 800,00
Travaux démolition (h)	754 211,85	150 842,37	905 054,22	754 211,85	150 842,37	905 054,22
Remise en état du terrain (i)	40 000,00	8 000,00	48 000,00	40 000,00	8 000,00	48 000,00
<b>Total (A) = Σ (a) à (i)</b>	<b>1 878 832,58</b>	<b>288 004,61</b>	<b>2 166 837,19</b>	<b>1 440 023,04</b>	<b>288 004,61</b>	<b>1 728 027,64</b>

Surfaces totales libérées	2 737 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues	2 737 m <sup>2</sup>

Bilan des recettes	Montant
Subventions ANRU (1)	1 008 016,12
dont financement des coûts de démolition ( 70% x (A) )	
Valorisation foncière (137 € HT x 2 737 m <sup>2</sup> SdP) (2)	374 969,00
Récupération de TVA	288 004,61
Fonds propres (3)	495 847,46
<b>Total (B) = Σ (1) à (3)</b>	<b>2 166 837,19</b>

\*L'étude de faisabilité relative à la stratégie urbaine sur Franc Moisin et Bel Air menée par URBITAT + en 2014-2015 laisse entrevoir une recomposition de l'empierre par la construction d'une quarantaine de logements. Ce scénario paraît être une hypothèse à minima et fait l'objet d'une réelle réflexion dans le cadre du protocole de préfiguration. Sur la base de 65 m<sup>2</sup> moyen par logement, 2600m<sup>2</sup> SHAB soit 2737 m<sup>2</sup> SDP estimés, pourraient être valorisés. Le scénario prend également la référence d'une cession au prix plancher de 137€ HT/m<sup>2</sup> SDP.



Direction de la Stratégie de Développement et du Renouvellement Urbain  
SDP Plaine Commune Habitat

**ARTICLE 4 - PRE CONVENTIONNEMENT ET AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE**  
**Note argumentaire Plaine Commune Habitat – 17/12/2015**

**2- SAINT DENIS - Franc Moisin : démolition du B1 – 161 logements**

**Contexte :**

Le bâtiment B1 souffre de dégradations récurrentes qui lui confèrent un caractère de vétusté plus marqué qu'aux autres bâtiments de Franc Moisin. Ce constat se conjugue avec une situation d'insécurité croissante et qui s'est aggravée ces derniers mois.

Dans le cadre des réflexions sur le projet urbain, la démolition de ce bâtiment semble recueillir l'avis unanime des partenaires. L'ilot constitué par ce bâtiment et la galette commerciale, est ainsi identifié dans le protocole de préfiguration comme un secteur prioritaire du projet urbain NPNRU. Cette volonté a d'ailleurs amené l'office à n'envisager qu'une rénovation légère des parties communes et hall du B1 dans le cadre de la réhabilitation des RDC de tous les bâtiments, en cours et financé dans le PNRU.

C'est la raison pour laquelle le porteur de projet et le propriétaire souhaiteraient acter l'arrêt des relocations et accélérer la mise en œuvre des relogements et de la démolition de ce bâtiment en sollicitant une autorisation anticipée de démarrage de l'opération.

**Orientations du projet urbain :**

- **Enjeux généraux (confère en détails la fiche projet du quartier):**
  - ✓ Désenclaver le quartier
  - ✓ Engager une restructuration et une rénovation lourde de l'existant
  - ✓ Favoriser une mixité et diversité fonctionnelle (pôle de commercialité, équipements, services)
  - ✓ Viser une amélioration du cadre de vie en prenant en compte les usages et les enjeux de gestion et de sûreté.

**QUELLE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS ?**





• **Axes de recomposition de l'emprise libérée :**

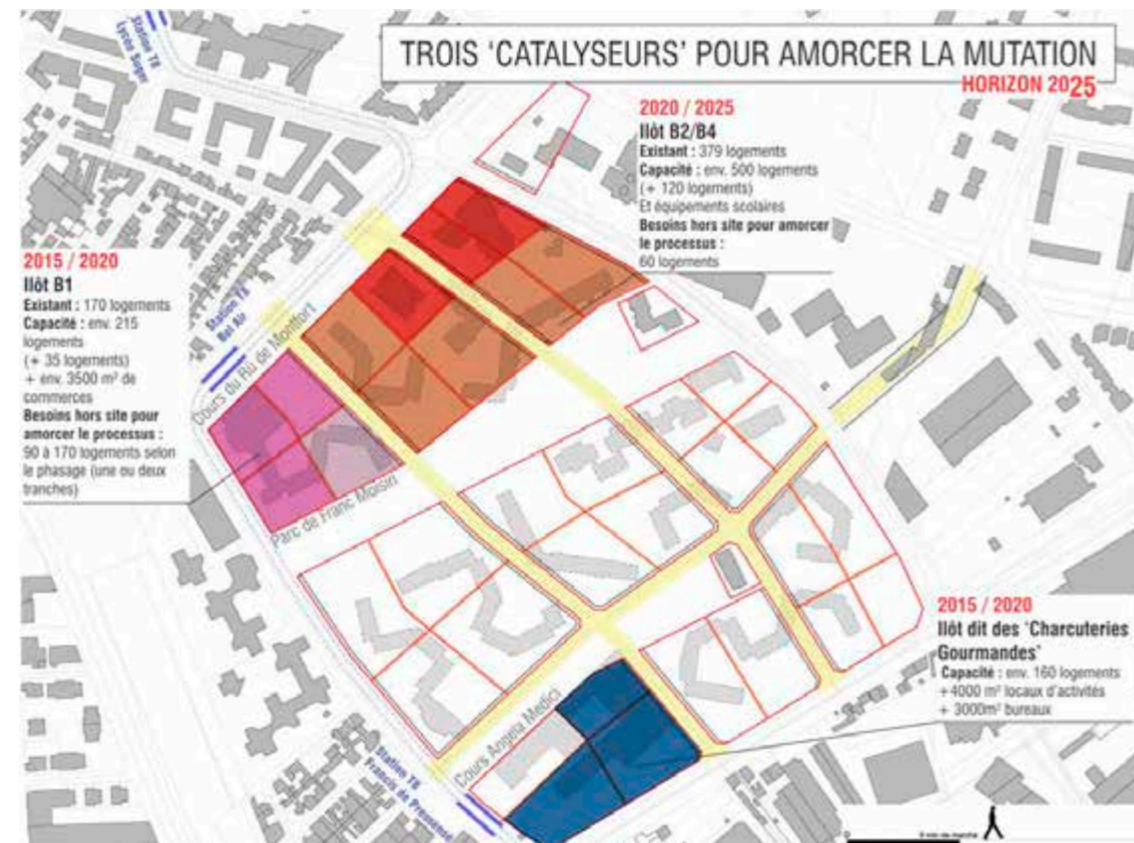
Une étude de stratégie de développement urbain sur le quartier, projetant une transformation ambitieuse à horizon 15-20 ans, a été lancée en avril 2013 et s'est achevée en 2015. Cette dernière menée par Urbitat +, le cabinet Le Frêne et Objectif Ville visait à définir les priorités et les grandes orientations en termes urbain, social et commercial de transformation du quartier.

Cette première faisabilité de reconversion de l'îlot composé du B1 et de la galette commerciale proposait des scénarii axés sur la mixité des fonctions entre du logement, du commerce, des bureaux ou équipements, des jardins privatifs et collectifs.

En termes d'habitat, l'étude envisageait un découpage de l'îlot en 4 lots regroupant du logement collectif, de l'intermédiaire et de l'individuel en bande avec une capacité construction de 200 à 220 logements.

Cette faisabilité n'a pas convaincu les partenaires qui ont souhaité réinterroger le devenir de cet îlot et relancer une réflexion dans le cadre de l'étude urbaine à lancer au titre du protocole de préfiguration.

Pour autant, la stratégie générale a identifié cet îlot comme une des 2 priorités de la recomposition du quartier.



**Stratégie de relogement :**

Les données locatives démontrent que la majorité des ménages du B1, a des ressources en dessous plafond PLAI, est APLisée à 54% et ne sera pas en mesure de couvrir des niveaux de loyer supérieur à ceux du Franc Moisin.

Une enquête sociale, que l'office souhaiterait lancer dans les meilleurs délais, devrait permettre d'avoir une photographie plus exhaustive et essentiellement de définir un plan de relogement

**Perspectives de reconstitution à l'échelle de Plaine Commune :**

Le potentiel de reconstitution, pour respecter le 1 pour 1, sur le territoire est fortement lié aux discussions en cours entre la communauté d'agglomération et l'état local (DRIHL 93), sur les zones potentiellement dérogoires.

En effet, conscient de la spécificité du territoire de Plaine Commune et face aux sollicitations de la communauté d'agglomération, la DRIHL s'est engagée, notamment dans le cadre de la révision du PLH communautaire (2016-2021), à établir à l'échelle du territoire une cartographie identifiant les zones autorisées, exclues ainsi que les périmètres de dérogations au sein des QPV afin de permettre aux bailleurs de construire des opérations en PLUS PLAI.

Cette cartographie n'est pas encore consolidée et validée par la DHUP.

Toutefois, Plaine Commune Habitat a en vue des opportunités foncières pour lesquelles des discussions, pour l'instant en suspend pour des raisons de faisabilité opérationnelles, ont déjà été engagées avec les aménageurs.

La perspective de reconstitution de l'offre pourrait être l'occasion de créer les conditions de concrétisation d'opérations de construction dans ces zones d'aménagement, et de démontrer aux partenaires locaux (aménageurs, collectivités, promoteurs) la nécessité de réserver une emprise foncière ou une opération au bailleur de la communauté d'agglomération.

La reconstitution pourrait s'opérer au travers :

- **Site AB Production – Saint Denis** : 30 logements en VEFA réservé par l'aménageur SEM Développement et le promoteur Nexity à PCH. L'opération pourrait être lancée en 2018 mais le planning n'est pas fiabilisé à ce jour ;
- **Site les cathédrales (Tranche 2) – Saint Denis** : Plaine commune habitat pourrait se donner l'objectif d'y construire en MOD ou en VEFA, 60 logements ;
- **Site les Tartres (Tranche 1) – Saint Denis/Stains** : Plaine Commune habitat pourrait se donner l'objectif d'y construire en MOD ou en VEFA, 50 logements ;
- **Site les Tartes (Tranche 2) – Saint Denis/Stains** : Plaine commune Habitat pourrait se donner l'objectif d'y construire en MOD ou en VEFA, 30 logements.

La cartographie des périmètres constructibles à venir permettra de valider ces hypothèses de reconstitution.

**Calendrier prévisionnel :**

Sous réserve de l'approbation de cette demande d'autorisation anticipée de démarrage par le comité d'engagement,

Février 2016	Réunion publique et lancement des diagnostics techniques et sociaux
Avril 2016	Dépôt de la DID
Dès réception de l'arrêté de DID	Lancement des relogements et sécurisation des logements vacants
2018	Démolition du bâtiment.

Propositions				
Adresse	Surf.	loyer	Rappel locataire	Activités
A étudier				
A étudier				
13 pianos	56	5210,00	ACRES	Informaticien
6 rue de la ferme	44	4000,00	PROFIBAT	Artisan batiment
58 péri	26	2600,00	Arius	Sté ressources humaines
3 pianos	114	8000,00	DPPL	Distribution prospectus
16 asturias	49	3600,00	Bouchene	Editeur
13 pianos	159	15900,00	SGE	Entreprise élec
			CIEL	idem / même gérant
Transfert à étudier / adresse siège modifiée				
3 pianos	39	3400,00	BOUZID	Avocate
13 pianos	55	4300,00	SAPHIR MEDIA	Editeur
12 caquet	54	5540,00	BAROIN	Architecte
12 caquet	60	6000,00	LAURINI	Avocate
3 pianos	77	6500,00	NOUDEHOU	Avocats
6 vaillant	Surf. À déterminer			association familles

## Coordination du NPNRU à l'OPH d'Aubervilliers

### Rappel du dispositif de l'ANRU 1

Lors de la signature des conventions de rénovation urbaine de l'ANRU 1 à Aubervilliers, l'OPH était largement partie prenante des projets Vilette Quatre Chemins et Cristino Garcia Landy.

A ce titre, il avait été inscrit à la maquette financière une ligne intitulée « coordination des études OPHLM » pour l'ingénierie mobilisée nécessaire à la conduite des projets au sein de l'organisme. Les postes « valorisés » étaient les suivants pour la conduite des deux PRU :

- Le directeur du développement à mi-temps
- Une chargée de mission ANRU à plein temps

Cette ingénierie est prise en charge par l'ANRU à hauteur de 20% sur 5 ans.

### L'OPH, premier partenaire du NPNRU à Aubervilliers

L'OPH s'est fortement mobilisé aux côtés de ses partenaires pour préparer les projets susceptibles d'être retenus dans le cadre du NPNRU. En effet, les deux quartiers Emile Dubois Maladrerie et Vilette Quatre Chemins sont des secteurs à très fort enjeu dans la stratégie patrimoniale générale de l'organisme.

A Maladrerie Emile Dubois, les trois quarts des logements du quartier sont des logements de l'OPH. A quelques exceptions près, c'est aussi le seul bailleur social. C'est pour cette raison que l'intervention sur le bâti, dans le niveau d'avancement actuel du projet, se concentre sur l'OPH. En plus des bâtiments, l'OPH est propriétaire d'une grosse partie du foncier disponible, et notamment des espaces extérieurs de la cité Emile Dubois.

Sur le quartier Vilette Quatre Chemins, l'OPH est le bailleur le plus important. Sur les dalles Vilette et Félix Faure qui font l'objet d'une attention particulière, l'OPH est le seul bailleur social. L'Office possède 500 des 1670 logements de la dalle Vilette et est propriétaire des 590 logements de la dalle Félix Faure.

Compte tenu de cette implantation, l'OPH est co-financeur et maîtrise d'ouvrage de nombreuses études des protocoles de préfiguration.

### Un dispositif dédié au sein de l'OPH

Pour mener ce travail de suivi et de coordination, l'OPH a mis en place en 2015 deux chefs de projet renouvellement urbain. Une très large partie de la mission de ces chefs de projets est consacrée au suivi des deux PRU de la ville (un chef de projet par PRU). Le reste de leur mission est dévolue à la finalisation des PRU1, à la mise en œuvre de la réforme de la politique de la ville au niveau de l'organisme et aux missions de développement social urbain sur l'ensemble du patrimoine.

Les chefs de projets devront mener, avec l'appui des services techniques de l'OPH, les études dont la maîtrise d'ouvrage revient à l'organisme et participer au suivi des études en co-financement. Ils devront être garant de la bonne réalisation de ces études, de leur articulation et de leur mise au service du projet global et des partenaires.

Compte tenu de la part importante des locataires de l'OPH dans la population totale des deux quartiers du NPNRU, l'OPH aura un rôle important dans la conduite des diagnostics d'usages et des dispositifs de co-construction. Les chefs de projets auront à cœur de mobiliser les réseaux existant des locataires et d'être très présents dans les lieux d'échanges avec les habitants pour répondre aux préoccupations qui relèvent de l'action de l'OPH.

### Demande de cofinancement

La partie du poste de chef de projet consacrée à la conduite des PRU2 est estimée à 50% de son temps de travail. Avec les deux chefs de projets, il y a donc 1 ETP consacré au NPNRU pour lequel il est demandé une prise en charge par l'ANRU à hauteur de 50% sur 24 mois.



DMO/RU  
02/09/2015  
Protocole de préfiguration Plaine Commune

## FINANCEMENT DE L'INGENIERIE BAILLEUR

L'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis (Oph 93) se présente comme un acteur majeur du renouvellement urbain des quartiers prioritaires sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Plaine commune.

Son investissement dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine s'élève à plus de 600 millions d'euros à l'échelle du département.

Afin d'accompagner et de mettre en œuvre la rénovation urbaine, l'Office s'est doté en 2000 d'une Direction de la maîtrise d'ouvrage.

A mesure de l'accroissement d'activité, la Direction est alors passée de 9 agents à sa création à 41 agents aujourd'hui avec notamment la création d'un deuxième service dédié à la réhabilitation, d'un service maîtrise d'œuvre sociale, d'un poste de contrôleur de gestion et du recrutement de trois chargés de mission renouvellement urbain, rattachés directement au Directeur de la maîtrise d'ouvrage qui assurent la coordination dans le cadre des PRU.

Cette hausse d'activité de la maîtrise d'ouvrage a eu un impact considérable également sur les services supports : création d'un service foncier, renforcement du service des marchés, service commerce et direction de la gestion locative qui se sont également étoffés pour prendre la mesure de ces nouveaux enjeux.

Ce dispositif a été financé par l'ANRU de 2007 à 2012 dans le cadre de convention d'ingénierie bailleur. De 2007 à 2012, jusqu'à 6 postes équivalent temps plein étaient mobilisés sur la rénovation urbaine.

Sur la période 2013-2017, la CGLLS a pris le relais en, contribuant au financement de ces différents postes.

Malgré cette intervention massive – dans 14 projets ANRU en cours ou achevés, un effort supplémentaire est nécessaire sur certains quartiers pour achever la rénovation urbaine ou pour initier le renouvellement urbain.

L'Office doit donc maintenir une ingénierie de projet à la hauteur de ces enjeux.

**La conduite des protocoles de préfiguration mobilisera sur environ deux ans des moyens humains supplémentaires pour le suivi de ces études. C'est l'objet de cette demande de financement.**

Les enjeux pour l'Oph 93 sont stratégiques tant pour la réussite des projets et des partenariats que pour les finances de la structure, en protocole de consolidation CGLLS depuis 2008.



## Le NPNRU : un nouvel engagement fort de l'Oph 93

*Réussir la transition : achever l'intervention engagée dans l'ANRU1*

Commune	Quartier	Principaux enjeux et orientations	Actions envisagées
La Courneuve	Les 4000	Finaliser la rénovation urbaine du quartier des 4000 Ouest avec la démolition du bâtiment « Maurice de Fontenay » et le relogement des familles des 301 logements du bâtiment, la programmation d'un nouveau quartier suite à la démolition du petit Debussy; enjeux mis en perspective avec l'installation de la gare des Six Routes.	Reconstruction, démolition, aménagements extérieurs, désenclavement viaire, développement économique, diversification de l'habitat
Stains	Clos-Saint-Lazare	Finaliser la rénovation urbaine du Clos Saint-Lazare, avec le traitement de toute la frange sud du quartier (566 logements) non impactée par le premier projet ANRU.	Démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation, aménagements d'espaces publics, diversification des typologies d'habitat (accession) et développement économique le long de la RD29.
Epinay	Centre-ville (PRIR)	Finaliser la rénovation urbaine du centre-ville d'Epinay avec une restructuration de l'îlot du Marché en accompagnement de la requalification de la rue de Paris.	Restructuration des entrées et résidentialisation. Extension de la façade commerciale. Création de logements dans les anciennes coursives
Villetaneuse	Hugo-Grandcoing	Finaliser la rénovation urbaine des quartiers Nord par une amélioration de la desserte interne et un désenclavement, devant contribuer à une amélioration de la qualité de vie	Création d'une voirie nouvelle, amélioration de la qualité de service

*De nouveaux quartiers*

Commune	Quartier	Principaux enjeux et orientations	Actions envisagées
Stains	La prêtresse	Engager une rénovation urbaine de ce quartier de 298 logements, qui accueillera en 2017 une gare de la tangentielle nord, et structurer les déplacements entre le centre-ville de Stains et la future gare.	Démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation et aménagements d'espaces publics.

