

## BUREAU DU JEUDI 8 JUIN 2023

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 24 mai 2023, s'est réuni le 8 juin 2023 à 17H00 en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Michel HOEN  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Madame Nadia AZOUG - mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA - mandat à Marlène DOINE

**Soit 7 membres** à voix délibérative présents ou représentés (quorum à 5 membres)

*Nota : un administrateur peut recevoir 2 pouvoirs (cf réforme 2022)*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE  
Madame Cécile MAGE  
Madame Linda PORCHER  
Monsieur Jean-Marc POULAIN  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL

Directeur Général  
Directrice Générale Adjointe  
Directrice Générale Adjointe  
Directeur Général Adjoint  
Directrice Générale Adjointe  
Cheffe de cabinet  
Assistante de Direction

#### **Excusée**

Madame Prisca PREVOT

Assistante de Direction

**Direction  
développement  
patrimonial et  
maîtrise d'ouvrage**  
Renouvellement  
Urbain  
JRO

**Objet : La Courneuve**

Avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Courneuve – secteur Convention – Centre-Ville et ajustements mineurs

**LE PRESIDENT EXPOSE**

02 - La Courneuve  
V01

La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Courneuve cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU a été signée le 10/07/2022. Deux clauses de revoyure sont prévues par la convention sur les secteurs Convention/centre-ville (février 2023) et la réhabilitation des 61 logements du Mail de Fontenay aux 4000 sud (2024).

**Bureau**

L'avenant n°1 à la convention territoriale porte principalement sur cette première clause de revoyure du secteur Convention / Centre-Ville qui n'impacte pas le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat.

Délibération n°

**01.04.23**

Seul le 3<sup>ème</sup> point des évolutions proposées dans l'avenant concerne Seine-Saint-Denis habitat :

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

1/ L'intégration de l'opération d'aménagement d'ensemble de la cour des Maraîchers, constituée de l'acquisition et la démolition des commerces, le remembrement foncier, les travaux sur les espaces publics et la construction d'un îlot mixte composé d'environ 35 logements en contrepartie Action Logement (MO: Seqens Accession), 1 supérette, 1 cabinet médical et 1 équipement public (C0954-24-0000).

2/ L'intégration de l'évolution du nombre de logements démolis au secteur Convention/Centre-ville par Seqens : de 84 logements sociaux à 86 logements sociaux, sans évolution de la programmation financière.

3/ Le décalage de calendrier sur 3 opérations de SSDh au secteur 4000 sud :  
• Dispositif de sécurisation active-Démolition du mail de Fontenay (C0954-14-0032)  
• Résidentialisation Tour Leclerc (C0954-34-0001)  
• Réaménagement du parking de la Tour (C954-38-0006)

4/ Le changement de maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune au profit de la SPL Plaine commune Développement de l'AMO Architecturale et paysagère Convention/Centre-ville après signature d'un traité de concession (C0954-14-0023).

Le décalage de calendrier des opérations est sollicité pour un jalon de démarrage prévisionnel au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (en lien avec le règlement général de l'ANRU) pour les opérations et les raisons suivantes précisées dans l'avenant à la convention :

- Dispositif de sécurisation active-Démolition du mail de Fontenay (C0954-14-0032) : *Le plan de relogement se poursuivant jusqu'en 2027, il est prévu de démarrer ces prestations le plus tard possible en fonction de la vacance et des difficultés à gérer les tentatives de squats.*

**+ 1 annexe**

- Résidentialisation Tour Leclerc (C0954-34-0001) : *La résidentialisation telle qu'envisagée suite à l'étude en co-maîtrise d'ouvrage SEM et SSDh est conditionnée à l'acquisition d'un local commercial. Cette acquisition permettra de libérer la voie de service du centre commercial des activités de SSDh.*
- Réaménagement du parking de la Tour (C954-38-0006) : *Une opération particulièrement stratégique est prévue sur ce parking de 400 places pour permettre l'exploitation efficace du parking de la Tour.*

Considérant que les modifications de délais sur les opérations de Seine-Saint-Denis habitat ont été établies à la demande de Seine-Saint-Denis habitat au regard de l'avancement opérationnel des opérations afin de mobiliser les subventions de l'ANRU dans les temps réglementaires impartis,

Considérant que le reste de l'avenant n'a pas d'impact sur le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat,

Vu la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de La Courneuve signée le 10 juillet 2022 reportant le NPNRU,

Vu le projet **ci-annexé** d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de La Courneuve secteur convention - Centre-ville, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU (hors ses annexes qui ne concernent pas l'Office);

## **LE BUREAU DELIBERE**

### Article 1

Approuve le projet **ci-annexé** d'avenant n°1 la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de La Courneuve secteur convention - Centre-ville, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'avenant n°1, une fois finalisé, au mieux des intérêts de l'Office.

Le Président

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

# AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COURNEUVE – SECTEUR CONVENTION –CENTRE VILLE

## COFINANCÉ(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



## SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	4
ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT.....	4
ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....	5
ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE .....	21
ANNEXES .....	21

*Version relue par la DRIHL*

*En cours de relecture ANRU*

**Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU), en vigueur au jour de la signature du présent avenant,**

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur au jour de la signature du présent avenant,**

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, Anne-Claire MIALOT ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département, Jacques WITKOWSKI et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département<sup>1</sup>

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Plaine Commune, représenté par son président M.HANOTIN, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>2</sup> »

La commune de La Courneuve comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire G.POUX, ci-après désigné « le porteur de projet »

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>3</sup> : EPT Plaine commune, Ville de La Courneuve, SEM Plaine Commune Développement, SPL Plaine commune Développement, OPH Plaine commune Habitat (PCH), OPH Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH), Seqens, ADOMA.

Action Logement Services, représenté par sa directrice du renouvellement urbain, Vera LIZARZABURU, dûment habilitée aux fins des présentes,

Foncière Logement, représenté par sa présidente, Cécile MAZAUD

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

Le Conseil régional,

---

<sup>1</sup> Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements et collectivités d'outre-mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes rattachées à des communautés de communes n'ayant pas choisi d'exercer la compétence « politique de la ville »)

<sup>3</sup> Citer l'ensemble des maîtres d'ouvrage (organismes publics et privés qui conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain, dont les organismes de logement social, le cas échéant, les communes et EPCI compétents.) y compris ceux ajoutés par le présent avenant.

