

## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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 Linda PORCHER  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Cécile MAGE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL  
Madame Prisca PREVOT

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

**DGA Patrimoine et  
Maîtrise d'ouvrage**

**Service Montage &  
Développement**

Objet : **Rosny-Sous-Bois - Le Pré Gentil**

Avenant n°2 au protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un projet d'amélioration du quartier du Pré-Gentil incluant la démolition / reconstruction de la copropriété du 21, rue des Deux Communes à Rosny-sous-Bois

## LE PRESIDENT EXPOSE

EB/SM

04 - Pré Gentil **V02**

**Bureau**

Délibération n°

**03.03.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu le protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un projet d'amélioration du quartier du Pré-Gentil incluant la démolition / reconstruction de la copropriété du 21, rue des Deux Communes à Rosny-sous-Bois, signé le 18 décembre 2018, entre l'Etat, la Ville de Rosny-sous-Bois, l'ETP Grand Paris Grand Est, l'ANAH, Seine-Saint-Denis habitat, Les Habitations Populaires et Erigère,

Vu l'avenant n°1 approuvé au Bureau du 07 décembre 2023 prorogeant de 5 années la durée du protocole d'accord, lequel est en cours de signature,

Considérant que le protocole d'accord en vigueur nécessite une mise à jour générale des données programmatiques, calendaires, financières et opérationnelles,

Il est demandé au Bureau d'approuver la mise à jour des données intégrées dans le protocole d'accord initial.

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Approuve la mise à jour générale des données programmatiques, calendaires, financières et opérationnelles.

### Article 2

Autorise le Directeur Général à signer l'avenant n°2 **ci-annexé** au protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un projet d'amélioration du quartier du Pré-Gentil incluant la démolition / reconstruction de la copropriété du 21, rue des Deux Communes à Rosny-sous-Bois.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental



## AVENANT N° 2

**Protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un projet  
d'amélioration du quartier du Pré-Gentil incluant la  
démolition / reconstruction de la copropriété du  
21, rue des Deux Communes à Rosny-sous-Bois**





Annexe 1 - Maquette financière .....	26
Annexe 2 - Bilan global estimatif Seine-Saint-Denis habitat .....	27
Annexe 3 – Calendrier général prévisionnel de l’opération.....	28

## **Préambule – Rappel de la genèse du projet, présentation de l'étude urbaine et avancement opérationnel**

L'avenant n°1 au protocole de projet signé le 18 décembre 2018 porte sur :

- La prorogation du terme du protocole initial
- La détermination de l'entrée en vigueur de l'avenant n°1
- L'actualisation du plan de l'opération

Le présent avenant n°2 vise l'actualisation du protocole d'accord signé le 18 décembre 2018. Il permet également d'intégrer le transfert intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la compétence Habitat de la ville de Rosny-sous-Bois à l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT GPGE), transfert qui concerne principalement la réalisation du lot 1 du plan-guide, qui inclut l'opération de Résorption d'habitat insalubre du 21 rue des Deux communes.

Ainsi, le présent avenant vise :

- L'actualisation de l'échéancier de réalisation des programmes (article 7, devenu annexe n°3)
- L'actualisation de la programmation (article 4)
- L'implantation du city-stade
- Les modalités de réalisation financière (article 5.1)
- L'actualisation de la maquette financière du lot 1 (article 6, devenu annexe n°1)
- L'actualisation du bilan global Seine Saint Denis habitat (SSDh) (article 6, devenu annexe n°2)
- L'actualisation des acteurs et porteurs de projets, et modalités de gouvernance (article 8 du protocole initial)
- La suppression des erreurs matérielles (numérotation erronée de certains articles, ...)

Par souci de facilité de lecture, la trame du protocole d'accord signé le 18 décembre 2018 est conservée. L'avenant n°2 intègre les modifications apportées par l'avenant n°1, et actualise et complète le protocole de projet initialement signé, certains paragraphes étant toujours d'actualité. Les éléments en gras sont ajoutés. Les paragraphes obsolètes ont été supprimés.