## Le NPNRU : un enjeu stratégique pour l'organisation

Le dispositif de coordination interne et externe, de suivi des études et les services support mobilisés dans le cadre des PRU et du protocole de préfiguration ont vocation à :

*Assurer la maîtrise des coûts*

Compte tenu du niveau des investissements pressentis et des contraintes réglementaires (maîtrise des performances énergétiques, problématique amiante) et financières (évolution des financements externes, tension sur les ressources internes dues notamment à l'effort consenti dans l'ANRU1), cette maîtrise est essentielle et demande **une ingénierie financière interne performante** et une coordination soutenue.

*Tenir les délais*

La question des délais rejoint la problématique financière avec l'impérative maîtrise des délais pour tenir les engagements qui seront pris à la signature de la convention. C'est aussi la question de la **crédibilité de l'action du bailleur vis-à-vis des locataires**, et de ces engagements en termes de qualité de service rendus aux locataires

*Assurer une gestion efficace*

Elle passe par une **intégration en amont des usages et des besoins des services gestionnaires, et des retours réguliers du terrain vers les services en charge des projets**. Ce travail de coordination et de circulation de l'information, peu visible au quotidien, est essentiel à la réussite des projets.

*Poursuivre et renforcer le partenariat*

Les partenariats et les méthodes de travail développés avec le premier programme de rénovation urbaine ont produits une évolution notable des pratiques professionnelles. Elles ont permis de créer **une relation efficace et soutenue entre les bailleurs et les partenaires extérieurs**. Ce partenariat a vocation à être poursuivi. Il doit pour cela s'appuyer sur des référents dans chaque structure dédiés à cette relation.

## Le protocole de préfiguration : un programme d'études soutenu à mener

Sur la période 2016-2018, l'Oph 93 sera amené à conduire un programme d'études soutenu et à participer activement aux études menées par la Communauté d'agglomération.

La qualité de ces études conditionnera un programme d'investissement majeur, qui aura un impact conséquent sur les finances, sur l'attractivité du patrimoine, sur la qualité de vie et le service rendu aux locataires.

Ces études devront être complètes, précises, mais aussi concertées, avec les partenaires et les habitants de nos immeubles. Le travail partenarial et la communication/concertation des locataires font en effet partie des missions de la direction de la maîtrise d'ouvrage de l'Office, ce qui garantit la réussite et l'appropriation des projets menés par l'Oph93.

*Etudes sous MOA propre*

Commune	Quartier	Etudes	Coût prévisionnel TTC
La Courneuve	Les 4000	Etudes de faisabilité et études techniques diverses (amiante, structure, pollution, sols, réseaux), enquête sociale	295 185 €
Stains	Clos-Saint-Lazare	Etudes patrimoniales et techniques diverses (amiante, structure, pollution, sols, réseaux, audit énergétique), enquête sociale	272 500 €
Stains	Prêtresse	Etudes patrimoniales et techniques diverses (amiante, structure, pollution, sols, réseaux, audit énergétique), enquête sociale	288 000€
Epinay	Centre-ville (PRIR)	Etudes techniques diverses (amiante, structure, réseaux) et juridiques (géomètre, analyse foncière)	114.000 €
Villetaneuse	Hugo-Grandcoing	Etudes techniques diverses (amiante, structure, réseaux, pollution, sols) et juridiques (géomètre, analyse foncière)	180.000 €

*Participation aux études menées par Plaine commune*

Commune	Quartier	Etudes	Coût prévisionnel TTC
La Courneuve	Les 4000	Etudes urbaine / stationnement et circulation / environnementale	-
Stains	Clos-Saint-Lazare	Etudes urbaine / stationnement et circulation / réseaux / Maison du projet / Communication / AMO développement durable	260 940€
Stains	Prêtresse	Etudes urbaine / stationnement et circulation / réseaux / Maison du projet / Communication / AMO développement durable	338 400€
Epinay	Centre-ville (PRIR)	Etude urbaine	-
Villetaneuse	Hugo-Grandcoing	Etudes urbaines / circulation / stationnement	132.000 €

## La demande de financement : compléter l'organisation et les ressources humaines actuelles

### Compléter les capacités humaines actuelles

La demande de financement complète le dispositif actuel afin de pouvoir poursuivre l'action sur les quartiers PRU et sur les nouveaux quartiers.

Le dispositif actuel comporte :

- ⇒ 3 chargés de missions RU :  
Coordination stratégique et opérationnelle, interne et externe  
Mise en œuvre et suivi des conventions ANRU et du protocole de préfiguration
- ⇒ 1 responsable de la maîtrise d'œuvre sociale :  
Encadre et supervise les opérations de relogement, enquêtes sociales et diagnostic d'occupation  
Accompagnement social et gestion des situations de précarité
- ⇒ 1 contrôleur de gestion :  
Suivi financier des conventions Anru et du protocole de préfiguration  
Appui méthodologique aux équipes opérationnelles et interface avec les financeurs

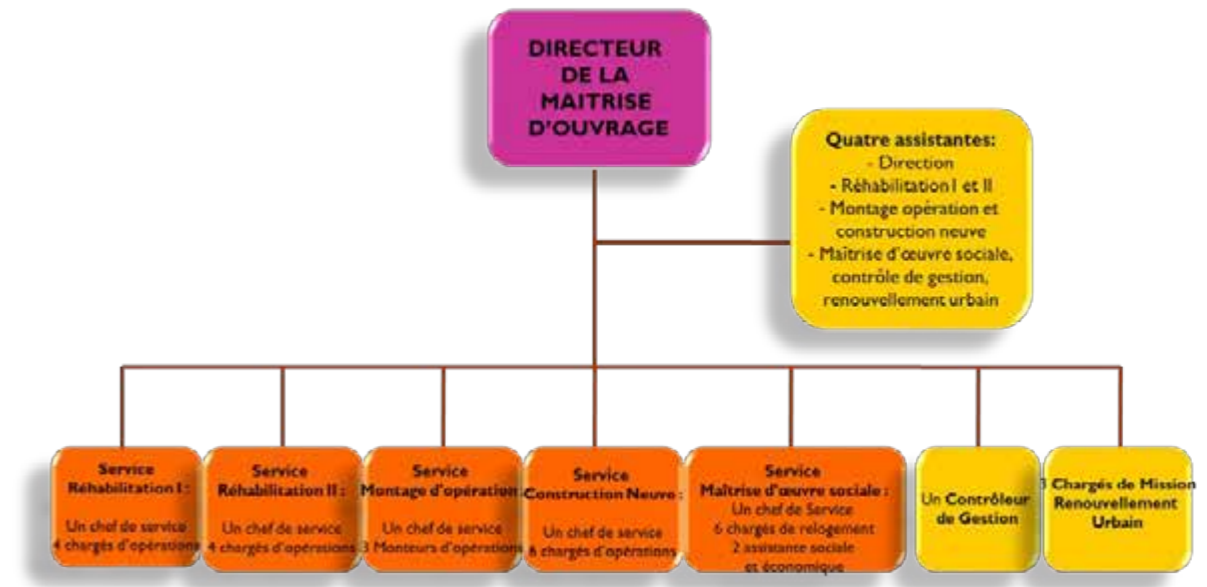
La demande tient compte des nouvelles modalités de préfiguration des conventions de renouvellement urbain et des objectifs des protocoles, à savoir :

- De nombreuses études à mener,
- Des marchés publics à lancer et à suivre,

Le dispositif complété reste principalement centré au sein de la direction de la maîtrise d'ouvrage, avec l'appui de services support.

Ce complément consiste en :

- ⇒ 3 chargés d'opération de la Direction de la maîtrise d'ouvrage :  
Pilotage et suivi des études du protocole
- ⇒ 1 chargé de relogement et suivi social  
Pilotage et suivi des études « sociales » du protocole
- ⇒ 1 gestionnaire des Marchés publics  
Encadre et supervise la passation des marchés liés aux études



Outre les éléments évoqués précédemment, compléter ce dispositif a pour intérêt de :

- Capitaliser les bénéfices de l'ANRU 1 en maintenant le dispositif actuel
- Ne pas perdre les acquis et le socle de connaissance développé à l'occasion de l'ANRU 1
- Intégrer les « opérationnels » dès la conduite des études stratégiques
- Pérenniser l'action de l'Oph93 dans le renouvellement urbain et garantir son inscription dans le NPRU à la hauteur des enjeux.

Cette professionnalisation et le renforcement des capacités internes du bailleur est déterminant pour la réussite du programme.

### La demande sur le territoire de Plaine Commune

Plafond financement		94 500 €			
	Quote-part du poste dédiée au protocole	2016	2017	Quote-part du poste dédiée à Plaine commune	Assiette financement
Chargé d'opération (Stains)	50%	47 250 €	47 250 €	100%	94 500 €
Chargé d'opération (La Courneuve)	50%	47 250 €	47 250 €	50%	47 250 €
Chargé d'opération (Villetaneuse, Epinay)	50%	47 250 €	47 250 €	25%	23 625 €
Chargé relogement et suivi social	100%		94 500 €	25%	47 250 €
Gestionnaire Marché publics	100%	94 500 €	94 500 €	50%	94 500 €
		<b>236 250 €</b>	<b>330 750 €</b>		<b>307 125 €</b>
				ETP = 3,25	

L'Oph 93 sollicite le financement d'1,6 ETP/an dans le cadre du protocole de préfiguration du territoire de Plaine Commune, correspondant à une dépense sur deux ans de 307 125 €, soit une subvention de 153 563 € (50% de subvention).

**Subvention totale demandée** : 153 563 € sur les deux ans du protocole

## 1. Clos Saint Lazare : démolition partielle des bâtiments C5 Musset et D4 Max Jacob

Demande de pré-conventionnement

Les arbitrages discutés en préalable à l'avenant de clôture du PRU du Clos Saint Lazare ont conduit à ajuster les orientations en terme opérationnel aux moyens réellement mobilisables dans les délais du PNRU.

Les aménagements sur la frange sud du quartier, secteurs Lamartine et Stalingrad, ont notamment été reportés à une phase post-PNRU. Si les opérations de résidentialisation ont également été reportées pour la plupart, les réhabilitations, elles, ont été maintenues dans le cadre du premier programme.

Les études sur les réhabilitations des bâtiments C5 Musset et D4 Max Jacob ont ainsi été lancées par l'Oph93. Ces bâtiments participant à l'enclavement nord/sud du square Béranger, la question d'une démolition de quelques cages d'escalier a été abordée lors des comités de pilotage du PRU. Mais en l'absence à l'époque d'orientations sur le NPNRU, sur sa temporalité et sur le financement des démolitions, le choix a été fait de réhabiliter l'intégralité des 2 bâtiments.

Le NPNRU se précisant, le quartier du Clos Saint Lazare y étant retenu, la question de la porosité nord/sud et des accès lisibles, notamment depuis l'allée des écoles, à donner au futur square Béranger a été repensée par les partenaires lors du comité de pilotage du 23 juin 2015.

Un consensus se dégage sur l'intérêt majeur de ces démolitions partielles pour un fonctionnement ouvert et optimum du square. Les difficultés de gestion des cœurs d'îlots enclavés de la Cité-jardin comme le succès de l'esplanade Edouard Glissant, espace totalement ouvert, sont des arguments de poids.

Si l'Oph 93 peut inscrire ces démolitions partielles en tranches conditionnelles ou en options dans ses marchés, qui respectent le calendrier PNRU et doivent être lancés à l'automne 2015, il est en revanche indispensable que les démolitions puissent se faire dans un calendrier cohérent de celui des réhabilitations.

Il est ainsi demandé que les démolitions du 1 allée Max Jacob (10 logements) et du 15 rue Alfred de Musset (10 logements) soient pré-conventionnées et que les enquêtes sociales préalables, sur les 17 logements encore occupés, les études et la démolition puissent être lancées à signature du protocole de préfiguration.

En ce qui concerne la reconstitution de l'offre, l'Oph 93 mettra à disposition des 17 ménages à reloger :

- le parc de logements « gelés » à Stains dans le cadre de la réalisation des opérations de démolition des deux PRU stanois (une soixantaine de logements gelés à fin novembre 2015) ;
- l'offre nouvelle réalisée dans le cadre du PRU du Clos Saint-Lazare qui sera réceptionnée en 2016/2017 : opération Jean Ferrat (33 logements sociaux), opération Square Molière (12 logements sociaux), opération Jean Durand (17 logements sociaux), opération Nelson Mandela (40 logements sociaux) et opération Les Terrasses (53 logements sociaux – livraison 2017) ;
- des opérations de construction d'une offre nouvelle de logements sociaux réalisées par l'Oph93 hors des dispositifs « 1 pour 1 ».
  - o Exemple : opération « PIERRE-FEUILLERE » - 49 logements locatifs sociaux à NOISY-LE-SEC
    - Stade d'avancement : PRO (conception / réalisation)
    - OS travaux prévisionnel : Février 2016
    - Durée des travaux : 15 mois
    - Livraison : Mai 2017
    - Descriptif : Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 49 logements locatifs sociaux répartis sur trois emprises foncières de la cité Pierre Feuillère de Noisy-Le-Sec (cf. document de présentation en pièce-jointe).

Les deux bilans prévisionnels pour ces opérations sont indiqués dans l'annexe 2.3.

Les deux bilans financiers des opérations de démolition présentés ici (D4 et C5) utilisent en tant que coûts de travaux prévisionnel, un ratio issu du marché de démolition de l'immeuble C4 que l'Oph 93 vient de signer (cf. prix 2015).

Ces trois immeubles étant d'une morphologie similaire, utiliser le marché de travaux du C4 comme ratio (coût du marché rapporté au nombre de logements démolis), permet d'avoir une évaluation au plus juste du bilan financier de ces deux futures opérations en pré-conventionnement.

Tous les autres postes du bilan sont établis sur la base d'une moyenne issue des différentes démolitions réalisées au Clos Saint-Lazare lors du 1er programme ANRU.

## 2. Prêtresse : préfiguration d'aménagements liés à la mise en service du Tram Express Nord

Demande de démarrage anticipée :

La mise en service d'une nouvelle ligne de transports en commun allouée au trafic voyageur, le Tramway Express Nord (TEN), va être effective courant 2017. L'une des gares du TEN, la gare Stains Cerisaie, sera située en face du quartier de la Prêtresse, de l'autre côté des voies.

La mise en service de cette gare va radicalement modifier le fonctionnement urbain et social du secteur, et notamment celui de la cité de la Prêtresse, aujourd'hui reléguée en limite de ville ; demain espace traversé, entre le centre-ville et la gare.

Il est nécessaire de pouvoir anticiper sur les changements induits par l'arrivée du TEN, en matière de circulations et de stationnement notamment, de pouvoir préparer le quartier à ces nouveaux usages, et ce dans un calendrier identique à celui de la mise en service de la gare.

Courant 2017, par des interventions légères, il serait opportun de préfigurer les cheminements piétons entre la gare et le centre-ville de Stains, et de réaliser quelques opérations d'aménagements pour rendre plus lisible le stationnement public comme résidentiel.

Les études urbaines qui seront conduites dans le cadre du protocole définiront le schéma directeur de la transformation urbaine du quartier, mais des interventions préalables, pendant cette phase de protocole, via des demandes de démarrage anticipées permettraient d'accompagner au mieux l'arrivée de la gare.

La demande financière rattachée à cette opération figure en annexe 2.10



## Démolition partielle du bâtiment C5 - 10 logements - Clos Saint Lazare - STAINS

MAJ :  
Phase :  
OS prévu le :  
Fin prévue le :

Libellé	Rappel PG		Budget actualisé - Point gestion du				par logement HT	Commentaire
	HT	TVA	Taux TVA	TVA	TTC	HT		
<b>DEPENSES</b>								
Protection des vacants	10 000 €	550 €	5,5%	550 €	10 550 €	1 000 €	moyenne CSL	
Amenagement (débranchement)	20 000 €	1 100 €	5,5%	1 100 €	21 100 €	2 000 €	moyenne CSL	
Travaux de démolition	270 000 €	14 850 €	5,5%	14 850 €	284 850 €	27 000 €	ratios C4	
Travaux désamiantage	165 000 €	9 075 €	5,5%	9 075 €	174 075 €	16 500 €	ratios C4	
Travaux de remise en état du terrain libéré		- €	5,5%	- €	- €	- €		
Maîtrise d'œuvre	40 000 €	2 200 €	5,5%	2 200 €	42 200 €	2 000 €	moyenne	
CSPS	3 200 €	176 €	5,5%	176 €	3 376 €	320 €	moyenne	
diagnostics techniques	20 000 €	1 100 €	5,5%	1 100 €	21 100 €	2 000 €	moyenne	
Logistique	1 500 €	83 €	5,5%	83 €	1 583 €	150 €	moyenne	
Référé préventif	- €	- €	0,0%	- €	- €	- €		
MOUS	8 400 €	- €	0,0%	- €	8 400 €	840 €	2200€*4 mois	
Enquête sociale	1 500 €	83 €	5,5%	83 €	1 583 €	150 €	150€*10	
Amenagement locaux suite relogement	6 000 €	330 €	5,5%	330 €	4 500 €	600 €	coût estimé 2000€/lgt	
Déménagt par entreprise	18 000 €	990 €	5,5%	990 €	18 990 €	1 800 €	coût estimé 1500€/ménage relogé	
Mandats directs locataires	1 440 €	- €	0,0%	- €	1 440 €	144 €	coût estimé 120€/ménage relogé	
valeur nette comptable	30 000 €	- €	0,0%	- €	30 000 €	3 000 €	au 31/12/2014. VNC CSL au 31/12/14= 3000€/lgt	
perte d'exploitation	77 000 €	- €	0,0%	- €	77 000 €	7 700 €	18mois loyers mensuels moyens quittancés (calculés sur les 12 derniers mois précédents la DID)	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>672 040 €</b>	<b>30 536 €</b>		<b>30 536 €</b>	<b>700 746 €</b>	<b>67 204 €</b>		
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	681 100 €							

<b>RECETTES</b>	
Valorisation Foncière réelle	- €
Valorisation Foncière (ANRU)	- €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>- €</b>

hypothèse : espace public = cession 0€

<b>BILAN</b>	
<b>Déficit subventionnable</b>	<b>681 100 €</b>
<b>Subvention ANRU</b>	<b>544 880 €</b>
Taux de subvention	80%
<b>Fonds propres</b>	<b>127 160 €</b>

hypothèse taux : 80% protocole consolidation

DMD-CG-RU

24/11/2015

BILAN DEMOL - D4 - règles NPNRU (sept15) (2)

## Démolition partielle du bâtiment D4 - 10 logements - Clos Saint Lazare - STAINS

MAJ :  
Phase :  
OS prévu le :  
Fin prévue le :

Libellé	Rappel PG		Budget actualisé - Point gestion du				par logement HT	Commentaire
	HT	TVA	Taux TVA	TVA	TTC	HT		
<b>DEPENSES</b>								
Protection des vacants	10 000 €	550 €	5,5%	550 €	10 550 €	1 000 €	moyenne CSL	
Amenagement (débranchement)	20 000 €	1 100 €	5,5%	1 100 €	21 100 €	2 000 €	moyenne CSL	
Travaux de démolition	270 000 €	14 850 €	5,5%	14 850 €	284 850 €	27 000 €	ratios C4	
Travaux désamiantage	165 000 €	9 075 €	5,5%	9 075 €	174 075 €	16 500 €	ratios C4	
Travaux de remise en état du terrain libéré		- €	5,5%	- €	- €	- €		
Maîtrise d'œuvre	40 000 €	2 200 €	5,5%	2 200 €	42 200 €	2 000 €	moyenne	
CSPS	3 200 €	176 €	5,5%	176 €	3 376 €	320 €	moyenne	
diagnostics techniques	20 000 €	1 100 €	5,5%	1 100 €	21 100 €	2 000 €	moyenne	
Logistique	1 500 €	83 €	5,5%	83 €	1 583 €	150 €	moyenne	
Référé préventif	- €	- €	0,0%	- €	- €	- €		
MOUS	8 400 €	- €	0,0%	- €	8 400 €	840 €	2200€*4 mois	
Enquête sociale	1 500 €	83 €	5,5%	83 €	1 583 €	150 €	150€*10	
Amenagement locaux suite relogement	6 000 €	330 €	5,5%	330 €	4 500 €	600 €	coût estimé 2000€/lgt	
Déménagt par entreprise	18 000 €	990 €	5,5%	990 €	18 990 €	1 800 €	coût estimé 1500€/ménage relogé	
Mandats directs locataires	1 440 €	- €	0,0%	- €	1 440 €	144 €	coût estimé 120€/ménage relogé	
valeur nette comptable	30 000 €	- €	0,0%	- €	30 000 €	3 000 €	au 31/12/2014. VNC CSL au 31/12/14= 3000€/lgt	
perte d'exploitation	65 000 €	- €	0,0%	- €	65 000 €	6 500 €	18mois loyers mensuels moyens quittancés (calculés sur les 12 derniers mois précédents la DID)	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>660 040 €</b>	<b>30 536 €</b>		<b>30 536 €</b>	<b>688 746 €</b>	<b>66 004 €</b>		
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES	666 100 €							

<b>RECETTES</b>	
Valorisation Foncière réelle	- €
Valorisation Foncière (ANRU)	- €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>- €</b>

hypothèse : espace public = cession 0€

<b>BILAN</b>	
<b>Déficit subventionnable</b>	<b>666 100 €</b>
<b>Subvention ANRU</b>	<b>532 880 €</b>
Taux de subvention	80%
<b>Fonds propres</b>	<b>127 160 €</b>

hypothèse taux : 80% protocole consolidation

DMD-CG-RU

24/11/2015

# NPNRU L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen

## Pré-conventionnement du complexe Jean-Lurçat (Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis) - **NOTE AMENDÉE**

### Préambule

L'enjeu principal du dossier retenu au titre du NPNRU pour Saint-Ouen / L'Île-Saint-Denis est de raccrocher les trois quartiers (Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, Vieux Saint-Ouen et Cordon La Motte / Taupin à Saint-Ouen) à la dynamique de mutations urbaines, sociales et écologiques alentour, portée notamment par les deux éco-quartiers voisins : l'Écoquartier des Docks de Saint-Ouen et l'Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.