Le Conseil départemental,

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de La Courneuve(n°C0954), portant sur les quartiers QPV093028/93 et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 16/07/2019, du 24/02/2020, du 14/01/2021, du 21/06/2021 et du 13/07/2021 et par le délégué territorial de l'ANRU le 24/11/2020 a été signée le 10/07/2022

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

A ce jour, les avenants et ajustements mineurs déjà contractualisés sont les suivants :

N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur	Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)	Date du Comité d'Engagement	Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant	Description des modifications
B11	Ajustement mineur n°1	Sans objet	[Date à inscrire dès la signature de l'ajustement mineur]	Ajout de la SPL Plaine Commune Développement aux signataires de la convention pluriannuelle. Changement de MO de la SEM à la SPL Plaine Commune Développement pour la ZAC de la Tour.

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant, validé au CE du 06 février 2023, porte sur la clause de revoyure relative au secteur Convention/Centre-ville dont le projet n'avait pu être totalement validé en 2019 et nécessitait des approfondissements.

Pour rappel, le CE du 16 juillet 2019 a différé ce projet à une clause de revoyure portant sur :

- Un projet urbain approfondi et ajusté et la programmation opérationnelle réalisable dans le temps du NPNRU qui en découlera ;
- Des interventions complémentaires sur l'habitat, **en plus de la démolition déjà validée de 84 logements** : éventuelles démolitions complémentaires, réhabilitation des logements conservés, intervention sur les copropriétés ;
- Une opération d'aménagement où le porteur de projet est invité à revoir le périmètre d'intervention et le programme de travaux afin de réduire un coût particulièrement élevé ; La capacité de l'ASL Convention à porter les travaux de réaménagement du parking ;
- La programmation précise des nouveaux groupes scolaires Saint-Exupéry et Schramm

**Une enveloppe financière de 20 M€ de concours financiers est par ailleurs réservée.**

Le CE complémentaire du 20 février 2020 a rapatrié la construction du groupe scolaire Schramm dans la première convention de site. L'enveloppe restante est estimée à 15 M€ de concours, dont 3 M€ de prêts pour la réhabilitation des 158 logements de Seqens.

Le présent avenant concerne :

- L'intégration de l'opération d'aménagement d'ensemble de la cour des Maraîchers, constituée de l'acquisition et la démolition des commerces, le remembrement foncier, les travaux sur les espaces publics et la construction d'un îlot mixte composé d'environ 35 logements en contrepartie Action Logement (**MO : Seqens Accession**), 1 supérette, 1 cabinet médical et 1 équipement public (C0954-24-0000).

- L'intégration de l'évolution du nombre de logements démolis au secteur Convention/Centre-ville par Seqens : de 84 logements sociaux à 86 logements sociaux, sans évolution de la programmation financière.
- Le décalage de calendrier sur 3 opérations de SSDH au secteur 4000 sud :
  - Dispositif de sécurisation active-Démolition du mail de Fontenay (C0954-14-0032)
  - Résidentialisation Tour Leclerc (C0954-34-0001)
  - Réaménagement du parking de la Tour (C954-38-0006)
- Le changement de maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune au profit de la SPL Plaine commune Développement de l'AMO Architecturale et paysagère Convention/Centre-ville après signature d'un traité de concession (C0954-14-0023).

### **Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant et modifiée par les avenants successifs listés dans ce même article est modifiée dans les conditions ci-après :

#### **Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, du titre I – « Les quartiers » et de l'article 1 du titre II – « Les éléments de contexte »**

Le PREAMBULE de la convention pluriannuelle est modifié et rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Plaine Commune n°539 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le Comité d'Engagement du 16 juillet 2019 de la Courneuve
- par le Comité d'Engagement complémentaire du 24 février 2020 de la Courneuve
- par le Comité d'Engagement du 14 janvier 2021 de l'EPT Plaine Commune
- par le Comité d'Engagement Mandat du 21 juin 2021
- par le Comité d'Engagement du 13 juillet 2021 de l'EPT Plaine Commune
- par le Comité d'Engagement du 6 février 2023

**Le titre I « LES QUARTIERS »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention, déclinaison locale de la convention cadre de Plaine Commune porte sur le quartier d'intérêt national, identifié dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain :, QP093028/93, « Quartier Prioritaire Franc-Moisin – Cosmonautes – Christino Garcia – Landy »

QP093028	93	4000	Seine Saint Denis
----------	----	------	-------------------

Il se décline en 3 secteurs :

- **4000 Nord** – secteurs Robespierre et Vieux Barbusse
- **4000 Sud** – secteurs Debussy et Mail de Fontenay
- **Convention/centre-ville**

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs aux secteurs suivants :

Quartier d'intérêt national : Secteur Convention/Centre-ville :

- Démolition/construction du groupe scolaire St Exupéry (Ville La Courneuve)

Quartier d'intérêt national : Secteur Mail de Fontenay (4 000 sud) :

- Réhabilitation/résidentialisation de 61 logements sociaux (SSDH)

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

**L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

### **Article 1.2/ A l'échelle de la Ville de La Courneuve**

La Ville de La Courneuve est engagée depuis 40 ans dans un processus de renouvellement urbain de ses quartiers d'habitat social, les 4000 nord et sud, qu'elle met en œuvre dans le cadre des divers dispositifs nationaux de lutte contre la relégation spatiale et l'exclusion sociale. Depuis 2015, elle est engagée dans la plupart des dispositifs de politique de la ville :

- La convention cadre du Contrat de Ville intercommunal, couvrant l'ensemble de l'agglomération Plaine Commune et déclinée ville par ville en conventions territoriales,
- Le Contrat Local de Sécurité,
- Le territoire entrepreneurs (exonérations sur les bénéfices pour les entreprises qui s'implantent en zone franche urbaine-territoire entrepreneur,
- Le dispositif Cité éducative.

#### **Article 1.2.1/ Portrait de ville**

A moins de 4 km de Paris, La Courneuve est desservie par les axes routiers A1, A86 et N2) et les transports en commun (RER, métro, tramway, bus). Avec 43 946 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sa densité de population représente 5800 habitants au km<sup>2</sup>, plus importante qu'en Ile de France (1000 hab.km<sup>2</sup>).

La ville se transforme grâce à la rénovation urbaine depuis les années 80, mais aussi à l'aménagement des quartiers des 4 routes et de la Gare RER B.

De grands projets structurant comme la nouvelle gare des 6 routes, les transformations des sites KDI et Babcock, le franchissement de L'A1 sont des axes forts de la mutation de la ville.