La commune de Rosny-sous-Bois est située en limite sud du département de la Seine-Saint-Denis, à environ 10 km du centre de Paris. La ville s'étend sur un territoire de 5,9 km<sup>2</sup>, bordée par six communes limitrophes : Bondy, Villemomble, Neuilly-Plaisance, Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Noisy-le-Sec.

Le quartier du Pré-Gentil, se situe au sud-est de la commune, en limite avec Neuilly-Plaisance. Il se caractérise par une forte dominante résidentielle dont le tissu urbain est principalement constitué :

- d'une zone pavillonnaire étendue à proximité du centre-ville de la commune,
- d'une zone d'habitat collectif principalement géré par 2 bailleurs sociaux (Seine-Saint-Denis habitat et LOGIREP), à la limite de la ville de Neuilly-Plaisance à l'est et au nord du Plateau d'Avron.

Le site est inclus dans le périmètre des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), non retenu au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPNRU). L'identification des nouveaux quartiers prioritaires se base sur le critère unique de concentration de personnes à bas revenus, c'est-à-dire de populations ayant des ressources inférieures à 60 % d'un revenu médian de référence.

Le QPV Pré-Gentil, comprend la cité du Pré-Gentil (796 logements, 17 bâtiments, Seine-Saint-Denis habitat), le 21, rue des Deux Communes, la résidence sociale Casanova (LOGIREP), le foyer ADOMA, des emprises LOGIREP et quelques pavillons interstitiels et accueille aujourd'hui un taux d'environ 85,6 % de logements sociaux.

La commune est intégrée au territoire « Grand-Paris-Grand-Est » de la Métropole du Grand Paris, **détenant la compétence Habitat.**

### 1.1 La dynamique de la frange Est de la ville :

La frange Est de la ville fait depuis plusieurs années l'objet d'une dynamique de projets structurants pour la Ville de Rosny-sous-Bois :

- Au nord de la rue des Deux Communes, au sommet du Plateau d'Avron, la Ville a initié la création d'un parc au sein de l'emprise naturelle issue des anciennes carrières Lafarge. **La phase 1 du Parc du Plateau d'Avron est ouverte au public depuis mai 2022. La phase 2 est en cours de réalisation par l'EPT Grand Paris Grand Est en vue de sa rétrocession à la Ville de Rosny-sous-Bois à l'achèvement des travaux.**
- A proximité du futur parc se trouve la résidence du Bois d'Avron, gérée par LOGIREP,
- Au sud Est de la ville, le secteur Manouchian a été reconfiguré, avec la création d'une nouvelle voie et l'implantation des programmes immobiliers ;

Le projet urbain sur le quartier du Pré-Gentil s'inscrit dans cette dynamique de projet de la frange Est.

### 1.2 La copropriété du 21, rue des Deux Communes :

Construite dans les années 1920, la copropriété du 21, rue des Deux Communes totalise 102 logements répartis entre 6 bâtiments de gabarit R+4. La copropriété s'inscrit sur la parcelle AX64 d'une superficie de 2 078 m<sup>2</sup>, de configuration étroite et étirée, en mitoyenneté de la frange sud de la cité du Pré-Gentil.

La copropriété a fait l'objet de plusieurs dispositifs publics depuis la fin des années 1990 :

- un Plan de Sauvegarde entre 1999 et 2001 ;
- une mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale à partir de 1998 ;
- une étude technique et d'analyse de la copropriété réalisée par URBANIS en 2015.

La Ville de Rosny-sous-Bois s'est parallèlement porté propriétaire de 31 logements par l'exercice de son Droit a Prémption Urbain (DPU renforcé), faisant de la commune le principal copropriétaire de cet immeuble avec environ 1/3 des tantièmes.