**Pour ce qui concerne le Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis, l'objectif est de prolonger le projet d'Écoquartier fluvial jusqu'à la pointe sud de l'île. Ainsi, le projet de rénovation urbaine doit s'inscrire dans les principes phares de l'Écoquartier fluvial :** continuité urbaine entre tous les quartiers de la commune (aujourd'hui marqués par la séparation du quartier sud d'avec le reste de l'île), apaisement des espaces publics par la réduction des vitesses de circulation, la réalisation d'espaces piétonniers et la réorganisation du stationnement, gestion durable des eaux pluviales, reconquête des berges de Seine, diversification sociale, vie économique...

Sur le Quartier Sud, la dynamique de mixité, de liaison et de qualification urbaine est déjà engagée. La livraison en 2013-2014 du programme Entre-2-Rives (162 logements en accession libre et sociale), la construction en cours de 44 nouveaux logements (accession sociale et locatif social) sur le boulevard Marcel-Paul, le projet de requalification de l'entrée de ville et de construction d'une quarantaine de logements quai de l'Aéroparc contribuent à ce mouvement.

La commune a besoin de l'ANRU pour poursuivre, consolider et amplifier cette démarche vertueuse.

### 1/ Pré-conventionner la restructuration/réhabilitation du complexe Jean-Lurçat pour renforcer la mixité sociale dans le Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis

Le projet d'Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis a été conçu de manière à ce qu'il se diffuse au reste de l'île afin de constituer, non pas un isolat urbain, mais bien un levier de développement pour l'ensemble de la commune.

Ainsi toutes les fonctions (commerces, services d'économie sociale et solidaire...) du futur Écoquartier seront ouvertes à tous les habitants de la commune. Réciproquement, les équipements publics communaux existants (gymnase, centre social, école des arts, écoles) ont été pour la plupart réhabilités et ont étendu leurs capacités dans la perspective d'accueillir les habitants actuels et ceux, à venir, de l'éco-quartier fluvial.

**Cette volonté d'ouverture et de mixité s'est notamment traduite par la décision de scolariser les enfants de l'Écoquartier fluvial (2/3 accession, 1/3 locatif social) au sein de l'équipement scolaire Jean-Lurçat, situé au cœur de la cité Marcel Cachin (Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis - 94% de locatif social).**

Le complexe, comprenant une école et des équipements publics, a vocation à devenir le creuset d'échanges, la plaque tournante de formation d'un quartier vivant, à logements et catégories sociales divers, dépassant les dynamiques d'isolement antérieures et d'opposition entre un quartier ancien d'habitat social et un éco-quartier d'habitat privé.

La scolarisation de ces enfants au sein du Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis constitue en cela un puissant levier en termes de mixité sociale qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du NPNRU.

Le complexe Jean-Lurçat est le seul équipement public structurant du quartier. Il accueille aujourd'hui plusieurs fonctions de service public : scolaires, périscolaires et de loisirs, sportives, culturelles, artistiques, citoyennes.

La municipalité, au travers du projet de restructuration et d'extension de l'équipement, souhaite conforter son rôle dans le quartier, tout en en faisant un lieu d'accueil pour les populations actuelles du quartier, et celles à venir de l'éco-quartier.

Pour que cette mixité sociale prenne vie et perdure dans le temps, celle-ci nécessite d'être accompagnée par la réhabilitation et la restructuration de l'équipement.

La livraison récente de l'opération (162 logements) « Entre-deux-rives » située entre la Cité Marcel Cachin et le futur Ecoquartier fluvial amorce à ce titre une 1<sup>ère</sup> étape de diversification sociale du Quartier Sud et de lien avec le futur éco-quartier, qu'il convient de poursuivre grâce au NPNRU.

### 1.1 Nécessité d'une réalisation rapide du projet d'extension pré-financé par l'ANRU

**Le pré-conventionnement de la réhabilitation / restructuration de l'équipement est indispensable à la réussite de cet objectif de mixité sociale au sein du Quartier Sud.**

En effet, les capacités d'accueil du groupe scolaire sont insuffisantes pour accueillir les enfants du quartier sud et de l'écoquartier. Elles devront nécessairement être renforcées et étendues dans le cadre de cette restructuration afin d'absorber l'arrivée des nouveaux enfants. Selon les études démographiques réalisées, cela nécessite que les travaux démarrent au plus tard en **septembre 2016** (pour une livraison à la rentrée de septembre 2018) afin qu'il n'y ait pas de décalage entre l'arrivée des nouveaux enfants et celui de la restructuration de l'école.

### 1.2 Conséquences négatives d'un refus de pré-conventionnement

**En cas de non pré-conventionnement, les travaux pourraient s'achever en 2020, soit un décalage de deux ans qui affaiblirait l'ambition initiale de mixité sociale. Cela nécessiterait alors la recherche de solutions d'accueil transitoires, difficiles à dégager alors que le foncier manque, ne permettant pas d'offrir des conditions de scolarisation optimales. La confiance dans la dynamique positive procurée par l'ANRU serait entamée négativement.**

Outre les difficultés liées au manque de capacités d'accueil, le refus de pré-conventionnement aurait pour conséquence de prolonger la tendance actuelle de déficit d'appartenance communale des habitants et de repli sur leur quartier. Le démarrage des travaux de l'école permettrait de conforter la dynamique en marche pour que le quartier se tourne vers la ville, en préfiguration du NPNRU global.

Sous l'impulsion d'un nouveau directeur, l'équipe enseignante de l'école est engagée depuis 2012, en partenariat avec la commune (travail sur le décloisonnement, culture et sport dans les classes...) sur un projet pédagogique innovant, redonnant à l'école une attractivité, apaisant le climat social et lui permettant d'assurer ses missions éducatives.

L'école a besoin de poursuivre, sans rupture, cette dynamique positive. La restructuration doit permettre d'absorber sans à-coup l'arrivée des nouveaux enfants tout en offrant aux équipes éducatives un meilleur contexte pour enseigner et transmettre. Un report de réalisation générerait des difficultés avec la démobilisation des équipes sur le terrain.

En grande difficulté compte-tenu de la baisse des dotations de l'État, la commune est pourtant dans l'obligation d'accompagner son développement urbain et sa croissance démographique par l'adaptation et l'extension de ses équipements publics, au premier rang desquels figurent les écoles. Un refus de pré-financement aurait pour conséquence, puisque le projet ne peut pas attendre, un accroissement du recours à l'emprunt et une dégradation significative des capacités financières de la commune.

### 1.3 Détail des simulations démographiques

Aujourd'hui, toutes les salles de classe de l'école ne sont pas utilisées. Cela permettra d'absorber les premiers effets démographiques de la construction des logements : dans un premier temps, de nouvelles classes pourront s'installer dans des locaux aujourd'hui vacants, ou aujourd'hui occupés par des activités extra-scolaires.

Hors restructuration, la capacité totale actuelle de l'école est de 17 salles de classe. Cela pourra tenir jusque l'année scolaire 2017-2018.

Néanmoins, dès septembre 2018, selon les simulations démographiques, la construction des logements de l'éco-quartier fluvial et l'arrivée de nouvelles familles nécessitera au moins 19 classes (hypothèse démographique basse) et jusqu'à 22 (hypothèse haute).

Compte-tenu de la durée des travaux (près de 2 ans), le démarrage des travaux en septembre 2016 est impératif pour livrer l'équipement à temps pour la rentrée scolaire 2018-2019.

PROJET IMMOBILIER	Année	Nb logements	Nb habitants	0-3 ans	Maternelle	Élémentaire
Michels / Entre-2-Rives (Châtelier / Rosa Parks)	2013	162	379	25	25	32
Marcel Paul (7, 9 et 11)	2016	44	103	7	7	9
Printemps (Quai du Châtelier)	2017	172	402	26	26	34
Aéroplane / Marcel-Paul	2018	40	94	6	6	8
Printemps (Quai du Châtelier)	2018	444	1039	67	67	88
Printemps (Quai du Châtelier)	2019	150*	150	0	0	0
	TOTAL	1012	2167	131	131	171

\* Résidence étudiante

## 2/ Le contenu du projet de restructuration / réhabilitation du groupe scolaire

Une étude de programmation a été menée en 2013 par le cabinet MENIGHETTI dont les principales conclusions sont les suivantes.

Le site du futur complexe Jean-Lurçat présente des caractéristiques permettant d'agrandir les locaux et d'augmenter les points d'accès depuis l'espace public. Les locaux actuels de l'équipement regroupent environ 2.865 m<sup>2</sup> utiles. Leur état nécessite des travaux de maintenance et une mise en conformité d'accessibilité aux personnes handicapées.

Le programme retient 21 salles de classe, et le besoin en locaux scolaires (écoles maternelle et élémentaire + restauration scolaire) est estimé à 2.484 m<sup>2</sup> utiles.

Quant au centre de loisirs, il nécessite environ 257 m<sup>2</sup> utiles à Jean-Lurçat, en sus des surfaces mutualisées avec l'école et le centre sportif et socio-culturel.

Le centre sportif et socio-culturel proposera des activités sportives, artistiques, culturelles, citoyennes, sociales. Les sports collectifs et les arts martiaux accueilleraient plus de 200 personnes chaque semaine. Les besoins induits pouvant être partiellement mutualisés avec le groupe scolaire et le centre de loisirs, une surface de 470 m<sup>2</sup> utiles environ supplémentaires est nécessaire.

En accueillant plusieurs fonctions à forte teneur en lien social, qui s'adresseront à tous les habitants, l'équipement Lurçat a vocation à devenir une locomotive pour le quartier et à tisser les liens entre le quartier sud, l'éco-quartier fluvial et le reste de la commune.

Soit un total de plus de 3.200 m<sup>2</sup> utiles (2.484 + 257 + 470) nécessaires à l'accueil des 3 fonctions dans des conditions minimales d'accueil.

La surface actuelle du complexe Jean-Lurçat ne permet pas d'accueillir toutes ces fonctions compte-tenu notamment de la croissance des besoins en locaux scolaires liés au développement urbain de la commune. **Pour cette raison le projet consiste en une restructuration – extension de l'équipement.**

## 3/ Un calendrier prévisionnel à articuler avec celui du NPNRU

Période	Calendrier Projet Lurçat	Calendrier NPNRU
T4 2015	Validation APD	Signature protocole préfiguration
T1 2016	Obtention Permis construire	Lancement études
T2 2016	Consultation des entreprises	Études
Septembre 2016	Démarrage des travaux	
T3-T4 2017		Protocole de conventionnement et de financement
'Septembre 2016 – Juin 2018	Travaux	
T1 et T2 2018		Consultation des entreprises
Septembre 2018		Démarrage des travaux
Septembre 2018	Livraison et rentrée scolaire	
Septembre 2019		Livraison et rentrée scolaire

## 4/ Coût et recettes prévisionnelles

### Dépenses

	HT	TTC
Restructuration du complexe Jean-Lurçat	4.098.492	4.918.190
Dont travaux et équipement	3.634.319	4.361.183

### Recettes attendues (hors ANRU)

	HT	TTC
DRIEA		31.000
Réserve parlementaire		22.000
Région – Contrat régional		854.008
Région – Contrat régional (bonification SDRIF)		142.335
FCTVA		775.156
Fonds propres commune		3.093.691
<b>TOTAL</b>		<b>4.918.190</b>

Ce projet de restructuration du complexe Jean-Lurçat, seul équipement public structurant du quartier, réunissant plusieurs fonctions sociales et conçu pour favoriser la mixité sociale et le lien entre les quartiers, s'inscrit pleinement dans les objectifs du NPNRU.

**La commune sollicite l'intégration de ce projet dans le protocole de financement de l'ANRU, avec acceptation d'un pré-conventionnement permettant d'engager les travaux d'ici septembre 2016.**

La demande de pré-conventionnement porte donc sur le montant HT des dépenses occasionnées par la restructuration de Jean-Lurçat, soit 4.098.492€HT.



## NPRU L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen

Pré-conventionnement du complexe Jean-Lurçat (Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis) - **ADDENDUM À LA NOTE AMENDÉE** - 10/12/2015

### Préambule

Ce document précise et complète le document remis à l'Anru en septembre 2015.

l'Anru et la DRIHL ont demandé des compléments d'information à la demande de pré-conventionnement déposée en septembre 2015 par la commune de L'Île-Saint-Denis, relative à la restructuration du complexe Jean-Lurçat, comprenant une école, un site de restauration scolaire, un accueil de loisirs, un centre polyvalent (social, sportif, culturel...).

Compléments demandés :

- indiquer le nombre d'élèves habitant le quartier prioritaire en politique de la ville et reprendre le plan de financement sur la base de ces élèves
- présenter plus clairement le scénario alternatif en cas de refus de pré-conventionnement, tant sur le bilan financier que sur les conditions d'accueil des enfants

### 1/ Indication du nombre d'élèves habitant le QPV et reprise du plan de financement sur cette base

Les prévisions démographiques présentées dans la note de septembre 2015 se basent sur une prospective liée à la construction des logements situés, de par la carte scolaire, dans la zone de l'école Jean-Lurçat. Ce dans une perspective de mixité sociale, de liens inter-quartiers et de redynamisation de l'école.

Aussi le calibrage du projet d'extension et de restructuration de l'école intègre les besoins liés aux arrivées d'enfants sur l'ensemble de ces logements, venant s'ajouter aux effectifs actuels de l'école, tous résidant dans le périmètre du QPV.

1.1 Pour rappel : hypothèse démographique haute (nouveaux habitants) sur l'ensemble des nouveaux logements intégrés dans la carte scolaire de l'école Jean-Lurçat

PROJET IMMOBILIER	Année	Nb logements	Nb habitants	0-3 ans	Mater-nelle	Élémen-taire
Michels / Entre-2-Rives (Châtelier / Rosa Parks)	2013	162	379	25	25	32
Marcel Paul (7, 9 et 11)	2016	44	103	7	7	9
Printemps (Quai du Châtelier)	2017	172	402	26	26	34
Aéroplane / Marcel-Paul	2018	40	94	6	6	8
Printemps (Quai du Châtelier)	2018	444	1039	67	67	88
Printemps (Quai du Châtelier)	2019	150*	150	0	0	0
	TOTAL	1012	2167	131	131	171

\* Résidence étudiante

1.2 Hypothèse démographique haute (nouveaux habitants répartis selon le zonage de leur logement)

PROJET IMMOBILIER	Année	Nb logements	Nb habitants	0-3 ans	Mater-nelle	Élémen-taire
<b>Nouveaux logements situés dans le QPV</b>						
Marcel Paul (7, 9 et 11)	2016	44	103	7	7	9
Aéroplane / Marcel-Paul	2018	40	94	6	6	8
<b>Nouveaux logements situés dans la bande des 300 m de la limite du QPV</b>						
Michels / Entre-2-Rives (Châtelier / Rosa Parks)	2013	162	379	25	25	32
<b>Nouveaux logements situés hors QPV et relevant de la zone de l'école</b>						
Printemps (Quai du Châtelier)	2017	172	402	26	26	34
Printemps (Quai du Châtelier)	2018	444	1039	67	67	88
Printemps (Quai du Châtelier)	2019	150*	150	0	0	0
	TOTAL	1012	2167	131	131	171

\* Résidence étudiante

Part des nouveaux logements situés en QPV : 9,7% (hors résidence étudiante)

Part des nouveaux logements situés dans la bande des 300 m : 28,5% (hors résidence étudiante)

1.3 Actualisation du plan de financement en fonction du nombre de logements en QPV

### Dépenses totales

	HT	TTC
Restructuration du complexe Jean-Lurçat	4.098.492	4.918.190
Dont travaux et équipement	3.634.319	4.361.183

### Dépenses proratisées au nombre de nouveaux logements situés en QPV (9,7%)

	HT	TTC
Restructuration du complexe Jean-Lurçat	397.554	477.064
Dont travaux et équipement	352.529	423.034

### Dépenses proratisées au nombre de nouveaux logements situés dans les 300 m (28,5%)

	HT	TTC
Restructuration du complexe Jean-Lurçat	1.168.070	1.401.684
Dont travaux et équipement	1.035.781	1.242.937

## Recettes attendues (hors Anru)

	TTC (totales)	TTC (prorata 9,7%)	TTC (prorata 28,5%)
DRIEA	31.000	3.007	8.835
Réserve parlementaire	22.000	2.134	6.270
Région – Contrat régional	854.008	82.839	243.392
Région – Contrat régional (bonification SDRIF)	142.335	13.806	40.565
FCTVA	775.156	75.190	220.919
Fonds propres commune	3.093.691	300.088	881.702
<b>TOTAL</b>	<b>4.918.190</b>	<b>477.064</b>	<b>1.401.683</b>

### La commune sollicite l'intégration de ce projet dans le protocole de financement de l'Anru, avec acceptation d'un pré-conventionnement permettant d'engager les travaux d'ici septembre 2016.

La demande de pré-conventionnement porte sur le montant HT des dépenses globales occasionnées par la reconstruction de Jean-Lurçat, soit 4.098.492€ HT.

Selon le critère qui sera retenu de "zonage" des logements, la demande porte sur le montant proratisé de 397.554€ HT (3% des nouveaux logements, situés dans le périmètre du QPV), ou sur le montant proratisé de 1.168.070€ (28,5% des nouveaux logements, situés dans le périmètre du QPV élargi à la bande des 300 m.

## 2/ Implications du refus de pré-conventionnement

### 1.1 Nécessité d'une réalisation rapide du projet d'extension, pré-financé par l'ANRU

**La réalisation sans délai du programme de réhabilitation / reconstruction de l'équipement Jean-Lurçat est nécessaire à l'atteinte de l'objectif de mixité scolaire et sociale. Le pré-conventionnement avec l'Anru doit permettre à la commune de financer dans des conditions soutenables ce projet.**

Les capacités d'accueil du groupe scolaire sont insuffisantes pour accueillir les enfants du quartier sud (actuels et issus des nouvelles constructions) et de l'éco-quartier fluvial. Les capacités d'accueil doivent être étendues dans le cadre de la reconstruction de l'équipement, conformément aux simulations démographiques.