Le secteur Convention/centre-ville fait partie des 3 secteurs en renouvellement urbain de la Courneuve (4000 Nord et 4000 Sud), il s'inscrit dans la convention pluriannuelle des projets de

renouvellement urbain de la Courneuve signée le 10 juillet 2022. Contrairement aux 4000 qui ont profité des nombreux projets d'aménagement, ce secteur n'a pas bénéficié de projet urbain d'ampleur. En conséquence, ce secteur continue de présenter des dysfonctionnements importants dans les espaces publics, les équipements publics et les logements.

Depuis 2013, la croissance démographique de La Courneuve a augmenté de 8% avec une variation de la population différente selon les quartiers ; ainsi les quartiers de La Gare, les 4 routes et le centre-ville ont augmenté en moyenne de 16%. 60% de la population a moins de 40 ans (31% a moins de 20 ans). 66,3% des ménages sont des familles dont 15 % de familles nombreuses. Et un tiers de familles monoparentales.

70% des courneuvien(ne)s entre 15 et 64 ans sont actifs (en emploi ou en recherche d'un emploi).

En 2019, les foyers fiscaux courneuviens déclaraient avoir perçu en 2016 un revenu de 15 249 € en moyenne. 45.2% des foyers a gagné moins de 12000 € en 2018. Seuls, 27% des ménages étaient imposables sur le revenu de 2019 contre près de 43% en Seine Saint-Denis. En France métropolitaine, 14,6% des ménages vivent sous le seuil de la pauvreté (1063 €/mois par personne), en Seine Saint-Denis, 28.4% et à La Courneuve ; 42%.

Ces chiffres traduisent une demande sociale conséquente : 6 435 ménages sont bénéficiaires de l'aide au logement en 2017; 2383 ménages allocataires du RSA.

Le parc de logements locatifs est dominant : 73% des habitant(e)s sont locataires de leur logement. En parallèle, 3920 demandes de logement social ont été déposées en 2019.

Le renouvellement urbain est passé par les procédures *Habitat et Vie Sociale (HVS)* en 1977, *Développement Social des Quartiers (DSQ)* en 1982, *Banlieues 89* en 1983 suite à la visite conjointe du président Mitterrand et de Roland Castro après le meurtre du jeune Toufik Ouanès au pied de la barre *Renoir*, *Grand Projet Urbain (GPU)* en 1994 et *Grand Projet de Ville (GPV)* en 1998 avant d'être inscrit en 2006 dans le *Programme de Rénovation Urbaine (PRU)* de l'ANRU. La partie sud-ouest dit 4000 sud, séparée de la partie nord par le *Carrefour des Six Routes* a d'abord focalisé l'attention en raison d'une situation sociale préoccupante accentuée par son isolement et la fragmentation de l'espace, et ce, malgré une meilleure desserte en équipements, commerciaux et publics. Le projet de désenclavement des 4000 sud, d'autre part, est à mettre en relation avec la couverture de l'A 86 réalisée au début des années 90 et le réaménagement de la gare du *RER B* en 2012.

#### Bilan des démolitions/reconstructions à la fin du PNRU (2021)

##### Nombre de logements sociaux démolis avant le PRU (à partir de 1986) - 1320 logements :

- Debussy – Office Municipal de La Courneuve -360 logements
- Renoir – Office Municipal de La Courneuve -285 logements
- Ravel – Office Municipal de La Courneuve - 300 logements
- Prešov – Office Municipal de La Courneuve - 300 logements

##### Nombre de logements sociaux démolis dans le cadre de la convention du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) - février 2006/novembre 2015-

##### 734 logements :

- Petit Balzac - OPH 93 - 23 logements, (livré en Février 2008)
- Balzac - OPH 93 - 285 logements (livré en Juillet 2011)
- Petit Debussy - OPH 93 - 121 logements (livré en juin 2018).
- Robespierre – PCH - 305 logements (livré en février 2020)

##### Nombre de logements sociaux construits pendant le PRU :

##### 4000 sud : 1236 logements

- PLUS CD : 443
- PLUS : 91
- PLAI : 22
- Accession sociale : 67
- Accession libre : 330
- Locatif libre : 283

##### 4000 nord : 134 logements

- PLUS : 87

- PLAI : 47

**Convention/centre-ville : 27 logements (+ 30 logements hors ANRU)**

-PLUS CD : 27

**Hors Site : 200 logements**

- PLUS CD : 45

- PLUS : 105

- PLAI : 50

## **Article 2.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »**

**L'article 2.1 « La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 2.2 « Les objectifs urbains du projet »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet

## **Article 3.3- Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »**

**L'article 3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 3.2 « Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet

## **Article 3.4- Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »**

Sans objet

**L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

### **4.1.3 Le quartier Convention/Centre-ville**

En dépit d'un positionnement géographique favorable dû à la proximité du centre-ville, de ses équipements et services, et d'une bonne desserte en transports en commun (RER B et tramway T1), le site Convention/centre-ville connaît de nombreux dysfonctionnements liés à la conception urbaine des lieux (manque de lisibilité des espaces et de leur statut, faiblesse de la trame viaire, multiplication

des accès, enclavement des formes bâties) accentués par le vieillissement prématuré du bâti et à la dégradation des conditions de vie (paupérisation, augmentation de la délinquance). Ces dysfonctionnements ont pour conséquence une dégradation des fonctions commerciales, la déshérence du parking en sous-sol et une faible appropriation des espaces publics.

Le premier Programme de Rénovation Urbaine engagé en 2006 n'a pas permis de traiter la totalité de ces dysfonctionnements et leurs conséquences. En effet, la dévitalisation des commerces ainsi que les phénomènes de délinquance ont plutôt eu tendance à s'accroître ces dernières années.

Dans ce contexte, les objectifs visés du NPNRU du secteur Convention/centre-ville sont :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Renforcer l'accessibilité et la visibilité de La Courneuve à l'échelle du Grand Paris ;
- Renforcer l'attractivité du secteur par la création d'une nouvelle densité répondant aux objectifs de production de logements fixés par le PLH ;
- Afficher des objectifs ambitieux en termes de développement durable, notamment en termes de gestion des eaux, de performances énergétiques du quartier et du bâti et de gestion des nuisances sonores – qualité de l'air ;
- Créer un nouveau morceau de ville permettant une intermodalité la plus optimale entre les différents modes de déplacements ;
- Garantir une mixité des fonctions par le maintien du commerce, de l'activité et d'une nouvelle offre tertiaire ;
- Travailler la trame verte et bleue et le lien avec le parc Georges Valbon à travers un axe est-ouest structurant (hôtel de Ville – place Dézobry) se retournant sur un axe nord-sud (Pasteur/Salengro - RD901) ;
- Paysager généreusement ce nouveau morceau de ville marqué par la présence des infrastructures routières, et autoroutières ;
- Travailler les liens et l'ouverture des projets en direction des 4000 sud et des 4000 Nord ;
- Maîtriser la densité des projets marqués par la présence du tissu faubourien (petit collectif, pavillons,...) ;
- Rendre plus lisible la présence des nombreux équipements existants.