Malgré ces interventions publiques successives, la copropriété du 21 rue des Deux communes **a été déclarée éligible au financement de l'ANAH en RHI (résorption Habitat Insalubre) par décision de la CNLHI du 24 novembre 20107, et a été évacuée de ses occupants le 23 novembre 2018. Des travaux de sécurisation initiés par la Ville et relayés par l'EPT GPGE, puis par l'administrateur judiciaire désigné, ont été entrepris. Alarmes et télé-surveillance sont en place et gérés par AJ Associés, Administrateur Judiciaire de la copropriété.**

### 1.3 La cité du Pré Gentil (Patrimoine Seine-Saint-Denis habitat) :

La Cité du Pré-Gentil, comprenant 796 logements HLM dans 17 bâtiments, a été construite en trois tranches entre 1962-1964.

L'ensemble a été imaginé dans un esprit commun de réaliser une cité verte et d'exploiter les atouts d'un terrain bien exposé, disposant d'un ensoleillement maximal et protégé des vents dominants.

La Cité du Pré Gentil a bénéficié d'une réhabilitation en deux tranches entre 1992 et 1997 :

- 1ère tranche (quartier central, 370 logements répartis en 8 immeubles) : 1992-1993 ;
- 2ème tranche (quartier Nord, 210 logements répartis en 3 bâtiments A, B et C et quartier sud, 214 logements répartis en 6 bâtiments : A1.A2, tour T1 et plots P1, P2, P3) : 1993-1997

Le plan masse de la résidence est relativement lâche. L'emprise bâtie (hors parking) représente environ 15% de la superficie foncière. Les bâtiments s'implantent autour d'espaces arborés qui confèrent à cet ensemble un caractère paysager qualitatif. L'harmonie d'ensemble est intrinsèquement liée à la prédominance des espaces verts qui permettent à l'ensemble de disposer de larges respirations et d'un cadre de vie agréable. De plus, le projet de parc du Plateau d'Avron, situé au nord à proximité immédiate du Pré-Gentil, permettra de valoriser l'attractivité du quartier en améliorant le cadre de vie.

L'absence de résidentialisation et de délimitation des espaces publics / privés rend difficile la lecture des domanialités. Les espaces extérieurs de la résidence sont saturés de véhicules automobiles. Le secteur est concerné par une forte problématique de voitures ventouses, de mécanique et de dépôts sauvages.

Seine-Saint-Denis habitat a condamné l'accès à 2 parkings aériens pour des raisons de sécurité et de détournement d'usage :

- parking situé entre le 65 et le 71, rue des Deux Communes ;
- parking situé entre le 21 et le 27, rue des Deux Communes.

Ces espaces, sans usage à ce jour, constituent de potentielles réserves foncières.

L'accessibilité au centre-ville situé à 1,5 km et aux pôles commerciaux de la commune (Rosny 2, Domus) est mal aisée en raison de l'éloignement du site aux transports en communs ferrés (**RER E Rosny-Bois Perrier à 2,8 km, soit 18 minutes en bus ou 36 minutes à pied, ou RER Rosny-sous-Bois à 2,4 km, soit 8 minutes en bus ou 21 minutes à pied**). A noter cependant, **le prolongement du tramway T1 de Bobigny à Val de Fontenay et sa mise en service prévue pour fin 2026** ; la station la plus proche sera située à la limite entre Rosny-sous-Bois et Fontenay-sous-Bois (arrêt Faidherbe), au niveau de l'avenue Jean Jaurès, directement accessible depuis les rues des Deux Communes et Lavoisier (environ 1300m de trajet).

Le quartier concentre peu de commerces de proximité. L'offre se compose de 10 petites unités au sein d'une galerie marchande vieillissante située rue du Rhin, en pied de la résidence du Pré-Gentil. Les commerces bénéficient d'une faible visibilité sur l'espace public, constituant un frein au développement et au dynamisme commercial du quartier.