Selon les études démographiques réalisées, cela nécessite que les travaux démarrent en **septembre 2016** (pour une livraison à la rentrée de septembre 2018) afin qu'il n'y ait pas de décalage entre l'arrivée des enfants et celui de la reconstruction de l'école permettant de les accueillir.

### 1.2 Conséquences négatives d'un refus de pré-conventionnement

**En cas de rejet du pré-conventionnement, et faute de financements suffisants, la commune reporterait la réalisation du programme à la signature de la convention finale avec l'Anru.**

**En partant de l'hypothèse d'une signature fin 2017, les travaux démarreraient à l'été 2018 et s'achèveraient à l'été 2020, soit un décalage de deux ans qui affaiblirait l'ambition initiale de mixité sociale et la dynamique positive véhiculée par ce projet.**

#### 1.2.1 Solutions opérationnelles envisagées et leurs limites

Il conviendrait de rechercher des solutions d'accueil transitoires.

Le foncier disponible dans ce quartier manque et l'installation de locaux provisoires (classes) n'est pas envisageable.

Des salles de classe pourraient techniquement être installés dans l'enceinte de l'école, mais les coûts sont très importants et cela restreindrait encore davantage les espaces extérieurs (cours) de l'école, déjà peu étendus.

Une autre solution consisterait à convertir temporairement des espaces communs et partagés de l'équipement pour les installer en salles de classe, mais cela restreindrait l'accueil des autres activités du lieu (sportives, culturelles, centre de loisirs). Par ailleurs, cette solution aurait pour autre inconvénient de sur-occuper des lieux voués à la reconstruction, et de ce fait, durant les travaux en site occupé, de perturber encore davantage l'activité. Dans l'hypothèse de démarrage des travaux en septembre 2016, il est prévu et possible d'isoler - partiellement certes - les zones de travaux des zones d'activité, et de ce fait de réduire les nuisances.

#### 1.2.2 Impact financier

La commune a construit son PPI en fonction essentiellement des impacts de la reconversion urbaine de la commune, dont la réalisation de l'éco-quartier fluvial est la pierre angulaire. L'éco-quartier a vocation à s'intégrer pleinement dans la ville existante, et non à en rester isolé.

Plusieurs équipements communaux ont été réhabilités ou construits dans la perspective d'accueillir les habitants actuels et ceux de l'éco-quartier. C'est le cas du gymnase Alice-Milliat (entièrement restructuré en 2013), de l'école des arts (livrée en 2013) et de la médiathèque communautaire (2013), de la maison des initiatives et de la citoyenneté (2014), de l'équipement multi-accueil petite enfance du Bocage (2014) et du centre de loisirs maternel Samira-Bellil (2014). Les financements obtenus sur ces équipements (GP3, NQU...) ont d'ailleurs validé cette approche.

Au quartier sud, la reconstruction de l'équipement Jean-Lurçat s'inscrit dans cette logique de réponse aux besoins de l'ensemble de la population. L'école sera ouverte aux enfants du quartier sud et de l'éco-quartier, et les espaces polyvalents s'adresseront à tous les habitants de la commune. Il s'agit par la requalification de cet équipement d'ouvrir le quartier sur la ville et d'amener la ville dans le quartier.

Le coût global de l'opération Jean-Lurçat est chiffré, dans le PPI, à 5.656.000 € TTC (incluant notamment, outre le coût mentionné supra dans le tableau, des coûts liés à des études déjà réalisées ainsi que des opérations annexes).

Le plan de financement, sur la base d'un coût d'opération de 4.098.492 € HT, sous réserve de l'accord définitif des financeurs, laisse apparaître un coût résiduel pour la commune de plus de 3 millions d'euros (cf. tableau supra).

Initialement soutenable au prix de gros efforts de gestion par la commune, cet investissement est devenu insoutenable à court terme, du fait de la forte baisse des ressources communales (baisse des dotations de l'État, perte de fiscalité liée à l'abattement accordé aux bailleurs situés en QPV, sortie de la DSU-cible de quelques places...).

À ce jour, la perte de recettes de fonctionnement pour le budget communal, entre 2014 et 2017, est estimée entre 867.000€ et 1.225.000€, selon les dispositions qui seront retenues dans la loi de finances pour 2016. Les capacités d'autofinancement de la commune sont de ce fait très réduites.

**La commune a donc besoin de financements complémentaires de l'Anru pour pouvoir réaliser ce projet dans les délais compatibles avec les besoins de la population.**



ANNEXE 4  
CONVENTION  
QUADRIPARTITE





**CONVENTION QUADRIpartite PORTANT SUR LA MISE EN ŒUVRE DE  
L'OPERATION DE LOGEMENTS A REALISER DANS LA ZAC DE L'ECOQUARTIER DU  
FORT D'AUBERVILLIERS DANS LE CADRE DU TRANSFERT DES CONTREparties  
ANRU DE L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT LIEES A LA NON REALISATION DE  
L'OPERATION DU 65-71 AVENUE JEAN-JAURES**

**Entre les soussignés :**

L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Etablissement public et commercial, régie par le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002, dont le siège social est situé Tour Gamma 195, rue de Bercy - 75582 Paris Cedex 12

Représentée par son Directeur Général, Thierry LAJOIE, conformément à l'article 14 dudit décret,

Ci-après dénommée « L'AFTRP »

**Et**

L'Association Foncière Logement

Dont le siège social est situé 3, rue de l'Arrivée – 75749 Paris Cedex 15

Représentée par son Président, Bruno LUCAS

Ci-après dénommée « L'Association Foncière Logement »

**Et**

La Communauté d'Agglomération de Plaine Commune

Dont le siège social est situé 21, rue Jules Rimet - 93218 SAINT DENIS Cedex

Représentée par son Président Patrick BRAOUEZEC

Ci-après dénommée « La Communauté d'Agglomération Plaine Commune »

**Et**

La Ville d'AUBERVILLIERS

Dont le siège social est situé 2, rue de la Commune de Paris - 93300 AUBERVILLIERS

Représentée par son Maire Pascal BEAUDET

Spécialement habilité à cet effet par la délibération n° <sup>248</sup> du Conseil Municipal du 25/09/2014

Ci-après dénommée « La Ville d'Aubervilliers »

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :****PREAMBULE**

La convention partenariale, pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins à Aubervilliers signée le 31 janvier 2008, prévoit qu'un certain nombre de contreparties (droits à construire) sont dues à l'Association Foncière Logement en échange de la participation financière des opérateurs d'Action Logement au programme national de rénovation urbaine.

Cette convention modifiée par les avenants du 5 juin 2009, du 17 octobre 2011, du 16 mai 2013, et dont l'avenant de clôture sera prochainement soumis au comité d'engagement de l'ANRU, définit la localisation des terrains ainsi que les conditions de mise en œuvre des opérations de logements.

L'une des contreparties prévues portant sur la création de 29 logements par Foncière Logement, au 65-71 avenue Jean Jaurès (Secteur Lécuyer Sud), soit 3 100 m<sup>2</sup> de SHON (dont 2 900 m<sup>2</sup> de SHON logement), ne sera pas réalisée dans le cadre du projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins.

En effet, le bon état du bâti d'une part et le coût trop élevé de son acquisition d'autre part, ont conduit la Communauté d'Agglomération et la Ville d'Aubervilliers à retirer l'opération de 29 logements de la programmation.

L'Association Foncière Logement a accepté l'abandon de cette opération sous réserve qu'une contrepartie équivalente soit reconstituée sur un autre site et que les conditions de mise en œuvre de l'opération demeurent les mêmes que celles prévues à l'article 5 de la convention du projet de rénovation urbaine. Elle a par ailleurs précisé que l'opération serait réalisée sur la nouvelle contrepartie par un autre opérateur du réseau Action Logement.

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers ont étudié la relocalisation de cette opération de 29 logements, sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers

Ce site de 36 hectares est situé le long de la RN2 à proximité de la station de métro ligne 7 « Fort d'Aubervilliers » et de la future station de la ligne 15 du Grand Paris Express.



Le foncier est propriété de l'AFTRP pour 25 hectares et du Ministère de la Défense pour environ 2 hectares et du Ministère de l'Intérieur pour environ 8 hectares (caserne de Gendarmerie mobile).

La ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers a été créée par l'arrêté préfectoral du 26 février 2014.

La programmation prévisionnelle inscrite dans le dossier de création de ZAC est la suivante :

- 1 800 logements familiaux et 200 logements spécifiques
- 40 000 m<sup>2</sup> SHON de locaux d'activités en lien avec le territoire de la culture et de la création
- 10 000 m<sup>2</sup> SHON de commerces
- 20 000 m<sup>2</sup> SHON d'équipements publics

Cette programmation sera précisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC permettant après approbation dudit dossier de localiser le terrain d'assiette de l'opération concernée par la présente convention ou le programme immobilier au sein duquel ce programme pourra s'inscrire.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Approbation du dossier de réalisation de ZAC : fin 2015
- Départ des effectifs de gendarmerie occupant le secteur des ateliers: juin 2015 (engagement du Ministère de l'Intérieur à confirmer)
- Démarrage des travaux de la première phase à compter de 2016

#### Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de contractualiser les engagements de chacune des parties concernant l'opération de 29 logements à réaliser sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers dans le cadre du transfert d'une des contreparties dues à l'Association Foncière Logement sur le projet de rénovation urbaine Vilette Quatre-Chemins à Aubervilliers.

#### Article 2 : Engagements de la Ville d'Aubervilliers

La Ville d'Aubervilliers s'engage lorsqu'elle sera consultée sur le dossier de réalisation de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, à donner un avis favorable à une augmentation du programme global de construction pour permettre la construction de 3 100 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaires (dont 2 900 de SHON Logement, pour 29 logements), afin de permettre la relocalisation des droits à construire de l'Association Foncière Logement sans impacter le bilan de l'opération d'aménagement.

#### Article 3 : Engagements de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune recevra l'ensemble des partenaires d'Action Logement souhaitant se positionner sur le site et s'engage à examiner leur proposition.

Elle s'engage à associer l'AFTRP à la désignation de l'opérateur.

Elle s'engage à animer et faciliter les partenariats entre l'ensemble des parties de la convention et le partenaire d'Action Logement retenu afin de faciliter le bon déroulement de la mise en œuvre de l'opération située sur la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers.

#### Article 4 : Engagements de l'AFTRP

L'AFTRP s'engage à intégrer dans la ZAC de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers (plan en annexe 1) l'opération de logements prévue dans le cadre du transfert des contreparties dues à Foncière Logement, dans la première phase de l'opération, permettant un démarrage prévisionnel des travaux à compter de 2016.

Comme le stipule l'article 5 des conventions ANRU, les conditions de cession à Foncière Logement sont les suivantes :

*« Les cessions des contreparties, quel que soit leur propriétaire actuel, sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. Les actes seront reçus par le notaire de Foncière logement.*

*Il est par ailleurs précisé que le transfert de propriété est effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :*

- *le terrain cédé soit libre de toute construction en superstructures et en infrastructures, dépollué, constructible,*
- *le terrain cédé soit viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur. Ces voies devront être équipées des réseaux EP/EU/EV/Télécom/ERDF suffisamment dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que Foncière logement réalise ou finance des renforcements de*



réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que seuls les travaux de branchement en limite de propriété restent à la charge de Foncière logement,

- il n'y ait aucun réseau aérien ou enterré qui soit de nature à gêner la réalisation du projet de Foncière Logement,
- le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent, dès la signature de la présente convention pluriannuelle, Foncière logement à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, de pollution et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, Foncière logement se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE...) ne seront pas prises en charge par Foncière logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU qui saisira le comité d'engagement pour avis et, si nécessaire, le conseil d'administration.

En matière de construction, il est précisé que Foncière logement fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec la Ville, le programme à réaliser. Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc...
- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves...).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

Sur la base de cette étude, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet et dans le respect de la cohérence du projet de rénovation urbaine, les logements réalisés répondront aux objectifs de Foncière logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

Les conditions de cession du terrain à l'opération d'Action Logement devront être identiques dans le cadre du transfert des contreparties.

A défaut de pouvoir isoler un terrain permettant la construction de 29 logements (3100 m<sup>2</sup> SHON, plusieurs types de montages pourront être examinés notamment :

- Cession d'un terrain pouvant accueillir plus de 3 100 m<sup>2</sup> de SHON. Le surplus de droits à construire donnera lieu au versement par l'opérateur Action Logement d'une charge foncière déterminée en concertation avec l'aménageur et en fonction du marché et du programme envisagé.
- Acquisition en VEFA d'un programme de 3100 m<sup>2</sup> SHON (dont 2 900 m<sup>2</sup> SHON logement soit environ 29 logements). Dans cette hypothèse, le projet sera développé par un Maître d'ouvrage tiers qui devra respecter la programmation et le cahier des charges établis par l'opérateur du réseau Action Logement. Le prix de VEFA sera déterminé en neutralisant la charge foncière et les autres charges conformément à l'article 5 de la convention ANRU. Dans cette hypothèse, l'aménageur s'engage à imposer au Maître d'Ouvrage retenu une totale transparence de son bilan d'opération de telle façon que le prix versé par l'opérateur du réseau Action Logement corresponde au prix de revient de l'opération ( sans charge foncière et ni de de coûts s'y rapportant, pas de rémunération du risque commercial, pas de frais de commercialisation et de frais financiers...)

#### **Article 5 : Engagements de l'Association Foncière Logement**

L'Association Foncière Logement s'engage à renoncer à l'opération du 65-71 avenue Jean-Jaurès et à faire réaliser l'opération située sur la ZAC du Fort d'Aubervilliers par un autre acteur du réseau Action Logement.

L'Association Foncière Logement s'engage à signer l'avenant n°4 de clôture du Projet de rénovation urbaine Villette Quatre-Chemins, actant le transfert de la contrepartie due sur l'opération du 65-71 avenue Jean Jaurès sur un nouveau terrain dans le périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers dont la localisation précise sera définie dans le courant de l'année 2015.

#### **Article 6 : Le programme de diversification**

Conformément à l'article IV de la « Convention relative aux contreparties octroyées pour le financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine non mobilisées par l'Association Foncière Logement » signée le janvier 2014 par l'Etat, l'ANRU, l'UESL et l'AFL, l'opérateur retenu devra respecter la finalité de diversification de l'offre de logements.



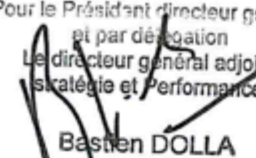
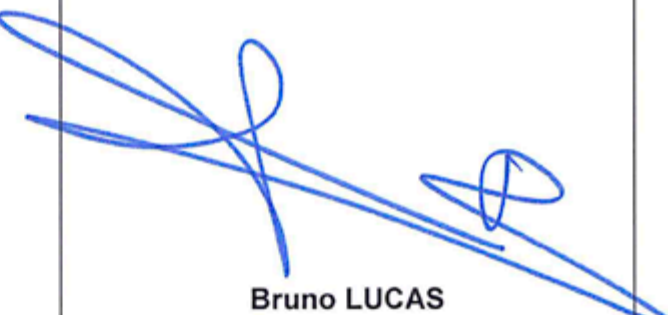
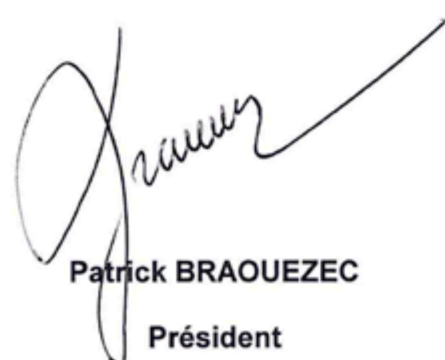

**Article 8 : Liste des annexes**

Annexe n°1 : Plan de situation et périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

Annexe n°2 : Pièces à fournir à l'opérateur.

Fait à *Aubervilliers*, le *17 février 2015*.

En six exemplaires originaux.

<p>Pour l'AFTRP</p> <p>Pour le Président directeur général et par délégation Le directeur général adjoint stratégie et Performance</p>  <p><b>Thierry LAJOIE</b> <b>Président - Directeur Général</b></p>	<p>Pour l'Association Foncière Logement</p>  <p><b>Bruno LUCAS</b> <b>Président</b></p>
<p>Pour la Communauté d'Agglomération Plaine Commune</p>  <p><b>Patrick BRAOUEZEC</b> <b>Président</b></p>	<p>Pour la Ville d'Aubervilliers</p>  <p><b>Pascal BEAUDET</b> <b>Maire</b></p>

Sont considérés comme des programmes de diversification :

- Des logements locatifs à loyer libre ou sous plafonds prêt locatif intermédiaire (PLI).
- Des logements en accession à la propriété « libre » (sans plafond de ressources ou de prix).
- Des logements en accession sociale à la propriété (sous plafonds de ressources ou éventuellement de prix de revient).
- Des programmes de diversification fonctionnelle, en fonction des possibilités du marché local immobilier.

Au vu des objectifs fixés par le PLH de la communauté d'agglomération Plaine Commune, un programme de logements en accession sociale est souhaité par la Ville d'Aubervilliers et la Communauté d'agglomération.

Les opérateurs du réseau Action Logement souhaitant se positionner sur l'opération devront remettre à l'AFTRP et à la communauté d'agglomération Plaine Commune s'ils sont maîtres d'ouvrage de l'opération, un projet de niveau « esquisse » prenant en compte le règlement du PLU applicable dans le périmètre de la ZAC de l'opération de l'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers, la fiche de lot élaborée par l'urbaniste de ZAC, le cahier des prescriptions de la ZAC, le cahier des charges de cession de terrain, le règlement de chantier et l'ensemble des documents relatifs à la ZAC, ainsi que la convention qualité construction neuve de la communauté d'agglomération Plaine Commune.