Ces objectifs permettent de l'intégrer aux dynamiques du Grand Paris, en renforçant la cohérence du développement urbain. L'ambition est de renforcer l'attractivité du centre-ville comme condition d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle. Cela passe par une refonte de leur organisation urbaine et des interventions fortes tant sur l'habitat, les espaces publics, le commerce et les équipements. La lutte contre le réchauffement climatique et plus globalement la prise en compte des enjeux environnementaux sont au cœur de la stratégie développée.

Le projet urbain du secteur Convention/centre-ville vise à opérer la dissociation des accès et des fonctions qui sont aujourd'hui imbriqués dans le bâti, au travers de la suppression de cellules

commerciales déqualifiées, de la fermeture de passages sous porche, et de la création de nouveaux équipements scolaires dissociés des immeubles d'habitation. Il vise également à améliorer la qualité, la sécurité et la lisibilité des espaces publics sur dalle en ouvrant la Cour des Maraîchers sur le Passage de la Croix Blanche avec la démolition du hall 4 du patrimoine de Seqens. Enfin, le projet prévoit la conservation et la remise en service du parking sous dalle.

Bien que majoritairement sur dalle, le projet urbain accorde une place importante aux espaces verts et au paysage, afin de favoriser le bien-être dans les espaces publics et la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur. Ainsi, pour chaque type d'espace public, des objectifs visant à les végétaliser sont intégrés.

Il est prévu de :

- Créer 400 m<sup>2</sup> de pleine terre au passage de la Croix blanche ;
- De désimperméabiliser la cour du nouveau GS pour créer une cour oasis de 1500 m<sup>2</sup> ;
- De planter 47 arbres dans le projet + 27 dans la cour de l'école contre 6 abattus (hors allée du progrès) ;
- D'installer jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de bacs plantés sur la dalle.

Le NPNRU concerne les nouvelles opérations suivantes :

- Démolition-reconstruction du groupe scolaire St Exupéry
- Reconstruction du groupe scolaire Schramm
- Opération d'aménagement de la Cour des Maraîchers : requalification de la rue Chevalier de la Barre, réfection d'un terrain de sport et d'aires de jeux, aménagements ponctuels sur la dalle, acquisition et éviction de commerces, fermeture de 7 passages sous porches et requalification de 3 passages conservés;
- Requalification de l'Allée du Progrès ;
- Construction neuve : programme de 35 logements à l'angle de la rue de la Convention proposés en contreparties foncières AL ;
- Démolition de 86 LLS par Seqens au lieu de 84 déjà conventionnés.

Le projet prévoit également les opérations hors financement NPNRU suivantes :

- Requalification des logements des Halls 1, 2 et 3 de la Cour des Maraîchers par Seqens (158 LLS) ;
- Requalification du parking enterré de 746 places par la ville de La Courneuve ;
- Accompagnement des copropriétés privées : suite à l'étude multicritères conduite en 2022, accompagnement en cours de définition par Plaine Commune ;
- Espace jeunesse relocalisé dans un local de 350 m<sup>2</sup> par la ville de La Courneuve ;
- Immobilier à vocation économique : supérette de 500 m<sup>2</sup>, pôle médical 200 m<sup>2</sup>, par un opérateur restant à désigner.

La démolition/reconstruction du groupe scolaire Saint Exupéry fera l'objet d'un avenant N° 2 qui sera présenté à l'occasion d'une revue de projet attendue à l'horizon du 1er trimestre 2025. 10.9M€ de subvention sont réservés par les partenaires nationaux de l'ANRU lors du CE du 06 février 2023.

**L'article 4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

L'intégration urbaine des secteurs NPNRU de La Courneuve est bien assurée par le réseau des voies de communications et de transport en commun qui dessert la commune. Avec toutefois l'inconvénient des coupures urbaines qui en résulte. Reste à parfaire l'intégration des 4000, avec l'ouverture sur la future gare des 6 Routes et la ZAC de la Mairie.

Les projets des secteurs Debussy, Mail de Fontenay, Robespierre, Vieux Barbusse et Convention ont pour objectifs de clarifier le tracé des voies publiques et hiérarchiser celles-ci en tenant compte de leur rôle intercommunal, communal ou de quartier. Ils nomment et limitent les différents espaces publics ou privés. Enfin, ils définissent l'aménagement des espaces publics et en trouvant notamment une logique de traitement des sols : mail, places, voies, passages piétons, jardins.

Ainsi, les démolitions et les voies nouvelles supprimant les impasses, améliorant les dessertes et créant ou prolongeant des perspectives constituent les bases du projet urbain.

- La démolition partielle de la barre Maurice de Fontenay et des coques commerciales, permet de créer un axe nord/Sud vers le T1 et la gare RER B et un axe Est/ Ouest en prolongeant la rue Langevin vers le Fort de l'Est.
- La démolition du petit Debussy (PNRU) permet la poursuite de la liaison avec la gare du RER B tout en désenclavant les 4000 Sud, laissant la place à une nouvelle trame viaire et à la construction de petits immeubles ;
- La démolition de la barre Robespierre (PNRU) permet d'une part d'ouvrir le quartier sur le nord et de créer des cheminements qualitatifs pour accéder au groupe scolaire Robespierre/Jule Vallès, à la promenade des jeux et jardins ainsi qu'aux terrains de sport déplacés et d'autre part de diversifier l'offre de logements ;
- La démolition des 74 logements du Vieux Barbusse permet d'aménager des espaces publics autour du franchissement de l'A1 pour assurer la liaison avec le centre-ville et le parc Georges Valbon.
- La démolition sur le secteur Convention :
  - o D'une partie du bâtiment appartenant à Seqens soit 86 logements et des cellules commerciales privées situées à rez-de-chaussée ;
  - o De la « galette commerciale » occupée par Franprix et ses locataires (cellules commerciales et garage automobile) ;

- De la totalité du groupe scolaire qui sera reconstruit sur le même emplacement. Pendant les travaux, les élèves occuperaient le futur groupe scolaire de la ZAC du Quartier de la Mairie.