Les candidatures ne pourront s'effectuer qu'une fois le projet de dossier de réalisation de ZAC et la fiche de lot élaborés, notamment sur la base du plan masse validé et du projet d'adaptation du PLU, soit à compter du deuxième trimestre 2015 au mieux. Elles seront examinées par l'AFTRP et la communauté d'agglomération Plaine Commune au regard de ces différents documents et de la qualité du projet proposé

**Article 7 : Application de la convention**

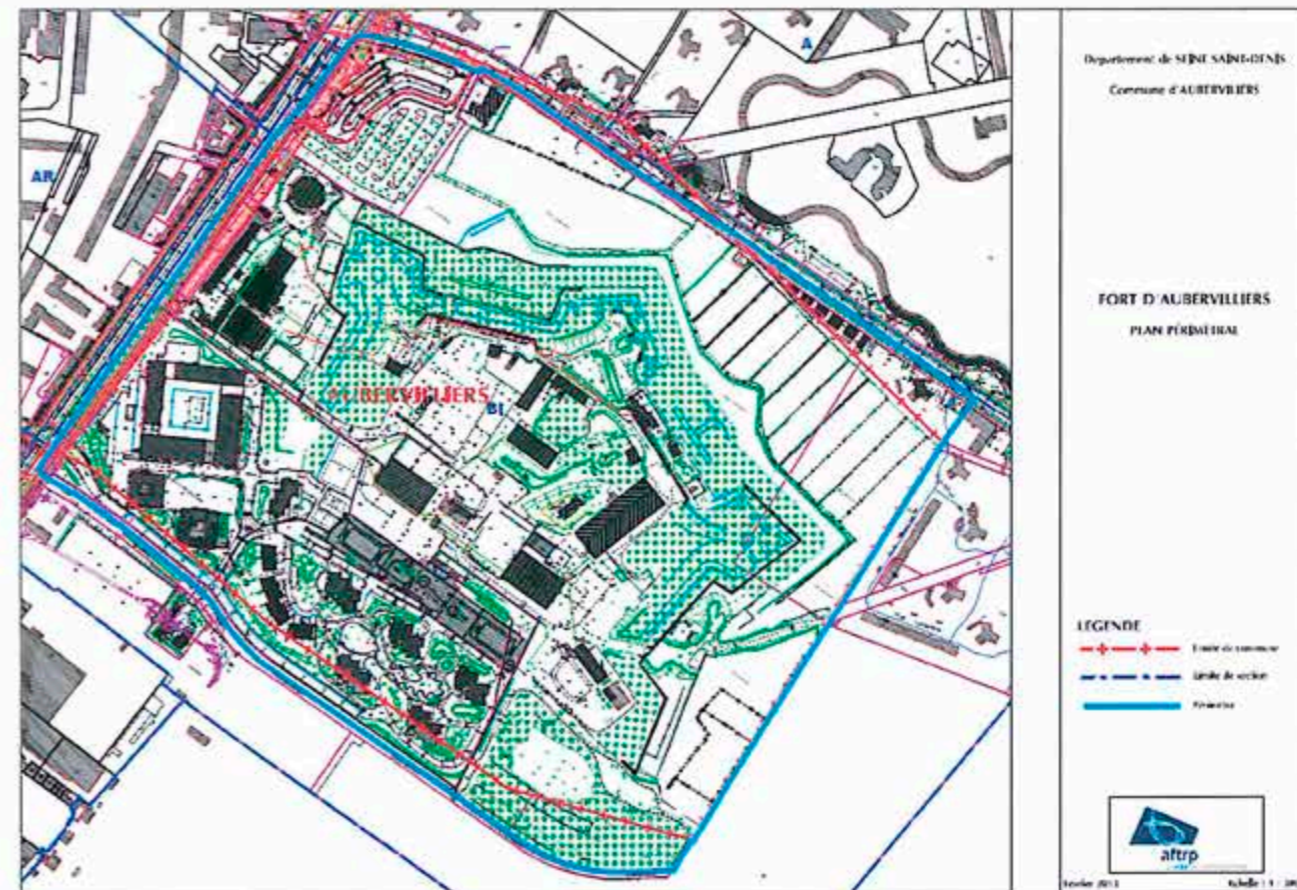
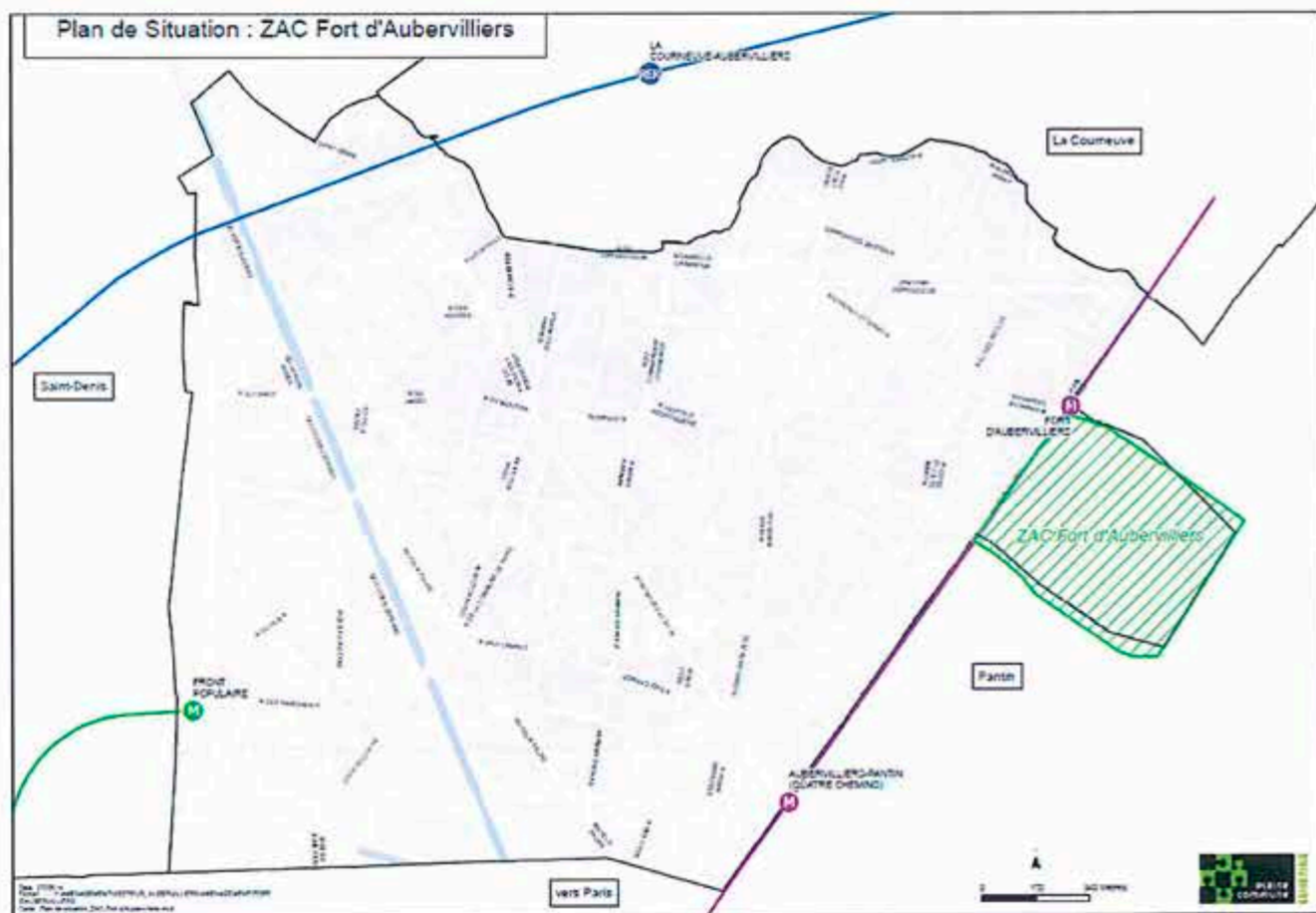
La présente convention prend effet à compter de la date apposée ci-après par le dernier signataire.

Sa durée s'étend jusqu'à la livraison de l'opération de 29 logements transférée sur le Fort d'Aubervilliers dans le cadre des contreparties de l'opération du 65-71 avenue Jean Jaurès dues à l'Association Foncière Logement

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.



Annexe n°1 : Plan de situation et périmètre de la ZAC du Fort d'Aubervilliers



**Annexe n°2 : Pièces à fournir à l'opérateur**

L'opérateur souhaite disposer pour information d'une copie des documents suivants :

- Relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc...
- Si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves...).
- Bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.
- Descriptif des bâtiments/installations existantes (état avant démolition).
- Dates d'intervention du démolisseur (afin de pouvoir planifier l'intervention des prestataires pour les études techniques).
- Dossier de recollement/DOE du démolisseur (état après la démolition avec repérage des ouvrages enterrés déposés).
- PV de réception (éventuellement avec un constat contradictoire).
- Certificat phytosanitaire (en cas de mэрule par exemple).

Dans le cadre de la promesse de vente, il sera également demandé au vendeur les éléments suivants :

- Permis de démolir et transferts éventuels.
- Copies des procès-verbaux d'affichage du permis de démolir (huissier sur le terrain).
- Attestation d'affichage du permis de démolir en mairie.
- Attestation communale de non recours gracieux, non recours contentieux et de non retrait.
- Déclaration d'ouverture de chantier de démolition.
- Déclaration d'achèvement des travaux attestant de la conformité des travaux à l'autorisation délivrée.
- Si démolition par le vendeur : justificatif du respect des obligations liées à la présence éventuelle d'amiante
  - o Diagnostic (amiante) préalable à la démolition
  - o Et, le cas échéant, bordereau de suivi des déchets amiantés

Le cas échéant : les justificatifs de déconventionnement des terrains après la démolition des immeubles.

NOTES





ANNEXE **5**  
AVIS DU COMITÉ  
D'ENGAGEMENT  
DE L'ANRU

**Annexe à la lettre du directeur général de l'ANRU portant recommandation pour  
la préparation du protocole de préfiguration suite à l'examen du projet en comité  
d'engagement des 9 mars, 10 mars et 14 mars 2016**

**Projet de renouvellement urbain de Plaine Commune**

Le projet de protocole de préfiguration de l'EPT Plaine Commune a été examiné les 9, 10 et 14 mars 2016 par les membres du comité d'engagement. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors d'une réunion de travail partenarial des 26 et 29 octobre 2015.

Le projet de protocole de préfiguration de Plaine Commune porte sur 12 quartiers d'enjeu national (au sein de 11 QPV) :

- Aubervilliers / Pantin (hors agglomération) : Vilette - Quatre Chemins
- Aubervilliers : Emile Dubois – La Maladrerie
- La Courneuve : Les 4000
- Epinay-sur-Seine : La Source
- Epinay-sur-Seine : Orgemont
- L'Île-Saint-Denis / Saint-Ouen : Quartier Sud, Cordon Lamotte – Taupin, Vieux Saint-Ouen (3 quartiers prioritaires)
- Pierrefitte-sur-Seine : Fauvettes - Joncherolles
- Saint-Denis : Centre-Ville
- Saint-Denis : Floréal – Saussaie - Courtille
- Saint-Denis : Franc Moisin – Bel Air
- Stains : Clos Saint-Lazare – La Prêtresse
- Villetaneuse : Saint-Leu

et 2 quartiers d'intérêt régional :

- Epinay-sur-Seine : Centre-Ville
- Saint-Ouen : Michelet - Les Puces - Debain

## Sommaire

1. Rappel du projet présenté et contenu du protocole de préfiguration .....	3
a. Les points clés du volet général .....	3
b. Les points clés présentés par les porteurs de projet par quartiers .....	4
2. Programme d'études présenté et conduite de projet .....	9
3. Décisions du comité d'engagement .....	15
a. Remarques générales / demandes des partenaires .....	15
a.1 Volet général : questionnaire et points de débats. ....	15
a.2 Volet spécifique par quartier .....	20
b. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole .....	29
c. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement .....	30
d. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration.....	31
e. Autres éléments à prendre en compte pour la rédaction du protocole de préfiguration.....	32
f. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement .....	33

## 1. Rappel du projet présenté et contenu du protocole de préfiguration

### a. Les points clés du volet général

La nouvelle géographie prioritaire englobe deux tiers des habitants de Plaine Commune, agglomération fortement marqué par le logement social et l'accueil de populations précaires. La vocation affichée par les élus est d'être un territoire d'accueil, un territoire de la création, un pôle universitaire et économique majeur à l'échelle de la région francilienne.

Les leviers recherchés pour répondre à cette vocation et atteindre ces ambitions sont d'améliorer la desserte en transports en commun, de miser sur l'attractivité résidentielle et économique de certains territoires (sud), de profiter des projets structurants en cours, de consolider les universités et de requalifier les quartiers prioritaires via le PNRU et le NPNRU.

Ce projet territorial est décliné en six secteurs d'intensité qui se traduisent en "grappes" de projets NPNRU.

Le projet de protocole de préfiguration de Plaine Commune présenté se situe en continuité du contrat territorial de rénovation urbaine (CTRU) du premier programme. Il s'adosse au CDT et au contrat de ville qui se fixe pour objectif de réduire de moitié les écarts à la moyenne régionale.

Le protocole est articulé en deux volets :

- Un volet général constitué d'un programme de travail intercommunal structuré par 5 orientations stratégiques et une orientation transversale ;
- Et un volet projet par projet constitué de 14 programmes de travail spécifiques par quartier retenu au titre du NPNRU.

La conduite de projet est située au niveau intercommunal avec une équipe centrale mutualisée en charge du pilotage globale et de l'animation et des équipes territorialisées par projet (UTRU). Cette organisation reproduit le modèle mis en place à partir de 2007 pour la conduite des PNRU.

En matière d'étude, la répartition entre maîtres d'ouvrage est la suivante :

- A Plaine Commune, les études stratégiques ou les accompagnements de démarches exceptionnelles (enjeux patrimoniaux etc.) ;
- Aux Villes, les réflexions en matière d'équipements principalement ;
- Les études portées par les bailleurs sociaux venant compléter sur la dimension habitat social.

Les porteurs de projets confirment la volonté de développer le logement social sur le territoire pour répondre aux enjeux suivants :

- 26 000 demandeurs de logement sociaux sur le territoire, dont une partie pour de la décohabitation,
- le logement social constitue un outil d'habitat populaire tout particulièrement par rapport à l'habitat privé dégradé et indigne – le niveau moyen des revenus dans le parc privé est inférieur à 15% par rapport au LLS. Pour les élus de Plaine Commune, le logement social constitue une étape pour sortir les populations captives du logement privé indigne.

La volonté exprimée par les élus est de changer en priorité la situation des populations du territoire plutôt que de « changer de population ».

### b. Les points clés présentés par les porteurs de projet par quartiers

RD30/RN301 : Les 4000 – Franc Moisin – Floréal/Saussaie/Courtilles

Projets centrés autour de la thématique des déplacements. Ces 3 quartiers ont fait l'objet d'un PRU.

#### **La Courneuve – les 4000**

Le Maire présente un certain nombre de points positifs notamment sur la Courneuve Ouest qui illustrent la transformation en cours (implantation d'une enseigne commerciale, arrivée de promoteurs privés, etc.), ainsi qu'une mobilisation accrue de la part des habitants.

Les enjeux sont de poursuivre la transformation de la Courneuve Ouest (avec la démolition du Mail de Fontenay) et Nord et de définir une stratégie pour le centre-ville. L'arrivée de la gare GPE à l'articulation de ses trois secteurs constitue un axe fort. Les zones de développement du Fort de l'Est et KDI seront aussi intégrées à la réflexion.

#### **Saint-Denis – les Franc Moisin**

Le Maire et son adjoint en charge de l'habitat indiquent que le NPNRU sur ce quartier aura pour objectif de revoir le schéma viaire ; si les interventions précédentes ont permis de « fractionner » la cité, il faut parachever cette orientation. Les porteurs de projets rappellent la situation difficile en matière de sécurité pour ce quartier. Le représentant de LOGIREP souligne la volonté de sa société de s'impliquer pleinement dans le NPNRU.

Pour les deux opérations demandées en démarrage anticipé pour la démolition de l'immeuble B1 et en pré-conventionnement pour l'espace Bel Air, les élus rappellent les efforts et tentatives de redressement mises en œuvre avant de proposer la démolition.

#### **Saint-Denis – Floréal/Saussaie/Courtilles**

L'enjeu de développement pour ce quartier s'appuie fortement sur son désenclavement. Le temps du protocole permettra d'affiner la stratégie pour poursuivre la transformation du quartier déjà bien avancée. Sur les Courtilles, le FTM sera démoli par ADOMA (sur ses fonds propres), ce qui permettra d'ouvrir les scénarios possibles pour le projet urbain. Si la candidature de Paris devait être retenue aux JO de 2024, ce quartier sera tout particulièrement impacté notamment de fait de la proximité du Parc Valbon et du Parc Marville.

Le porteur de projet signale aussi le projet de maison de santé pluri professionnelle qui pourrait être implantée sur le mail central du quartier. Ce projet qui rassemblera pour partie des professionnels aujourd'hui répartis sur le quartier pourrait faire l'objet d'une mobilisation du fond de co-investissement PIA (diversité fonctionnelle dans les QPV).



### **Saint-Denis : secteur insalubrité et Basilique**

Le centre-ville constitue une des priorités d'intervention des élus de Saint-Denis. Le centre-ville a vocation à rayonner au-delà de Saint-Denis et s'envisage comme un pôle de centralité pour Plaine Commune voire à l'échelle plus vaste du nord-est parisien. Le NPNRU sur le secteur insalubrité d'appuiera fortement sur les enseignements du PNRQAD (en cours). A titre indicatif, les élus rapportent l'augmentation du montant des travaux voté dans les copropriétés du centre-ville qui est passée de 5 M€ à 14 M€.

Le secteur Basilique présente une configuration urbaine très différente du centre ancien puisqu'il s'agit d'un urbanisme de dalle réalisé dans les années 80 et abritant du logement social (financement PLA principalement) et un centre commercial. Les formes architecturales et leurs imbrications rendent nécessaire des études approfondies à mener dans le temps du protocole pour définir une stratégie d'intervention.

### **Ile Saint-Denis / Saint-Ouen : Quartier Sud, Vieux Saint-Ouen, Cordon La Motte -Taupin**

Les deux Maires proposent une approche commune et intégrée des projets sur leurs quartiers à partir de la requalification de la RD20, du lien avec les éco-quartiers (eco-quartier fluvial et les docks) et le rapport à la Seine. Ils ont cependant une approche différenciée des possibilités d'orientations.

Le Maire de L'Ile-Saint-Denis n'envisage pas de démolition sur les quartiers sud mais une densification pour une meilleure intégration avec le secteur de l'éco-quartier fluvial (cité Marcel Cachin). Une première tranche de 160 logements en accession (dont 20 PSLA) a d'ailleurs été livrée en 2015.

Le Maire de Saint Ouen envisage quant à lui la démolition comme moyen pour réussir un projet urbain permettant de raccrocher ces quartiers aux dynamiques environnantes.

Les Maires indiquent la part de logement social visé à terme sur les quartiers :

- Pour Saint-Ouen : sur la commune, le logement social représente 43%, il y aussi un parc privé fragile. Le Maire souhaite que ce taux soit ramener à 30% à terme. Pour les quartiers NPNRU aujourd'hui à 100% de LLS, l'objectif est de tendre vers 50%.
- Sur L'Ile-Saint-Denis, le quartier comptabilise 93% de LLS à ce jour, il sera de 62 % si l'on intègre les 160 logements en accession. A terme, en considérant une partie de l'éco-quartier situé à côté, le taux sera de 50%.

Le Maire de Ile-Saint-Denis demande un pré-conventionnement pour la restructuration/extension de l'équipement scolaire Jean Lurçat. Cet équipement est situé au sein de la cité Marcel Cachin et a vocation à accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin ; les enfants des ménages habitant dans les premiers logements livrés fréquentent d'ailleurs l'école. La restructuration/extension de cet équipement permettrait de poursuivre et d'accompagner cette démarche de mixité.

Arc Nord : Tangentielle Nord, secteur universitaire, pôle universitaire et urbain

### **Epinay : Orgemont et la Source – Les Presles**

Le Maire d'Epinay dresse un premier bilan des PRU en cours sur les trois quartiers, le centre-ville devant faire l'objet d'un projet régional. Le Maire rappelle l'importance et l'opportunité que représente le renforcement de la desserte en transport en commun avec l'arrivée des gares TEN en proximité des quartiers. Les études à mener dans le cadre du protocole devront déterminer les orientations des projets urbains. Le travail avec les copropriétés se poursuit notamment pour Quetigny 1,2 et 3.

Le porteur de projet rappelle que les deux quartiers prioritaires Orgemont et la Sources-Les Presles présentent des enjeux différents même si les deux quartiers comptabilisent chacun plus de 10 000 habitants :

- Orgemont est marqué par un urbanisme de barres et de tours construites à partir des années 50. La reprise du patrimoine d'Icade (plus de 2000 logements sur 4 500 logements que compte le quartier) par un bailleur social et les interventions sur les copropriétés (dont l'IGH Oberûsel) sont des composantes déterminantes.
- La Source-les Presles est un quartier où l'habitat individuel et collectif est imbriqué. La copropriété des Sansonnets (536 logements) est en plan de sauvegarde. Le Maire indique qu'à ce stade le plan se poursuit et le redressement est envisagé.