Ces démolitions permettent le réaménagement des espaces publics de la cour des Maraîchers, sur dalle, et vise à clarifier le fonctionnement d'un ensemble immobilier complexe en dissociant les différentes fonctions aujourd'hui imbriquées dans le bâti et en améliorant la qualité, la sécurité et la lisibilité des espaces publics et du site dans son ensemble :

- Espace public central qui donne à voir l'ensemble du fonctionnement urbain ;
- Passage de la croix Blanche depuis la station de tram Hôtel de Ville jusqu'à la rue Raspail lisible et arboré quand c'est possible ;
- Articulation de trois places intérieures le long du passage ;
- Lisibilité des traversées du bâtiment.

### Synthèse : tableau des surfaces à aménager

Secteur	Surfaces à aménager
Robespierre	16 673m <sup>2</sup>
Vieux Barbusse	13 765m <sup>2</sup>
Debussy	26 806m <sup>2</sup>
Mail de Fontenay	27 194 m <sup>2</sup>
Convention/Centre-ville	11 542m <sup>2</sup>

**L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La reconstitution du « 1 pour 1 » de la présente convention s'analyse à l'échelle de l'agglomération et est inscrite dans la convention cadre de Plaine Commune.

Pour le NPNRU de la Courneuve, le besoin en reconstitution de l'offre s'élève à **463 logements sociaux**, correspondant aux **400 logements sociaux démolis** et à 64 logements liés à la démolition du foyer de 128 chambres d'ADOMA ((1 logement financé pour 2 chambres démolies).

Le CE du 16 juillet 2019 a validé le reconventionnement de l'opération de démolition de la barre Robespierre au NPNRU, avec prise en charge des surcoûts liés aux travaux et de la perte de valorisation foncière liée à la décision de réserver ces terrains à Action logement. Toutefois, la reconstitution nécessaire est comptabilisée au titre du PNRU excepté pour l'opération de 49 logements sociaux située à Saint Denis – Montjoie – lot E3A – Chemin Abel Tissot, comptabilisée dans la reconstitution de l'offre au titre du NPNRU.

Les partenaires ont donné un avis favorable à la reconstitution sur site de 45 logements sociaux à Debussy, secteur déjà relativement diversifié et bien desservi en transports. Cette reconstitution est limitée à une proportion de 40 PLAI.

Les 86 LLS appartenant à Seqens démolis sur le secteur Convention seront reconstitués :

- Sur l'opération Chabrol
- Sur la ZAC des 6 routes

Leur reconstitution sera intégrée à l'avenant de la convention cadre territoriale.

Les orientations en matière de logement visent à un rééquilibrage social et démographique du territoire communal par le développement du centre-ville (ZAC de la mairie/KDI) et de polarités secondaires (ZAC des 6 routes et fort de l'Est) permettant d'offrir de véritables choix de logements aux Courneuviens et d'accueillir de nouvelles populations.

### **Article 3.5- Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »**

**L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Alors que 65% du territoire de Plaine Commune est classé en géographie prioritaire, le contrat de ville 2015-2020 du 8 juillet 2015, puis prorogé jusqu'en 2022 souligne le fait que la diversification résidentielle ne devra pas se faire au détriment de la production locative sociale (PLUS-PLAI), qui reste une priorité. L'objectif de mixité sociale dans les quartiers prioritaires devra conduire à territorialiser prioritairement l'offre de logements sociaux hors de ces quartiers, là où la proportion de logements sociaux ne dépasse pas 50%.

L'ambition portée par la Ville de la Courneuve est de répondre en priorité à la demande des habitants tout en se donnant les moyens de favoriser les parcours résidentiels et d'accueillir les nouveaux arrivants dans un cadre de vie rénové.

Devant la spécificité du nombre important de projets attendus sur le territoire (plus de 2000 logements neufs attendus sur La Courneuve), une réflexion est menée sur la diversité des produits à commercialiser (maisons de ville, petits ou grands collectifs, accessions sociales ou libres...). Elle s'accompagne d'un contrôle des calendriers de livraisons permettant de lisser l'augmentation de l'offre dans le temps en coordination avec le développement des infrastructures de transport et des équipements publics.

Dans le cadre du NPNRU, la déclinaison de la stratégie de diversification résidentielle revient à :

- renforcer la diversification du logement sur des secteurs qui en étaient initialement dépourvu, comme aux 4000 Nord
- poursuivre la remise à niveau du patrimoine existant par des réhabilitations ambitieuses, comme pour les résidences Musset au 4000 Sud, Vieux Barbusse et petit Verlaine aux 4000 Nord et les 158 logements de Seqens Cour des Maraichers.
- maintenir une haute ambition qualitative (architecturale, thermique, écologique via les obligations du nouveau PLUI (ex : bonus de constructibilité en cas de construction HQE) et la Convention Qualité Constructions Neuves

-maîtriser les couts de sortie du neuf et favoriser l'accèsion sociale.

**L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du territoire de Plaine Commune, il est convenu la répartition suivante entre convention-cadre et conventions quartiers :

- Pour les opérations dont le financement est inscrit dans la **convention-cadre** : les contreparties qui en découlent sont suivies dans la convention cadre. Il s'agit des **contreparties en droits de réservation sur la reconstitution de l'offre** (sur site et hors-site). Elles sont détaillées en annexe B2 de la convention-cadre pluriannuelle.

- Pour les opérations dont le financement est inscrit dans les **conventions quartiers** : les contreparties qui en découlent sont suivies dans chaque convention quartier. Il s'agit des **contreparties en droits de réservation sur la requalification et des contreparties foncières**. Elles sont détaillées en annexe B1 et B2 de la présente convention.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

**13498m<sup>2</sup>** de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits.

### **Article 3.6 – Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »**

#### **Article 6.2 le protocole local de relogement**

Le relogement des 400 logements démolis (Mail de Fontenay, Vieux Barbusse et Cour des Maraîchers) et fait l'objet **d'un seul protocole local** pour :

- favoriser la coopération inter-bailleurs.
- préciser les garanties envers les locataires sur leur relogement
- préciser le dispositif de concertation

Le protocole local de relogement reprend les grandes orientations de la Convention Intercommunale et précise :

- Les opérations concernées par les démolitions.
- -Le calendrier du relogement
- -L'organisation des instances de suivi et de pilotage du protocole de relogement.

- Les plans de relogement
- Les engagements quantifiés des partenaires et notamment des bailleurs non démolisseurs
- Les outils partenariaux de mise en œuvre des engagements de relogement tel que par exemple, le dispositif de concertation ou le suivi des ménages post-relogement.
- la volonté de reloger au moins 30% des ménages dans du locatif social neuf ou conventionnée depuis moins de 5 ans.

Il est à noter que le relogement des 128 foyers démolis (Adoma) et l'opération d'Hydromanutention ne fait pas parti de ce processus de relogement et n'est donc pas signataire.

La signature du protocole local de relogement est prévue pour 2023.

## Article 3.7 – Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »

L'article 7.1 « La gouvernance » est modifié et désormais rédigé comme suit :

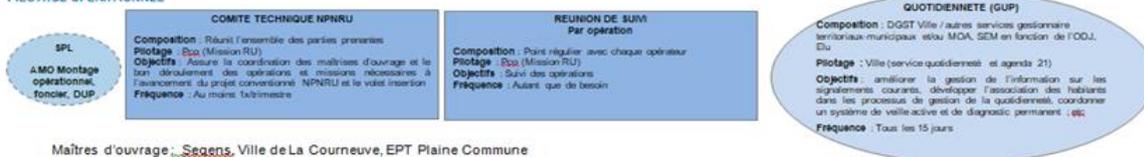
### Convention/Centre-ville

SCHEMA DE GOUVERNANCE NPNRU Centre ville. Convention – 01/08/2022

#### PILOTAGE STRATEGIQUE



#### PILOTAGE OPERATIONNEL



Maîtres d'ouvrage : Secons, Ville de La Courneuve, EPT Plaine Commune

#### PILOTAGE RELOGEMENT



L'article 7.2 « La conduite de projet » est modifié et désormais rédigé comme suit :

### 7.2.3 Le pilotage opérationnel et conduite de projet

#### Convention/Centre-ville

Compte-tenu de la complexité de l'opération, du remembrement foncier nécessaire et des calendriers contraints, Plaine Commune prévoit de contracter avec la SPL Plaine Commune Développement un traité de concession d'aménagement d'une durée de 8 ans. Dans ce contexte, la SPL Plaine Commune Développement est maître d'ouvrage de l'aménagement d'ensemble de la cour des

Maraîchers et assure la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener.

#### **4000 Sud (ZAC de la Tour)**

Le conseil de territoire du 14/12/2022 a acté le changement de maîtrise d'ouvrage de la SEM au profit de la SPL Plaine Commune Développement avec la signature d'un nouveau traité de concession d'aménagement d'une durée de 10 ans. Ce changement de MO a fait l'objet de l'ajustement mineur signé le XX/XX/XX.

**L'article 7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### La concertation et la co-construction avec les habitants

Entre 2020 et 2022, Plaine Commune et la municipalité ont mené une concertation citoyenne innovante autour de la constitution d'un grand centre-ville.

A la différence des communes qui se sont développées autour de leur hôtel de ville et/ou de leur église, l'extension de la ville de La Courneuve s'est réalisée de façon hétéroclite. Il n'y a jamais eu de véritable centre-ville. La construction de la Gare du Grand Paris Express, de plusieurs groupes scolaires, de logements, de commerces, d'activités de bureau vont voir le jour dans les 10 ans à venir. Ces secteurs concernent directement 9 800 habitants soit quasiment un quart de la population. Elargi au 4000 Sud et Nord, les trois projets concernent 25 500 habitants soit 60% des habitants de la ville.

Ainsi, les mutations de la ZAC des 6 Routes, la ZAC de la Mairie (une trentaine d'hectares) au cœur de La Courneuve et du NPNRU du secteur Convention ont amené la ville et l'EPT à repenser le centre-ville sur de nombreux sujets afin de garantir sa réussite en phase opérationnelle et son adoption par les habitants déjà là et à venir.

Répartie sur une dizaine d'ateliers, cette concertation regroupait de multiples acteurs avec les habitants : les MOEU des 2 ZAC, l'AMO du secteur Convention, la SPL, la ville de La Courneuve (développement urbain et logement, la démocratie participative) Plaine Commune (aménagement et rénovation urbaine)

#### **Les secteurs concernés**

- 6 Routes
- Mairie
- Convention

#### **Constitution de l'atelier citoyen**

Le collectif a été constitué de deux manières : une partie des membres tirée au sort et l'autre suite à un appel à candidature. Les citoyen-ne-s de La Courneuve ont été informés de la tenue de ces ateliers par des démarchages directs. Une cinquantaine de participant-e-s ont finalement été retenu-e-s.

#### **Le cahier d'interpellation des projets urbains**

Cette concertation a abouti à l'élaboration d'un cahier d'interpellation des projets urbains.

Rédigé à partir des propositions et demandes émises par les membres de l'Atelier citoyen du centre-ville, son objectif est de transmettre le plus fidèlement possible les échanges qui se sont tenus tout en les problématisant au regard de l'avancement opérationnel des projets urbains.

**Il sera remis à chaque maître d'ouvrage afin de l'intégrer dans la mise en œuvre de leur projet.**

**L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

- **SPL Plaine Commune Développement**

La SPL a désigné un responsable du secteur La Courneuve accompagné de chargés d'opération dédié.

**L'article 7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

**Article 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »**

**L'article 8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

**L'article 8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les maîtres d'ouvrage bénéficiant de subventions ANRU s'engagent à réserver à l'insertion des habitants des QPV éloignés de l'emploi :

- au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ;
- au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet...), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement...).
- Habitants de l'ensemble des QPV (concernés ou non par la rénovation urbaine)

**Une attention particulière sera portée sur la diversification des publics (femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle, jeunes diplômés)**

Ces objectifs sont ainsi traduits en heures dans les pièces des marchés, en tenant compte des différents coûts horaires de main d'œuvre selon les secteurs d'activités concernés.

- **Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements portées par la présente convention (le calcul des heures d'insertion liées à la reconstitution de l'offre et à certaines opérations d'ingénierie sont définies dans la convention cadre)**

Un objectif de 10% est fixé pour les opérations d'investissement. Le calcul des heures d'insertion pour chaque opération s'effectue à partir des coûts prévisionnels des travaux et études.