### **Villetaneuse : Victor Hugo-Maurice Grandcoing /Saint Leu/Paul Langevin**

La Maire de Villetaneuse présente la vocation des quartiers NPNRU à l'aune du projet de développement à horizon 2030 de la commune ; les enjeux d'ouverture et d'intégration des quartiers à l'université, aux zones de développement (parc technologique de Montmagny, ...) et au reste de la Ville sont au cœur des réflexions. Aujourd'hui, les trois quartiers sont de taille modeste (500 logements chacun) mais sont repliés sur eux-mêmes.

A ce stade de l'élaboration du projet, la Maire envisage de la requalification des bâtiments, des interventions sur les espaces extérieurs et sur les équipements pour désenclaver et mieux intégrer les quartiers.

La Maire demande une dérogation pour qu'une étude de programmation de la future médiathèque centrale de Villetaneuse (MO Plaine Commune) et une étude de faisabilité d'un centre nautique (MO Villetaneuse) soient inscrites au protocole de préfiguration.

Un projet de pôle de professionnels de santé est aussi évoqué et envisagé.

### **Pierrefitte-sur-Seine : Fauvettes-Joncherolle**

Les réflexions sur le quartier Fauvettes-Joncherolle propose de s'appuyer sur les liaisons à créer pour donner à ce quartier une fonction d'entrée de Ville. Le Maire de Pierrefitte présente les points d'appui identifiés : la RN1 à reconquérir, la redynamisation du centre commercial, des interventions sur les équipements et sur l'habitat, et la mobilisation du secteur voisin de la Vallès.

Le Maire rappelle la situation de la cité des Fauvettes (copropriété) située en entrée de quartier et qui fait aujourd'hui l'objet de travaux d'urgence suite à un incendie.

Les réflexions sur le quartier Lafargue Parmentier seront rattachées au travail mené dans le cadre du protocole de préfiguration de Sarcelles.

### **Stains : Clos Saint Lazare et Prêtrresse**

Le Maire présente l'état d'avancement du PNRU en cours sur le quartier, il souligne tout particulièrement l'effet positif de l'ouverture des cellules commerciales pour les habitants. Le NPNRU aura pour objectif de poursuivre le PNRU sur les secteurs non impactés. Le Maire rappelle les points d'appui du projet : ZAC des Tartres, requalification de la RD29 (avenue de Stalingrad).

Pour la Prêtrresse, quartier de taille modeste, le projet tirera profit de la proximité de la gare TEN (ouverture prévue en 2017).

Le Maire présente la démarche d'innovation qui a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'axe 1 du PIA « Villes et territoires durables ». Les axes stratégiques retenus sont : une réflexion autour de l'approche en coût global pour le logement, le réemploi des matériaux pour la réalisation et l'entretien des espaces publics, et lever les freins à l'emploi. Cette démarche rentre dans sa phase de maturation qui va durer 9 mois avant une signature de convention PIA.

Le porteur de projet demande l'autorisation de démarrage anticipé pour la réalisation d'un cheminement entre la Gare Stains-Cerisaie (mise en service mi-2017) et le centre-ville pour desservir notamment le quartier de la Prêtrresse. Deux opérations de démolitions sont demandées en pré-conventionnement sur le quartier du Clos Saint-Lazare ; il s'agit de démolir deux cages d'escalier (10 logements chacune) concomitamment à la réhabilitation du reste des bâtiments (PNRU).

Axe de la RN2 – Refonte de la RN2 pour recoller des quartiers qui s'ignorent trop  
Maladrerie/Emile Dubois – Vilette 4 Chemins

### **Aubervilliers**

La Maladrerie/Emile Dubois

La Maire présente le diagnostic du quartier en indiquant les spécificités patrimoniales (la Maladrerie) et l'ampleur des enjeux de transformation pour ce quartier de près de 8 000 habitants. Si ce quartier bénéficie de la proximité de transport en commun, l'état du bâti, le fonctionnement interne et la coupure que constitue la RN2 (avenue Jean Jaurès) mérite une intervention. Le développement du Fort d'Aubervilliers qui se situe en face participera du développement général de ce secteur. La Maire échange régulièrement avec les représentants de Grand Paris Aménagement pour une bonne connaissance respective des deux projets.

La Maire demande le démarrage anticipé de 3 opérations de construction de 200 logements sous maîtrise d'ouvrage OPH d'Aubervilliers. Ces trois opérations (PLAI/PLUS/PLS) se situent sur le quartier et sont proposées notamment pour permettre le relogement des ménages issus des immeubles voués à la démolition.

### **Vilette- 4 Chemins**

Pour les 4 Chemins, les deux Maires rappellent que ce grand quartier de faubourg souffre encore de dysfonctionnements importants notamment les coupures de la RN2 et de la porte de la Vilette et les situations nombreuses d'habitat indigne. Fort de leurs expériences en matière d'intervention sur l'habitat privé, les Maires savent qu'ils s'engagent dans un processus long. Ils s'attacheront aussi à avoir une attention particulière sur les équipements et les commerces qui sont des composantes de l'attractivité pour les nouveaux habitants.

Les Dalles Vilette et Felix Faure concentrent de nombreuses difficultés structurelles et fonctionnelles que ce soit pour l'habitat ou les activités ; ainsi la Maire propose que le protocole de préfiguration permette de mettre à plat la situation foncière et technique de ces ensembles complexes pour ensuite pouvoir envisager une stratégie d'intervention.

Le mode de pilotage et de coordination des deux communes et des deux EPT est aussi évoqué. La Ville de Paris et le CG 93 sont associés au comité de pilotage.

Le Maire de Pantin demande 4 autorisations de démarrage anticipé :

→ 2 opérations d'acquisition amélioration : 28 rue Magenta et 70 rue Vaillant et une opération de résorption de l'habitat indigne : 40 rue magenta.

→ Une mise aux normes de la halle du marché magenta.

## 2. Programme d'études présenté et conduite de projet

Le programme de travail proposé se décline en 3 catégories :

1. L'ingénierie sous MO Plaine Commune et pour les bailleurs présentant des fragilités.

Les études :

2. Les études générales sous MO Plaine Commune (études transversales et études systématiques et communes à tous les projets (si besoin))
3. Les études spécifiques à chaque projet (cf présentation des analyses par quartier)

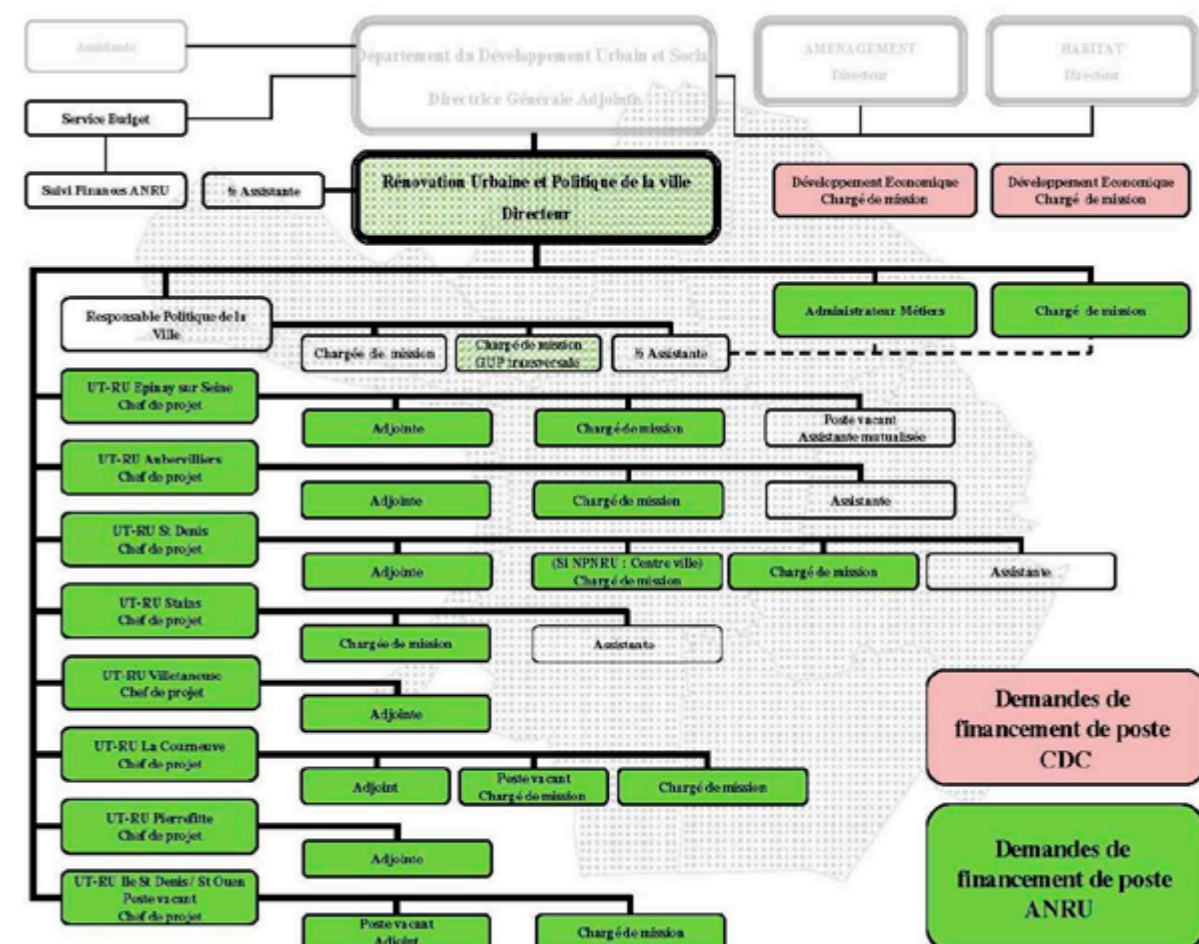
### SYNTHESE DES DEMANDES

#### Comité d'Engagement

Demande des porteurs de projets

	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
<b>1. Ingénierie</b>	<b>6 043 625</b>	<b>3 021 813</b>	<b>50%</b>	<b>160 000</b>	<b>3%</b>
ingénierie Plaine Commune 26 ETP	5 262 500	2 631 250	50%	160 000	3%
ingénierie Bailleurs 4,1 ETP	781 125	390 563	50%		
<b>2. Etudes générales</b>	<b>4 086 358</b>	<b>1 489 500</b>	<b>36%</b>	<b>492 013</b>	<b>12%</b>
transversales	1 355 333	247 500	18%	408 500	30%
systématiques	2 356 025	1 054 500	45%	83 513	4%
<b>3. Etudes spécifiques (par quartier)</b>	<b>11 905 914</b>	<b>5 097 370</b>	<b>43%</b>	<b>410 748</b>	<b>3%</b>
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
<b>TOTAL (1+2+3)</b>	<b>22 035 897</b>	<b>9 608 683</b>	<b>44%</b>	<b>1 062 761</b>	<b>5%</b>
montant moyen par QIN (12)	1 836 325	800 724		88 563	

## DETAIL DE L'ORGANIGRAMME PROPOSE PAR PLAINE COMMUNE





## DETAIL DES ETUDES SPECIFIQUES PAR QUARTIER

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU	subvention CDC		
AUBERVILLIERS	Emile Dubois / Maladrerie	1 386 762	614 234	44%	45 000	3%
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins	898 446	356 223	40%	73 000	8%
LA COURNEUVE	Les 4000	969 765	479 883	49%	5 000	1%
EPINAY-SUR-SEINE	Orgemont	2 180 243	793 254	36%		0%
EPINAY-SUR-SEINE	La Source	682 219	312 655	46%	-	0%
EPINAY-SUR-SEINE	<i>études communes</i>	405 000	155 000	38%	47 500	12%
ILE SAINT-DENIS /SAINT OUEN	St Ouen / Ile St Denis	1 445 000	662 500	46%	50 000	3%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Fauvettes / Joncherolles	305 000	110 500	36%	22 000	7%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Lafargue/Parmentier	65 000	31 000	48%	1 500	2%
SAINT-DENIS	Centre ville	669 398	284 954	43%	55 995	8%
SAINT-DENIS	Franc Moisin	779 380	342 690	44%	47 000	6%
SAINT-DENIS	Floréal / Saussaie / Courtille	255 005	119 503	47%	8 000	3%
STAINS	Clos Saint-Lazare	455 033	178 722	39%	28 920	6%
STAINS	La Prêtresse	260 865	120 433	46%	10 000	4%
VILLETANEUSE	Saint-Leu	1 148 798	535 819	47%	16 833	1%
<b>TOTAL</b>	<b>montant demandé CE</b>	<b>11 905 914</b>	<b>5 097 370</b>	<b>43%</b>	<b>410 748</b>	<b>3%</b>

Le coût total des opérations proposées dans le projet de protocole de préfiguration s'élève à 21 955 K€ et fait l'objet d'une sollicitation de subvention à l'ANRU par le porteur de projet de 9 558 K€ sur la période 2016-2018, sur la base des suivantes (ces montants sont susceptibles d'évoluer lors de l'instruction financière du projet de protocole).

	Conduite de projet	Etudes	(le cas échéant opérations d'investissement)	TOTAL
<b>ANRU</b>	<b>3 021 813</b>	<b>6 586 870</b>		<b>9 608 683</b>
<b>CDC *</b>	<b>160 000</b>	<b>902 761</b>		<b>1 062 761</b>
<b>Autres</b>	<b>2 861 812</b>	<b>8 502 640</b>	-	<b>11 364 452</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6 043 625</b>	<b>15 992 272</b>		<b>22 035 897</b>

\* Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole

Synthèse des demandes de démarrages anticipés

description rapide		1ère estimation	
		base subventionnable	sub anru
Emile Dubois / Maladrerie	démarrage anticipé	construction de logements (200 : 60 PLAI/100 PLUS/40PLS)	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	recyclage immobilier habitat indigne 28 rue Magenta	530 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	démolition 16 logt/reconstruction de LLS 40 rue magenta	120 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	Acquisition/amélioration 16 logt 70 Vaillant	130 000
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé	mise aux normes de la halle de marché	
Franc Moisin	démarrage anticipé	démolition du B1 (161 logts) bâtiment situé en entrée de quartier	
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	démarrage anticipé	aménagements liés à l'arrivée du Tram Express Nord : liaison quartier Pretresse gare	500 000

Synthèse des demandes de pré-conventionnement

description rapide			1ère estimation	
			base subventionnable	sub anru
Franc Moisin	pré-conventionnement	démolition de l'espace Bel Air (logements transformés en locaux d'activité).		1 000 000
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	pré-conventionnement	démolition de 2 cages d'escalier (20 logts)/ réhabilitations programmées du reste des bâtiments dans le cadre du PRU	1 347 200	
Ile Saint Denis	pré-conventionnement	restructuration du groupe scolaire Jean Lurcat située dans le quartier Marcel Cachin. Cette restructuration permettrait d'accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin	4 098 498	1 434 472

### 3. Décisions du comité d'engagement

#### a. Remarques générales / demandes des partenaires

##### a.1 Volet général : questionnement et points de débats.

#### Equilibres territoriaux du logement social

La question du développement de l'offre de logement social (en droit commun<sup>1</sup> ou en reconstitution) est une question centrale à aborder avec les partenaires pour ce territoire où l'offre en logements sociaux est déjà importante et où une partie du parc privé accueille des ménages encore plus modestes. Le développement du logement social est de plus indissociable du développement de l'offre de logement libre.

Le porteur de projet défend le principe du logement social populaire. Son développement doit répondre aux demandes des 26 000 demandeurs du territoire dont une partie est liée à une décohabitation. De plus, 80% de la population actuelle du territoire est éligible au logement social.

Les partenaires interrogent l'échelle métropolitaine pour envisager la bonne relocalisation du logement social.

Concernant le volet habitat,

Les partenaires souhaitent disposer d'un premier scénario à l'échelle de l'EPT des ambitions en matière d'intervention sur l'habitat et tout particulièrement sur le nombre de logements proposés à la démolition et à la reconstitution. La question de l'attractivité du patrimoine social maintenu (avec intervention envisagées ou pas) pourrait aussi être développée. La situation de l'habitat privé sera intégrée. Les objectifs devront être présentés au plus tard au moment de la signature du protocole de préfiguration. Un scénario argumenté sera présenté à mi-parcours du protocole de préfiguration et si possible avant la signature des premières conventions.

Pour le NPNRU, les partenaires appellent une stratégie consolidée à l'échelle de l'EPT Plaine Commune pour la reconstitution de l'offre de LLS. Cette stratégie sera mise en perspective avec les objectifs de développement de l'offre sociale en droit commun et libre. En effet, c'est à l'appui de cette vision qu'ils pourront apprécier les demandes de financement de constructions de logements sociaux au vu de leur localisation.

Le relogement sera intégré à cette stratégie et envisagé à l'échelle de l'EPT voire de la Région.

Dans son volet territorial, cette stratégie permettra d'appréhender les équilibres du logement visé pour les quartiers à terme.

Cette stratégie sera intégrée dans une convention globale avec l'EPT Plaine Commune pour les thématiques transversales dont l'ingénierie pour la mise en œuvre des conventions NPNRU. Cette convention « Habitat » devra également contribuer à donner de la visibilité à la production d'habitat privé (accession, locatif libre et intermédiaire, ...) sur le territoire.

Les partenaires ont bien noté que les études GEN-2 « observatoire de la mixité et des dynamiques du parc social » et GEN-3 « étude sur le marché immobilier » pourront participer à l'élaboration de la stratégie habitat.

<sup>1</sup> Le PLH indique 4200 logements par an dont 40% de LLS.

#### Connexion emploi/logement

Plaine Commune présente un solde net de création d'emploi important (solde net de 35 000 emplois depuis 2011 – à vérifier la période).

Deux enjeux s'attachent à cette dynamique :

- Fixer les salariés des entreprises qui s'implantent sur le territoire en leur proposant des solutions « logement ».
- Améliorer l'accès aux emplois des habitants de Plaine Commune.

Même si un cadre et des outils existent depuis 10 ans, le protocole de préfiguration pourrait être l'objet de partager et de ré-investiguer le logement des salariés. Le deuxième enjeu faisant l'objet de plusieurs dispositifs et plan d'actions.

Les partenaires sont très attachés à cet enjeu et propose à Plaine Commune d'inscrire, si cela n'était pas présent dans les études générales, une étude/mission pour faire le point sur la problématique de l'accueil des salariés comme résidents sur Plaine Commune. Le cas échéant, l'inscription de cette nouvelle étude s'inscrira dans le cadre de l'enveloppe de subvention de l'ANRU autorisée pour les études générales indiquée dans cet avis.

#### Arrivée de nouvelles infrastructures de transports

L'arrivée des nouvelles infrastructures de transports lourds (7 gares du Grand Paris, TEN) sur le territoire de Plaine Commune va venir renforcer le maillage. Les secteurs avoisinants les gares font faire l'objet d'une transformation lourde et d'une création de logement bénéficiant de critères d'attractivité forts.

Plaine Commune indique qu'un cadre a été développé avec le concours de l'EPFIF et la SEM Plaine Commune Développement (Foncière Commune) pour mobiliser le foncier et organiser l'offre de logement développée et proposer aussi du logement social.

Les partenaires partagent les questionnements suivants :

- Dans quelle mesure, cette offre ne va-t-elle pas rentrer en concurrence avec les projets de diversification développés sur les quartiers NPNRU ? Les calendriers sont-ils cohérents ?
- Comment cette offre dans les secteurs des gares peut répondre aux besoins des salariés du territoire rencontrant des difficultés d'accès au parc libre locatif ou en accession (jeunes, personnes seules, etc...) ?
- Comment l'offre de logement social créée peut-elle être mobilisée au titre de la reconstitution ?
- Pour les QPV NPNRU en proximité directe, quels sont les agrafes urbaines envisagées ?

Une vision consolidée à l'échelle du territoire sur ces liens entre ces nouveaux secteurs de développement et les NPNRU est attendue. Celle-ci pourra nourrir aussi très utilement la stratégie de l'habitat et sera présentée en préalable.



#### Diversification dans les QPV NPNRU

La diversification de l'offre de logement dans les quartiers NPNRU et tout particulièrement au bénéfice des salariés travaillant ou résidant sur le territoire est un enjeu fort. Comme le rappelle les points précédents (emplois et maillage en transports en commun lourds), des facteurs clés de réussite de la diversification sont présents.

Le bilan des opérations de diversification des PRU montre que, pour les opérations d'accession à la propriété, les candidats sont, dans la très grande majorité, issus du quartier. Si les opérations de diversification peuvent permettre un parcours résidentiel ascendant pour les ménages du quartier, celles-ci doivent aussi pouvoir accueillir des populations nouvelles.

La réussite des opérations de diversification doit être accompagnée d'une offre d'équipements de qualité et adapté aux besoins de ces nouveaux habitants. De façon générale la question de la perception des quartiers par les éventuels nouveaux habitants est déterminante. A ce titre, le changement de patronyme de certains quartiers (ceux dont l'image perçue est la plus négative) peut matérialiser le changement du quartier.

Les partenaires soulignent la force de cet enjeu pour un territoire comme Plaine Commune et rappellent que la présence de facteurs clés de succès (localisation au cœur de la métropole, salariés en recherche de logements, transports en commun..) impose une ambition forte et une mobilisation des parties prenantes dans le cadre du NPNRU. Les partenaires entendent les premiers bilans de la diversification du PNRU et souhaitent que dans le cadre du protocole de préfiguration un plan d'action soit proposé pour réussir la diversification et favoriser la mixité dans les QPV NPNRU.

#### Mobilisation du Co-investissement

L'ANRU et la CDC ont signé une convention de partenariat en novembre 2015 afin de co-investir ensemble dans des opérations immobilières répondant à un objectif de mixité fonctionnelle et sociale et de développement économique des quartiers. Ce partenariat dispose de 250 millions d'€ de fonds propres qui devraient permettre la constitution d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

Sur le territoire de Plaine Commune, ce fonds pourra permettre de compléter le tour de table des investisseurs pour faire émerger des projets de diversification.

#### Poursuivre une démarche de marketing territorial

Si les facteurs objectifs d'attractivité pour les ménages et les entreprises ne manquent pas pour certains secteurs QPV de Plaine Commune, la perception de l'image et du cadre de vie pour ces publics est encore emportée par une vision négative. Parallèlement, même si les acteurs concernés se sont inscrits dans des démarches communes pour valoriser et consolider les atouts de ces territoires, il reste encore du chemin à faire pour attirer les ménages et acteurs extérieurs au territoire.

Les partenaires sont attentifs à cette démarche qui participera de la réussite de la diversification fonctionnelle et résidentielle du territoire.

La candidature aux Jeux Olympiques de 2024 et les conséquences pour le NPNRU sur Plaine Commune.

L'élection de la ville candidate aura lieu en septembre 2017. Plaine Commune propose plusieurs sites à vocation Olympique : village olympique, bassins, etc...

Si la candidature de Paris était retenue pour les JO de 2024, les projets de d'aménagement du territoire seront impactés notamment ceux liés aux NPNRU. De plus, les aménagements à réaliser pour les JO se feront concomitamment à la réalisation des NPNRU, même si ceux-ci auront été définis avant.

Un point de rendez-vous à l'issue de l'élection de la ville candidate est proposé au porteur de projet pour analyser finement les impacts et les liens.

Les partenaires rappellent que les aménagements et réalisations qui seront effectués pour les JO 2024 ne relèvent pas de l'aide de l'ANRU. Le point de rendez-vous permettra d'envisager la bonne cohérence entre les deux programmes et les ajustements à réaliser éventuellement.

Résumé sur le programme d'études communs et sur les moyens demandés en ingénierie.

SYNTHESE DES DEMANDES POUR L'INGENIERIE SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Les partenaires proposent 25 postes pour Plaine Commune selon l'avis formulé par le DT.

Comité d'Engagement	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC
<b>1. Ingénierie</b>	<b>5 854 625</b>	<b>2 927 313</b>	50%	<b>160 000</b>
<i>ingénierie Plaine Commune 25 ETP</i>	<i>5 073 500</i>	<i>2 536 750</i>	<i>50%</i>	<i>160 000</i>
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	<i>781 125</i>	<i>390 563</i>	<i>50%</i>	

SYNTHESE DES DEMANDES POUR LES ETUDES GENERALES SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Comité d'Engagement	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
<b>2. Etudes générales</b>	<b>4 086 358</b>	<b>1 489 500</b>	36%	<b>492 013</b>	12%
<i>transversales</i>	<i>1 355 333</i>	<i>247 500</i>	<i>18%</i>	<i>408 500</i>	<i>30%</i>
<i>systematiques</i>	<i>2 356 025</i>	<i>1 054 500</i>	<i>45%</i>	<i>83 513</i>	<i>4%</i>

Rappel L'inscription de l'étude « connexion emploi/logement » s'inscrira dans le cadre de l'enveloppe de subvention de l'ANRU autorisée pour les études générales indiquée dans cet avis.

a.2 Volet spécifique par quartier

Questionnements communs pour tous les quartiers soulevés par les partenaires.

Articulation entre la fin du PNRU et le NPNRU

Le NPNRU va concerner 12 quartiers : 7 faisaient l'objet d'un PRU, les autres se situant à proximité.

→ Les partenaires rappellent la nécessité de bien articuler les projets soutenus au titre des 2 programmes et de les concevoir comme une opération d'ensemble pour optimiser les interventions.

Echelle des projets

Plaine Commune présente la vocation des quartiers NPNRU dans la continuité du travail mené dans le cadre des CDT, ainsi des grappes territoriales rassemblent des quartiers NPNRU ayant des enjeux communs.

Au sein d'une grappe territoriale, si Plaine Commune explique bien comment les enjeux et les transformations en cours lient les territoires entre eux, les premières propositions d'interventions n'interpellent pas cette échelle.

→ Le travail mené dans le cadre du protocole de préfiguration devra permettre d'aller plus loin dans l'appréhension de cette échelle notamment pour la construction des projets urbains.

Effet levier et priorisation des interventions

Les quartiers visés présentent des enjeux importants tant du point de vue de l'habitat que des aménagements et des équipements. Les interventions au titre du NPNRU se concentreront sur les opérations permettant de faire levier et engager la dynamique.

Parallèlement, la question des secteurs non impactés doit être abordée pour identifier les points de vigilances éventuels (attractivité du parc social maintenu sans intervention, fonctionnement urbain des secteurs n'ayant pas fait l'objet d'aménagement).

→ Les partenaires seront très attentifs à la présentation de la stratégie d'intervention déployée quartier par quartier à l'issue du protocole de préfiguration.

Vision à terme des équilibres du logement sur le quartier

→ Les partenaires souhaitent que la proportion des logements sociaux visée à terme (à l'issue du projet) soit présentée pour chaque quartier NPNRU. La stratégie consolidée à l'échelle du territoire reprendra ces éléments.

Soutenabilité opérationnelle et financière des projets pour les maîtres d'ouvrage

→ L'ampleur des interventions et la situation financière contrainte de certains maître d'ouvrage devra faire l'objet d'une analyse fine attendue par les partenaires à l'issue du protocole de préfiguration.

## Questionnements quartiers par quartiers

RD30/RN301 : Les 4000 – Franc Moisin – Floréal/Courtilles/Saussaie

### **Les 4000**

- Les partenaires questionnent les possibilités de mobiliser d'autres bailleurs pour reloger et ainsi rendre plus fluide le dispositif tout en proposant plus de possibilités aux ménages concernés. Le relogement est le facteur permettant le bon déroulement du projet. Aujourd'hui, la capacité de relogement sur la commune est de 100 relogements/an. Ainsi le relogement du Mail de Fontenay (600 ménages) est envisagé une fois le relogement des ménages de Robespierre (365) terminé en 2017.
- Pour la démolition du Mail de Fontenay, les partenaires souhaiteraient disposer de plusieurs scénarios intégrant la question de la cheminée de la chaufferie centrale.
- Les partenaires notent les enjeux sur le Vieux Barbusse et demandent à ce qu'ils soient bien intégrés à l'étude urbaine.
- Les possibilités de localisation de la reconstitution (au-delà des quartiers) sont aussi questionnées notamment sur les secteurs de la gare du GPE et KDI. La programmation dont celle de l'habitat sur ces secteurs devra être présentée.

Les opérations de diversification du premier PRU (sur la Courneuve Ouest) ont principalement accueillis des habitants du quartier ou originaires de la Courneuve.

### Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

#### **Franc Moisin**

- Les partenaires proposent de replacer la réflexion à une échelle plus vaste incluant le secteur Bel Air (habitat privé) et les accroches avec les 4000 et le Fort de l'Est. La présence et l'intention du Bailleur Logirep de se mobiliser dans le cadre du NPNRU est un point important pour construire le bon projet. Les premières orientations pour les Franc Moisin proposent de revoir le schéma viaire et « casser l'effet cité ».
- Un bilan de la situation des actions menées au cours des dernières années sur le secteur Bel Air est appelé par les partenaires pour bien appréhender l'intervention sur les Franc Moisin. Le secteur Bel Air, même s'il n'a pas constitué la priorité d'intervention en matière d'habitat ancien, a bénéficié d'interventions financées notamment par le fonds d'intervention de Plaine Commune (par exemple, le marché des Muguets). Les franges du quartier ont bénéficié de la dynamique des ZAC situées alentours.

### Une demande de démarrage anticipé - démolition B1- et pré-conventionnement démolition espace Bel Air

- Les partenaires s'accordent sur l'autorisation de démarrage anticipé pour l'immeuble B1 étant entendu que sa situation en lisière de quartier constitue un verrou urbain.
- Concernant l'espace Bel Air, les partenaires se prononceront sur cette demande à l'appui de la présentation d'un bilan financier complet (historique des subventions pour la transformation d'usage et bilan de l'opération actuelle). A l'appui de cette présentation complémentaire, ils délivreront un avis complémentaire. Ils indiquent d'ores et déjà que le soutien financier de l'Agence se fera sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les dispositions du RGA NPNRU, la maîtrise d'ouvrage pourra

être réalisée par PCH. Le taux de participation au déficit de cette opération d'aménagement d'ensemble sera au maximum celui autorisé pour la Ville de Saint-Denis.

### **Floréal-Saussaie-Courtille**

- Comme indiqué dans le cadre de l'examen de l'avenant de clôture pour ce quartier, une stratégie urbaine montrant les capacités de mutation est fortement attendue par les partenaires et doit être intégrée aux réflexions sur le projet urbain élaboré dans le cadre du protocole.
- Pour ce quartier avec une problématique transport importante, les partenaires soulignent l'importance du rabattement à envisager vers la future gare Grand Paris Express des 6 routes. Le projet sera fortement impacté par les JO, le point de rendez-vous prévu à cet effet permettra de questionner la stratégie d'intervention le cas échéant.
- Le projet de maison de santé pluri-professionnelle serait un atout pour amorcer l'attractivité du quartier et un élément positif pour la diversification.

### Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement



### **Saint-Denis : secteur insalubrité et Basilique**

- Les partenaires notent bien le niveau d'avancement différencié entre le secteur Basilique (ou la réflexion reste à construire) et le secteur « insalubrité » dont l'intervention envisagée s'inscrit dans la continuité du PNRQAD. Le centre-ville fera l'objet d'une convention unique avec un premier volet concernant le secteur « insalubrité ».
- La bonne articulation du PNRQAD en cours et le projet sur le secteur « insalubrité » devra être présentée par Plaine Commune. Les partenaires seront aussi attachés à une intervention urbaine suffisamment massive qui permettra de réellement positionner ce secteur comme un centre-ville attractif et une polarité du territoire.

#### Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

### **Ile-Saint-Denis/St Ouen**

- Les projets sur les quartiers sont envisagés à l'aulne de la construction des éco-quartiers voisins (éco-quartier fluvial sur l'île-Saint-Denis et les docks à Saint-Ouen). Les partenaires rappellent que la proximité de ces nouveaux quartiers attractifs appelle de fait une stratégie claire pour raccrocher ces quartiers à ces dynamiques au risque de les maintenir dans leur situation actuelle.
- Pour l'île-Saint-Denis, les partenaires questionnent l'orientation à ce stade de ne pas démolir et de s'appuyer uniquement sur la densification pour réussir la transformation du quartier. La faisabilité de la diversification dans ces conditions devra être démontrée avant que la stratégie de projet puisse être validée.

#### Une demande de pré-conventionnement pour la restructuration du groupe scolaire Jean Lurçat.

Les partenaires souhaitent disposer d'un bilan financier de cette opération et d'éléments de présentation complémentaire (situation au regard du périmètre de la ZAC, programmation habitat à terme) pour se prononcer et délivrer un avis.

Compte tenu de la conception intégrée du groupe scolaire qui vise une forte intégration des élèves entre l'éco quartier et le quartier prioritaire, l'aide de l'agence sera proratisée en fonction de la proportion d'enfants du quartier prioritaire qui seront accueillis à termes au sein de cet équipement.

### Arc Nord

### **Epinay : Orgemont et les Presles**

- Au vu de l'ampleur des enjeux et de la taille des deux quartiers, les partenaires et les porteurs de projet s'accordent sur la nécessité de prioriser les interventions pour maximiser la visibilité et les effets des projets et d'éviter tout phénomène saupoudrage.

Le Maire indique qu'aujourd'hui les options d'interventions sont ouvertes pour les deux quartiers et tout particulièrement pour le quartier Orgemont.

- Les partenaires indiquent que la complémentarité des interventions entre les secteurs des gares et dans les NPNRU sera déterminante pour réussir la mixité et la diversification.

- Sur le quartier Orgemont, Les partenaires rappellent que le repreneur du patrimoine ICADE (géré par la SARVILEP) devra avoir les capacités financières et opérationnelles de mener les interventions NPNRU. Les conditions de transfert du patrimoine sont un élément important qui devra être porté à la connaissance des partenaires au plus tard au moment de la présentation du projet de renouvellement urbain.

L'IGH en copropriété Oberüsel, le porteur de projet s'oriente à ce jour vers une réhabilitation après remise aux normes incendie notamment. Les partenaires souhaiteraient que dans le cadre du protocole de préfiguration, toutes les solutions soient objectivées. Les partenaires seront attentifs à la viabilité de la stratégie de redressement de la copropriété.

- Sur le quartier des Presles, les premières intentions présentées par le Maire devront s'inscrire dans un projet urbain global.

- Concernant le centre-ville qui a fait l'objet d'un PRU et qui est un quartier d'intérêt régional, les partenaires signalent la problématique des grandes copropriétés dont la situation fragile et les aspects extérieurs obèrent aujourd'hui fortement l'attractivité du quartier et la venue de nouvelle population.

- Concernant la reconstitution, le Maire réaffirme son souhait de pouvoir reconstituer l'offre en dehors des quartiers à l'instar de ce qui a pu être fait dans le cadre du PNRU.

#### Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

### **Villetaneuse : Victor Hugo/Grandcoing / Saint Leu**

- Les partenaires souhaitent que l'intervention envisagée sur les quartiers soit à la hauteur du développement de la Ville. Le manque d'ambition pour la transformation des quartiers NPNRU risque d'obérer leur intégration dans les dynamiques de ce secteur et les spécialiser encore plus.

La Maire n'envisage pas de démolitions à ce stade en considérant que des interventions sur l'espace public suffiront.

- L'ambition et la stratégie d'intervention reste à construire pendant le temps du protocole.
- Les partenaires invitent aussi le porteur de projet à se rapprocher de l'OGIF pour intégrer ce patrimoine dans la réflexion, même si ce patrimoine n'est pas conventionné en logement social.

- Concernant le projet de pôle de professionnels de santé, les partenaires invitent le porteur de projet à se rapprocher de l'ARS qui pourra utilement les accompagner dans la réflexion.

Une demande de prise en compte à titre dérogatoire d'une étude de programmation de la future médiathèque centrale et une étude de faisabilité d'un centre nautique.

- Ces équipements ont un rayonnement qui dépasse largement le quartier et ne relèvent pas, à ce titre, des priorités d'intervention de l'Agence.

**Pierrefitte**

- Les partenaires ont bien entendu la priorité d'intervention sur la copropriété de Fauvettes. Ils invitent le porteur de projet à aller au bout de l'analyse des différents scénarios d'intervention sur cette copropriété (démolition partielle ou totale, reprise d'un ou 2 bâtiments par un bailleur social, ...). Ils insistent par ailleurs sur la nécessité d'analyser finement par anticipation les conditions de mise en œuvre du projet une fois le scénario d'intervention retenu (modalités d'acquisition des logements, mobilisation d'opérateurs, besoins de relogement, ...)
- Le protocole devra permettre de prioriser les interventions à mener dans le cadre du NPNRU ; les premiers éléments présentés devront être notamment mis en perspective dans une stratégie à l'échelle de la commune.
- Le secteur Lafarge/Parmentier sera intégré au protocole de préfiguration de Sarcelles ; les modalités financières restent à finaliser. (à ce stade le montant des études est identifié dans le protocole de Plaine Commune).

Pas de demande de démarrage anticipé ni de pré-conventionnement

**Stains le Clos Saint Lazare – la Prêtresse**

- Pour le Clos Saint-Lazare, Les partenaires interrogent le niveau d'acceptabilité des habitants dans un site où des phénomènes de dégradation d'équipements neufs ou rénovés ont pu être constatés. Le Maire mentionne l'ouverture du centre commercial (7 cellules commerciales) comme un point très positif pour le quartier et devrait permettre d'engager la bascule pour changer l'image des quartiers. Les réflexions sur le Clos devront intégrer les accès aux transports en commun notamment pour la nouvelle gare. Les liens attendus par le Maire avec la ZAC des Tartres devront trouver une réponse dans le projet.
- Pour la Prêtresse, ce quartier de taille plus modeste situé à proximité de la nouvelle gare bénéficie ainsi d'un atout de développement, le projet devra être construit en tirant profit de cette proximité. La capacité du projet développé de tirer pleinement parti de la gare sera décisive dans les décisions d'accompagnement du projet par l'agence. Les partenaires s'interrogent donc sur l'opportunité d'un projet qui ne s'appuierait que sur la réhabilitation des immeubles existants.

Demande de démarrage anticipé pour des aménagements liés à l'arrivée du tram – Prêtresse et de pré-conventionnement pour la démolition de 2 cages d'escaliers.

- La Prêtresse ne constitue pas la priorité d'intervention, les partenaires ne souhaitent pas autoriser ce démarrage.
- Pour la démolition des 2 cages d'escalier, les partenaires souhaitent disposer d'un bilan financier de ces opérations et d'éléments de présentation pour se prononcer et délivrer un avis.

**Aubervilliers**

Les contreparties dues à Foncière Logement au titre de la convention n°233 – Aubervilliers/Quartier Vilette Quatre Chemins doivent être confirmées selon les dispositions prévues à l'article 5 de cette convention. Ainsi, ces contreparties foncières, situées sur la ZAC du Fort d'Aubervilliers, doivent être livrées dépolluées par l'aménageur à Foncière Logement à titre gratuit (cession à l'euro symbolique). Si le scénario d'une VEFA auprès d'un des promoteurs de la ZAC était retenu, le prix d'acquisition par Foncière Logement sera minoré de la charge foncière imputable. La confirmation de ces contreparties selon ces éléments sera une condition préalable au paiement de l'acompte des études inscrites au protocole de préfiguration. Cette clause devra être reprise dans le texte du protocole de préfiguration.