Dans le cadre des opérations d'investissements du projet NPNRU de la Courneuve, les objectifs prévisionnels d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	<b>Montant d'investissement</b>	<b>Nombre d'heures travaillées</b>	<b>Objectif d'insertion en %</b>	<b>Objectif d'insertion en d'heures</b>
92 HLM Seqens	6 673 136€	2 335 598	10%	7 785
93 Plaine Commune Habitat	23 839 784€	8 343 924	10%	27813
93 Seine Saint habitat	25 146 970€	8 801440	10%	2 9338
93 Ville La Courneuve	47 535 257€	16 637 340	10%	55 458
75 Adoma	7 993 290€	2 797 652	10%	9 326
94 SEM Plaine Commune Développement	17 744 497€	6 210 574	10%	20 702
93 EPT 06 – Plaine Commune	11 361 123€	3 976 393	10%	13 255
<b>Total</b>	<b>140 294 057€</b>	<b>49 102 920</b>	<b>10%</b>	<b>16 3676</b>

*Le calcul des heures d'insertion est fait sans la Reconstitution de l'offre de LLS (Convention cadre et, sans les opérations suivantes :*

*FAT 2 Aménagement du secteur Hydromanutention (ex PNRU),*

*FAT 21 Démolition Robespierre - 305 logements(PNRU).*

*De plus l'ingénierie et les études ne sont pas prises en compte.*

*Les coûts pris en compte sont les coûts totaux d'opération incluant notamment l'acquisition du foncier.*

**L'article 8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**Article 3.9 – Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »**

Sans objet

**Article 3.9.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »**

Sans objet

**Article 3.9.1.1- Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »**

Sans objet

**Article 3.9.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

**- FAT 14 AMO architecturale et paysagère Convention/Centre-ville (SPL PCD) Validé par le CE du 16 juillet 2019**

Dans le cadre du traité de concession contracté avec la SPL PCD pour l'opération d'aménagement global des espaces publics du secteur Convention/centre-ville, l'AMO Architecturale et paysagère passe au bénéfice de la SPL et non plus de Plaine Commune.

La mission d'AMO consistera à garantir la cohérence d'ensemble du projet du secteur Convention/Centre-ville et l'atteinte de ses objectifs.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------

prestations externes

AMO architecturale et paysagère Convention Centre-Ville	C0954-14-0024	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SPL PCD	250 000,00 €	50,00%	125 000,00 €	16/07/2019
---	---------------	---	---------	--------------	--------	--------------	------------

**- FAT 14 Sécurisation active des chantiers (SSDH) Validé par le CE du 21 juin 2021**

Il s'agit de mettre en œuvre une sécurisation d'une envergure suffisante pour préserver le site en phase relogement, et assurer la sécurité et la tranquillité des locataires en attente de relogement.

**Calendrier actualisé :** Le plan de relogement se poursuivant jusqu'en 2027, il est prévu de démarrer ces prestations le plus tard possible en fonction de la vacance et des difficultés à gérer les tentatives de squats, **S1 2024**.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel de subvention Annu	Date de prise en compte des dépenses
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------

prestations externes

Dispositif de sécurisation active (env.24mois) - Démolition du bâtiment Maurice de Fontenay	C0954-14-0032	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SEINE-SAINTE-DENIS HABITAT	800 000,00 €	50,00%	400 000,00 €	21/06/2021
---	---------------	---	----------------------------	--------------	--------	--------------	------------

- **Les opérations « Le relogement des ménages avec minoration de loyer » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

Sans objet

**Article 3.9.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »**

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

**- FAT 21 Démolition partielle Convention - 86 logements (Seqens) Validé par le CE du 24 février 2020 et CE du 6 février 2023**

Cette opération est dépendante de l'acquisition et de la démolition des coques commerciales situées en rdc qui seront visées par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

**Augmentation du nombre de logements démolis** puisque 2 logements se trouvent à cheval sur les halls 3 et 4 ce qui oblige à les démolir.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition partielle de la résidence La Courneuve 06 - 86 logements	C0954-21-0008	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	5 004 852,06 €	80,00%	4 003 881,65 €	16/07/2019

- Les opérations « Le recyclage de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :  
Sans objet
- Les opérations « Le recyclage de l'habitat ancien dégradé » sont modifiées et désormais présentées comme suit :  
Sans objet
- Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

**FAT 24 Aménagement des espaces publics de la cour des Maraîchers (SPL)** Validé au CE du 06 février 2023.

L'aménagement des espaces publics du secteur convention est dépendant de l'acquisition et de la démolition des coques commerciales en rdc de l'immeuble Seqens, de la galette commerciale, du groupe scolaire et du hall 4 de Seqens. Afin de mener à bien cette opération, une DUP visera l'ensemble des commerces et de la galette commerciale.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement du secteur Convention	C0954-24-0030	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT	18 263 308€	50,00%	9 131 654€	01/07/2023

**Article 3.9.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »**

- Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) » sont modifiées et présentées comme suit : Sans objet
- Les opérations « La production d'une offre de relogement temporaire » sont modifiées et désormais présentées comme suit : Sans objet
- Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit : Sans objet

- Les opérations « La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

- **FAT 34 Résidentialisation 274 logements - Tour Leclerc (SSDH)- CGLLS** Validé par le CE du 16 juillet 2019

La résidentialisation telle qu'envisagée suite à l'étude en co-maîtrise d'ouvrage SEM et SSDh est conditionnée à l'acquisition d'un local commercial. Cette acquisition permettra de libérer la voie de service du centre commercial des activités de SSDh.

**Calendrier actualisé : S1 2024**

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation Tour Leclerc (276 logements)	C0954-34-0001	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	1 161 900,00 €	60,00%	697 140,00 €	16/07/2019

- Les opérations « Les actions de portage massif en copropriétés dégradées » sont modifiées et désormais présentées comme suit : Sans objet
- 
- Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :
- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

-**FAT 38 Réaménagement du parking de la Tour (SSDH).** Validé par le CE du 16 juillet 2019

Une opération particulièrement stratégique est prévue sur ce parking de 400 places pour permettre l'exploitation efficace du parking de la Tour.

**Calendrier actualisé : S1 2024**

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Réaménagement du parking de la Tour	C0954-38-0006	93027 Aubervilliers, La Courneuve, Saint-Denis 6093028 Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy	SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	1 083 333,33 €	40,00%	433 333,33 €	16/07/2019

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**  
Sans objet
- **Les opérations « Autres investissements concourant au renouvellement urbain » sont modifiées et désormais présentées comme suit : Sans objet**

**Article 3.9.1.2- [le cas échéant] Modification de l'article 9.1.2 « Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit : Sans objet

**Article 3.9.2 – Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit : Sans objet

**Article 3.9.2.1- Modification de l'article 9.2.1 « Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signé par l'ANRU et la région (ou le département) »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit : Sans objet

**Article 3.9.2.2- Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le NPNRU de la Courneuve ne sollicite pas de subventions de l'ANAH à ce stade.