**La Maladrerie / Emile Dubois**

- Le projet sur le quartier de la Maladrerie doit s'envisager en lien avec le développement du Fort d'Aubervilliers. Les partenaires indiquent que ce lien doit se travailler d'un point de vue urbain et aussi sur le plan de la programmation des logements et équipements. Ainsi la reconstitution de l'offre démolie sur la Maladrerie / Emile Dubois pourrait pour partie être réalisée sur le Fort. La cohérence des calendriers des deux projets permettra de conforter les programmations respectives et d'éviter des effets de concurrence. Le Fort d'Aubervilliers qui se situe de l'autre côté de l'ex RN2. Sur les 1700 logements envisagés à l'horizon 2025 sur le Fort, 700 devrait être livrés en 2018/2019. Grand Paris Aménagement est l'aménageur du Fort d'Aubervilliers.

- La stratégie d'intervention sur le patrimoine maintenu et notamment sur les immeubles « Renaudie / Gailhoustet » est aussi un élément à investiguer dans le cadre du protocole. Les partenaires invitent le porteur de projet à associer les services territoriaux du ministère de la Culture à toutes les étapes de la conception du projet. L'OPH d'Aubervilliers souligne le caractère d'urgence de certaines interventions concernant ce patrimoine.

- Les partenaires souhaitent aussi que la soutenabilité opérationnelle et financière du projet pour l'OPH d'Aubervilliers soit simulée.

Une demande de démarrage anticipé pour 3 opérations de constructions de logements sociaux (200 logements) dans le quartier (au pied des immeubles pouvant faire l'objet d'une démolition).

- A ce stade de définition du projet urbain, ces opérations de reconstitution sur le quartier ne peuvent être confirmées. De plus, la reconstitution sur site ne peut s'envisager que de façon dérogatoire et au vu de l'ensemble de la stratégie habitat. Les partenaires n'autorisent pas ces démarrages anticipés.

**Vilette/4 Chemins : Aubervilliers et Pantin**

- Les partenaires souhaiteraient disposer d'une vision du quartier (Vilette et quatre chemins) élargie permettant de bien envisager les zones de développement et friches à proximité : Fort d'Aubervilliers, zone d'activité Cartier-Bresson, terrains RATP ou SNCF le long du canal, etc... Le traitement de la RN2 est un enjeu fort pour relier les deux parties des quatre chemins et confirmer la structuration urbaine ; les Maires indiquent que le Conseil Général devrait envisager une intervention à partir de 2020 si d'autres partenaires se positionnent aussi : L'Etat, la Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, Conseil Régional, ...
- Pour ce secteur, à l'instar de l'implantation de métiers d'art sur la partie pantinoise des 4 chemins, les partenaires soulignent la nécessité d'intégrer la dimension développement économique dans les réflexions sur le projet.

Précision, seules les deux premières lignes sont dans le protocole de Plaine Commune. La partie Pantinoise sera intégrée au protocole d'Est Ensemble.

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU	subvention CDC		
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins / Intercommunales	300 000	97 000	53 000		
AUBERVILLIERS	Villette / 4 Chemins	598 446	259 223	43%	20 000	3%
PANTIN	Villette / 4 Chemins	405 000	122 500	30%	50 000	12%

Quatre demandes de démarrage anticipé : 2 opérations d'acquisition amélioration -28 rue Magenta et 70 rue Vaillant - une opération de résorption de l'habitat indigne -40 rue magenta – et une mise aux normes de la halle du marché magenta.

Les partenaires acceptent la demande de démarrage pour les opérations pour le 28 rue Magenta et le 70 adu secteur est nécessaire ; les partenaires n'acceptent pas la demande à ce stade.

La mise aux normes de la halle du marché ne relève pas de l'intervention de l'Agence, la demande est donc refusée.

## Résumé sur le programme d'études spécifiques par quartier

### SYNTHESE DES DEMANDES POUR LES ETUDES SPECIFIQUES PAR QUARTIER SUITE A L'EXAMEN DES PARTENAIRES

Présentation CE		montant HT	subvention ANRU	subvention CDC		
AUBERVILLIERS	Emile Dubois / Maladrerie	1 386 762	614 234	44%	45 000	3%
AUBERVILLIERS/PANTIN	Villette / 4 Chemins	898 446	356 223	40%	73 000	8%
LA COURNEUVE	Les 4000	969 765	479 883	49%	5 000	1%
EPINAY-SUR-SEINE	Orgemont	2 180 243	793 254	36%		0%
EPINAY-SUR-SEINE	La Source	682 219	312 655	46%	-	0%
EPINAY-SUR-SEINE	études communes	405 000	155 000	38%	47 500	12%
ILE SAINT-DENIS / SAINT OUEN	St Ouen / Ile St Denis	1 445 000	662 500	46%	50 000	3%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Fauvettes / Joncherolles	305 000	110 500	36%	22 000	7%
PIERREFITTE-SUR-SEINE	Lafargue/Parmentier	65 000	31 000	48%	1 500	2%
SAINT-DENIS	Centre ville	669 398	284 954	43%	55 995	8%
SAINT-DENIS	Franc Moisin	779 380	342 690	44%	47 000	6%
SAINT-DENIS	Floréal / Saussaie / Courtille	255 005	119 503	47%	8 000	3%
STAINS	Clos Saint-Lazare	455 033	178 722	39%	28 920	6%
STAINS	La Prêresse	260 865	120 433	46%	10 000	4%
VILLETANEUSE	Saint-Leu	1 148 798	535 819	47%	16 833	1%
<b>TOTAL</b>	<b>montant demandé CE</b>	<b>11 905 914</b>	<b>5 097 370</b>	<b>43%</b>	<b>410 748</b>	<b>3%</b>
	<b>études non-éligibles</b>	<b>389 488</b>	<b>191 828</b>	<b>49%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>montant demandé corrigé</b>	<b>11 516 426</b>	<b>4 905 542</b>	<b>43%</b>	<b>410 748</b>	<b>4%</b>

- les études suivantes sont inéligibles ont été retirées (cout HT : 389 488, subvention ANRU 191 838 €)

Communes	Code fiche étude	Quartier	Libellé de l'opération	Coût HT
ILE SAINT-DENIS	ISD-QSU-02	Quartier Sud	conditions d'accueil des enfants de l'Ecoquartier fluvial au sein du groupe	30 000 €
SAINT-DENIS	SD-CVI-06	Centre ville	Diagnostic bâti et projet de réhabilitation	45 000 €
SAINT-DENIS	SD-CVI-07	Centre ville	Etude programmatique sur le modèle du 6B futur juridique, économique et	55 000 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-14	Saint-Leu	Etude de motorisation	14 583 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-23	Saint-Leu	Etude de motorisation	15 417 €
VILLETANEUSE	VI-LEU-38	Saint-Leu	Eude de faisabilité Centre Nautique Villetaneuse	172 488 €
SAINT-OUEN	VSO-COR-03	Vieux St Ouen / Cordon	Etude de programmation et de restructuration spécifique à la patinoire	32 000 €
SAINT-OUEN	VSO-COR-05	Vieux St Ouen / Cordon	Faisabilité réseau de chaleur	25 000 €
<b>Total</b>				<b>389 488 €</b>



b. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole

Les partenaires s'accordent sur le financement des postes pour une durée de 2 ans et des études suivantes à compter de la date du comité d'engagement.

Comité d'Engagement montants validés par les partenaires	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
<b>1. Ingénierie</b>	<b>5 854 625</b>	<b>2 927 313</b>	50%	<b>160 000</b>	3%
ingénierie Plaine Commune 25 ETP	5 073 500	2 536 750	50%	160 000	3%
ingénierie Bailleurs 4,1 ETP	781 125	390 563	50%		
<b>2. Etudes générales</b>	<b>4 086 358</b>	<b>1 489 500</b>	36%	<b>492 013</b>	12%
transversales	1 355 333	247 500	18%	408 500	30%
systematiques	2 356 025	1 054 500	45%	83 513	4%
<b>3. Etudes spécifiques (par quartier)</b>	<b>11 516 426</b>	<b>4 905 542</b>	43%	<b>410 748</b>	4%
(hors programme étude Pantin)					
<b>TOTAL (1+2+3)</b>	<b>21 457 409</b>	<b>9 322 355</b>	43%	<b>1 062 761</b>	5%
montant moyen par QIN (12)	1 788 117	776 863		88 563	

Par rapport au montant demandé par le porteur de projet,

- 25 postes ETP ont été accordés. Le montant de 189 000 € pour 94 500 € de subvention ANRU a été retiré de l'ingénierie Plaine Commune.
- Au sein des études spécifiques, les études inéligibles ont été retirées (cout HT : 389 488, subvention ANRU 191 838 €)

c. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement

	description rapide
Emile Dubois / Maladrerie	démarrage anticipé construction de logements (200 : 60 PLAI/100 PLUS/40PLS)
<b>Avis des partenaires : demande refusée</b>	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé recyclage immobilier habitat indigne 28 rue Magenta
<b>Avis des partenaires : demande acceptée</b>	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé démolition 16 logt/reconstruction de LLS 40 rue magenta
<b>Avis des partenaires : demande refusée</b>	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé Acquisition/amélioration 16 logt 70 Vaillant
<b>Avis des partenaires : demande acceptée</b>	
Villette / 4 Chemins	démarrage anticipé mise aux normes de la halle de marché
<b>Avis des partenaires : demande refusée</b>	
Franc Moisin	démarrage anticipé démolition du B1 (161 logts) bâtiment situé en entrée de quartier
<b>Avis des partenaires : demande acceptée</b>	
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	démarrage anticipé aménagements liés à l'arrivée du Tram Express Nord : liaison quartier Pretresse gare
<b>Avis des partenaires : demande refusée</b>	

d. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration

Les demandes de pré-conventionnement feront l'objet d'un avis complémentaire des partenaires sur la base d'un dossier complémentaire (bilan financier finalisé et éléments de présentation).

		description rapide
Franc Moisin	pré-conventionnement	démolition de l'espace Bel Air (logements transformés en locaux d'activité).
<b>Avis des partenaires</b> : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		
Clos Saint-Lazare/La Pretresse	pré-conventionnement	démolition de 2 cages d'escalier (20 logts) / réhabilitations programmées du reste des bâtiments dans le cadre du PRU
<b>Avis des partenaires</b> : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		
Ile Saint Denis	pré-conventionnement	restructuration du groupe scolaire Jean Lurcat située dans le quartier Marcel Cachin. Cette restructuration permettrait d'accueillir les enfants de l'éco-quartier voisin
<b>Avis des partenaires</b> : demande d'un dossier complémentaire pour pouvoir rendre un avis		

e. Autres éléments à prendre en compte pour la rédaction du protocole de préfiguration

- date prévisionnelle de finalisation du protocole de préfiguration pour autorisation de mise en signature par le DG ANRU : avant l'été ou à défaut septembre 2016.

- durée du protocole de préfiguration : 24 mois.

- l'inscription d'un point de rendez-vous à mi-parcours du protocole (soit à l'horizon du deuxième semestre 2017). Ce point de rendez-vous sera l'occasion de faire un état d'avancement du programme de travail et abordera notamment les points suivants :

- La présentation d'un scénario argumenté du volet habitat du NPNRU sur l'EPT : volumes des interventions et stratégie envisagés.
- Le cas échéant, si la candidature de Paris était retenue pour les JO, les conséquences sur les réflexions conduites dans le cadre des NPNRU.

Ce point de rendez-vous fera l'objet d'une réunion de travail partenariale.

f. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution à la baisse dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration.

Comité d'Engagement	montant HT CE	subvention ANRU		subvention CDC	
montants validés par les partenaires					
<b>1. Ingénierie</b>	<b>5 854 625</b>	<b>2 927 313</b>	50%	<b>160 000</b>	3%
ingénierie Plaine Commune 25 ETP	5 073 500	2 536 750	50%	160 000	3%
ingénierie Bailleurs 4,1 ETP	781 125	390 563	50%		
<b>2. Etudes générales</b>	<b>4 086 358</b>	<b>1 489 500</b>	36%	<b>492 013</b>	12%
<b>3. Etudes spécifiques (par quartier)</b>	<b>11 516 426</b>	<b>4 905 542</b>	43%	<b>410 748</b>	4%
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
<b>QIN : Total études et ingénierie</b>	<b>21 457 409</b>	<b>9 322 355</b>	43%	<b>1 062 761</b>	5%
montant moyen par QIN (12)	1 788 117	776 863		88 563	
QIR : études	551 136	286 860			

\* Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole

**Avis du comité d'engagement du 16 juin 2016**

**complémentaire à l'avis du comité d'engagement des 9,10 et 14 mars 2016**

**Projet de renouvellement urbain de la Plaine Commune**

Le projet de protocole de préfiguration de l'EPT Plaine Commune a été examiné les 9, 10 et 14 mars 2016 par les membres du comité d'engagement. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors d'une réunion de travail partenarial des 26 et 29 octobre 2015.

Le projet de protocole de préfiguration de Plaine Commune porte sur 12 quartiers d'enjeu national (au sein de 11 QPV) :

Cet avis complémentaire porte sur les demandes de financement d'opération d'investissement dans le cadre du protocole.

**Opérations d'investissement sollicitées en financement**

Trois opérations font l'objet d'une demande de financement :

Maître d'ouvrage	Quartier	Nature d'opération	Libellé opération	Nb de logts	Date de démarrage prévisionnelle (semestre année)	Coût total HT	Subvention ANRU prévisionnelle	Prêt Action Logement prévisionnel
Ville de l'Île-Saint-Denis	QP093034- Paul Cachin	restructuration équipement public de proximité	restructuration école Jean-Lurçat		2ème semestre 2016	4 560 163	957 634	
Plaine Commune Habitat	QP093028- Franc-Moisin	aménagement d'ensemble	démolition de locaux d'activité "espace Bel Air"		2ème semestre 2016	1 953 983	715 760	
OPH 93	QP093048- Centre élargi/Clos Saint-Lazare	démolition LLS	démolition de deux cages d'escalier	20	2ème semestre 2016	949 000	759 200	
<b>TOTAL</b>				<b>20</b>		<b>7 463 146</b>	<b>2 432 594</b>	-



## 1. Décisions du comité d'engagement

### a. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration

#### I. Restructuration école Jean Lurçat – Marcel Cachin/Ile Saint-Denis

Les partenaires acceptent le scénario proposé fondé sur une proportion de 60% des élèves issus du quartier prioritaire qui fréquenteront l'école. L'assiette de subvention pour le financement par l'ANRU de l'équipement sera proratisée selon ces proportions

Le financement de l'équipement par l'agence est conditionné par la confirmation que l'opération d'aménagement ne permet pas de participer au plan de financement du groupe scolaire. A cet effet, le dernier CRACL de l'écoquartier fluvial devra être fourni à l'agence avant finalisation du protocole de préfiguration pour analyse des participations.

Le RGA n'offre pas la possibilité de prise en compte du mobilier des classes.

Le taux maximum applicable à l'assiette de subvention est celui accordé pour la Ville de L'Ile-Saint-Denis soit 35%.

Les éléments recalculés sont les suivants :

→ Assiette de subvention : 4 532 664 €

→ Assiette de subvention proratisée à 60% : 2 719 600 €

→ Estimation de la subvention – taux de scoring de L'Ile-Saint-Denis 35% : 951 860 €

L'opération peut être retenue selon les modalités du RGA ci-dessus.

Maître d'ouvrage	Quartier	Nature d'opération (démolition, construction LLS, réhabilitation,...)	Libellé opération (& localisation)	Nb de logts	Date de démarrage prévisionnelle (semestre année)	Coût total HT	Subvention ANRU prévisionnelle	Prêt Action Logement prévisionnel
Ville de l'Ile-Saint-Denis	QP093034- Paul Cachin	restructuration équipement public de proximité	restructuration école Jean-Lurçat		2ème semestre 2016	4 532 664	951 860	

## II. Démolition de l'espace Bel Air à Saint-Denis

Le dossier complémentaire présente les étapes qui ont conduit à la décision de démolir.

Les partenaires rappellent qu'il ne leur est pas possible de déroger au RGA NPNRU comme souhaité par le porteur de projet :

- La valorisation du foncier libéré dans le bilan de l'opération devra être conforme à la destination finale du foncier. L'hypothèse de valorisation proposée (destination logement social) ne peut être retenue à ce stade.
- Compte tenu de la nature de l'opération (démolition d'un immeuble de locaux d'activité), l'opération pourra être envisagée dans le cadre de financement d'une opération d'aménagement. Le taux de 70% sollicité par le porteur de projet ne peut être retenu.

Les partenaires s'accordent à titre exceptionnel pour prendre en charge les frais de gardiennage et de sécurité dans la limite du 19 000 € HT dans l'assiette des couts.

Le comité d'engagement propose que l'opération fasse l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé dans le protocole sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le taux maximum de participation au déficit sera fixé lors de la convention pluriannuelle et le comité d'engagement pourra proposer de retenir le taux applicable à l'EPT Plaine Commune quand il sera connu.

## III. Démolition de 2 cages d'escalier au Clos Saint-Lazare – Stains

Les partenaires rappellent que ce taux de 80% est dérogatoire et demandent à l'OPH 93 de soumettre un scénario global de son implication dans le NPNRU pour confirmer cette modulation. Ce scénario sera examiné en comité d'engagement en présence de la CGLLS.

A partir de la validation de ce scénario, l'opération de démolition des deux cages d'escalier (Bat D4 et Bat C5 au clos Saint-Lazare) pourra être retenue sur la base d'un taux de financement de 80% et une durée de 18 mois pour le calcul de l'indemnité pour perte d'exploitation pour cette opération. Un engagement du porteur de projet et de l'OPH 93 de reconstitution de ces 20 logements hors – QPV est demandé.

Maître d'ouvrage	Quartier	Nature d'opération	Libellé opération	Nb de logts	Date de démarrage prévisionnelle (semestre année)	Coût total HT	Subvention ANRU prévisionnelle	Prêt Action Logement prévisionnel
OPH 93	QP093048- Centre élargi/Clos Saint-Lazare	démolition LLS	démolition de deux cages d'escalier	20	2ème semestre 2016	949 000	759 200	

**b. Actualisation de la synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement**

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution lors de la finalisation du projet de protocole, afin de tenir compte des remarques du présent avis.

<b>Comité d'Engagement</b> montants validés par les partenaires	<b>montant HT CE</b>	<b>subvention ANRU</b>		<b>subvention CDC</b>	
<b>1. Ingénierie</b>	5 854 625	2 927 313	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Plaine Commune 25 ETP</i>	5 073 500	2 536 750	50%	160 000	3%
<i>ingénierie Bailleurs 4,1 ETP</i>	781 125	390 563	50%		
<b>2. Etudes générales</b>	4 086 358	1 489 500	36%	492 013	12%
<b>3. Etudes spécifiques (par quartier)</b>	11 726 426	4 962 292	42%	410 748	4%
<i>dont étude développement durable/innovation - Stains (*)</i>	210 000	56 750			
<i>(hors programme étude Pantin)</i>					
<b>Total études et ingénierie (1+2+3)</b>	<b>21 667 409</b>	<b>9 379 105</b>	<b>43%</b>	<b>1 062 761</b>	<b>5%</b>
<i>montant moyen par QIN (12)</i>	1 805 617	781 592		88 563	
<b>Opérations d'investissement (**)</b>	<b>5 481 664</b>	<b>1 711 060</b>	<b>31%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>27 149 073</b>	<b>11 090 165</b>	<b>41%</b>	<b>1 062 761</b>	<b>4%</b>
QIR : études	551 136	286 860			

Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole

\* L'étude/AMO développement durable et innovation a été inscrite. Cette étude concerne les quartiers de la Prêtresse et du clos Saint-Lazare.

\*\* les opérations d'investissement sont les deux opérations autorisées par cet avis complémentaire.