La mise en place d'un dispositif d'accompagnement à la gestion et aux travaux des deux copropriétés du passage de la Croix blanche fait l'objet d'une étude visant à définir le dispositif d'accompagnement dont le financement sera sollicité auprès de l'Anah courant 2023 (pilote par la mission Habitat de Plaine Commune)

**Article 3.9.2.3 – Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit : Sans objet

**Article 3.9.2.4 – Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

**- La réfection du parking Convention du secteur Convention/Centre-ville (MO Ville de La Courneuve) : Le parking Convention est constitué de plusieurs volumes avec différents**

propriétaires, répartis sur deux niveaux et comprenant au total 746 places. Une partie publique totalement fermée depuis 2019 de 250 places et une partie privée complètement fermée de 500 places suites à des incendies. La partie publique du parking a été transférée à Plaine Commune via la reconnaissance de son intérêt territorial en 2006.

L'objectif de cette opération est de permettre une acquisition publique des places privées de ce parking dont l'exploitation sera confiée à un gestionnaire après travaux de remise en état.

Le montage juridique de cette opération est en cours d'étude.

La SPL Plaine Commune Développement accompagnera ce projet dans le cadre d'un mandat ad hoc.

- **L'aménagement de l'Allée du Progrès (MO EPT Plaine Commune)** : L'objet du projet est de bien identifier l'espace circulaire de l'allée afin de resserrer les flux, de mieux mettre en valeur les commerces et de dégager la place pour la détente. Cet espace est transformé grâce à la construction de mobilier urbain (bancs, plateformes support d'étales extérieurs des commerces, jardinières et espaces végétalisés). La présence des arbres existants est renforcée par la diversification de la végétation et par le mobilier urbain qui vient les mettre en valeur. Cette opération est financée par l'EPT Plaine Commune dans le cadre du droit commun.

- **La fermeture des passages de la cour des Maraîchers (MO EPT Plaine Commune)** : Il existe de multiples entrées/sorties entre le Passage de la Croix Blanche et la rue Chevalier de la Barre, sous forme de différents porches de largeur et profondeurs importants. Cela provoque une multitude de recoins et empêche l'utilisateur de bien identifier son parcours. L'espace est perçu comme anxieux, mal défini et difficile à entretenir.

Pour remédier à cela, le projet doit répondre à plusieurs orientations :

- Maintenir des accès aux immeubles côté sud. En effet, afin d'assurer le bon fonctionnement du passage de la Croix Blanche, celui-ci doit agréger plusieurs fonctions : par exemple un parvis d'école, une entrée du centre de loisirs, support de jeux ludiques pour enfants au sol, espaces de repos et ponctuellement support du végétal.
- Garder trois passages privilégiés, afin qu'ils soient bien identifiés et animés ainsi par une fréquentation plus importante que s'il s'agissait d'une multitude de différents passages comme aujourd'hui. Plusieurs fermetures sont ainsi envisagées, afin de garder les passages suivants : au niveau de l'Allée des Tilleuls, du actuel Passage de Bailly et au niveau de l'immeuble de la copropriété.

- **La réhabilitation lourde des 158 logements Seqens de la Cour des Maraîchers sur le secteur Convention/Centre-ville (MO Seqens hors ANRU)** : En accompagnement de la démolition d'une cage d'escalier de 86 logements, une réhabilitation lourde du patrimoine conservé s'impose. Seqens prévoit une importante réhabilitation de tout son patrimoine qui ne fera pas l'objet d'une démolition, soit 158 logements.

Une fois tous les commerces de la cour des maraichers acquis, le projet de restructuration du bâti non démolis devra être mis en œuvre par Seqens sous sa maîtrise d'ouvrage. Les premières études de programmation réalisées par Plaine Commune semblent montrer l'absence de pertinence de réaliser des commerces dans cette cour des maraichers. Les problématiques d'accès livraison ont également été constatées. Il est envisagé de remplacer environ la moitié des locaux commerciaux par des locaux techniques communs pour les logements (locaux OM, encombrants et vélos) dans le cadre de la réhabilitation de Seqens quand l'autre moitié pourrait servir à l'implantation d'activités de services tertiaires (ex : comptable, associations...). Une étude de programmation sera réalisée pour déterminer les, activités et commerces envisageables (occupations valorisables).

- **La restructuration du pôle de services publics au secteur Debussy (MO SSDH)** : une étude visant à définir les conditions opérationnelles, techniques et économiques de la mutation de l'îlot comprenant l'ancien bâtiment du Centre Municipal de Santé, en proposant

des pistes de programmation des bâtiments démolis ou réhabilités permettant d'équilibrer les bilans est en cours de lancement par le propriétaire SSDH.

- **Le franchissement de l'A1 (EPT Plaine Commune):** Ouvrage de franchissement de l'autoroute A1 d'environ 500 mètres (3 séquences ; dont ouvrage principal de 105m de long et 7 de large) -accessible aux piétons, cycles et PMR - inscription du franchissement dans le SDIC de Plaine Commune comme itinéraire principal

### **Article 3.9.3 – Modification de l'article 9.3 « Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI » et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

### **Article 3.9.4 –Modification de l'article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :  
Sans objet

### **Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Article 10 – Modification Le plan de financement des opérations programmées**

Le présent avenant concernant l'opération d'aménagement d'ensemble de la cour des Maraichers :  
Coût d'opération HT : 19 891 449€  
Subvention ANRU : 9 131 654€  
Subvention EPT : 9 443 624€

Dans ce contexte, « les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **88 363 835€** comprenant **79 130 543 €** de subventions, et **9**

**233 292€** de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

- o **88 363 835 €** concours financiers prévisionnels comprenant **79 130 543 €** de subventions et **9 233 292 €** portant sur les quartiers d'intérêt national d'intérêt National Debussy, Mail de Fontenay, Vieux Barbusse, Robespierre et Convention/Centre-ville.
- La participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **300 000 €**. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **3 783 351 €**. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région Ile de France s'entend pour un montant de **5 100 000 €** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention<sup>4</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n°6093028	Protocole de préfiguration	<b>432 383 €</b>		
	Convention pluriannuelle	<b>79 130 543 €</b>	<b>9 233 292 €</b>	<b>88 363 835 €</b>
Totaux :		<b>79 562 926 €</b>	<b>9 233 292 €</b>	<b>88 796 218 €</b>

#### ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

#### ANNEXES

#### TABLEAU FINANCIER et ANNEXES DU CONTRAT MODIFIES (fiches descriptives des opérations, annexes B1 et B2 sur les contreparties Action Logement notamment)

<sup>4</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.