Cette trame urbaine a conduit Seine-Saint-Denis habitat à engager une réflexion sur le devenir de son patrimoine visant notamment, **à définir les atouts, forces et faiblesses du site, identifier les opportunités foncières et les possibilités d'accueil de nouvelles constructions (habitat, commerces, ...) dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle, améliorer le maillage viaire et les liaisons inter-quartiers, et valider un scénario programmatique et ses modalités de financement.**

La réorganisation foncière et urbaine du secteur **en cours de réalisation poursuit l'objectif de** la création d'une nouvelle offre de logements diversifiés.

La Ville de Rosny-sous-Bois et Seine-Saint-Denis habitat ont conjointement commandé et piloté une étude sur le périmètre de la cité du Pré Gentil propriété de l'Office et du 21, rue des 2 communes.

Cette étude, confiée à l'agence Eva Samuel, l'agence ALTERN et à la Sequano, est à l'origine du projet structurant le présent protocole.

**Les 6 lots constituant la phase 1 de cette étude et inscrits au protocole de projet sont en cours de réalisation, voire livrés pour certains. Parallèlement à cette demande de requalification du secteur du Pré Gentil, l'Office Seine-Saint-Denis habitat procède à la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine immobilier.**

**Le lot 1 du plan-guide comporte d'une part, la copropriété dégradée du 21 rue des Deux communes, qui fait l'objet d'une opération de résorption de l'habitat indigne (RHI financée pour partie par les subventions de l'ANAH), et d'autre part, un tènement propriété de l'Office Seine-Saint-Denis habitat.**

**L'avancement de la mise en œuvre du plan-guide mérite d'être porté au sein d'un avenant n°2, qui intègre les évolutions de l'avenant n°1.**

## **Article 1 – Objet de l'avenant n°2 au protocole**

### **L'article 1 de l'avenant n°2 qui suit, annule et remplace l'article 1 du protocole d'accord signé le 18 décembre 2023.**

La Ville de Rosny-sous-Bois, l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT GPGE), Seine-Saint-Denis habitat (SSDh), Les Habitations Populaires, Erigère, l'Etat, l'EPF Ile-de-France et l'ANAH **ont décidé** de mettre en place un partenariat pour permettre :

- la résorption de la copropriété insalubre du 21, rue des Deux Communes;
- le développement d'une offre nouvelle diversifiée de logements sur site ;
- la définition du processus de relogement des habitants du 21 Rue des Deux Communes ;
- la détermination du cadre financier intégrant le fléchage d'une partie de l'excédent de liquidation de l'OPHLM de Rosny-sous-Bois ;

Le protocole **signé par les parties le 18 décembre 2018 pour une durée de 5 années** définit le rôle et précise les engagements des partenaires. Le protocole reprend dans un premier temps une synthèse du diagnostic élaboré en 2016 dans le cadre de l'étude urbaine et présente le plan guide à horizon 2040 (article 2).

Une présentation du projet est ensuite détaillée (article 3) ainsi que son montage opérationnel (article 4), les engagements des différents partenaires (article 5), la maquette financière (article 6) et le calendrier prévisionnel (article 7).

Enfin la gouvernance de suivi de la mise en œuvre de la présente convention (article 8, les bilans et les indicateurs de suivi et de mise en place (article 9) ainsi que le plan de communication (article 10) sont présentés.

### **L'avenant n°2 au protocole de projet du 18 décembre 2018 vise :**

- **La mise à jour de la programmation (article 4)**
- **L'actualisation de l'article 5.1 portant sur le « boni »**
- **L'actualisation des modalités financières (article 6, transformé en annexes au protocole)**
- **L'actualisation de l'échéancier des programmes (article 7, transformé en annexes au protocole)**
- **La mise à jour des modalités de gouvernance et de suivi de ce protocole partenarial (article 8 du protocole initial)**
- **L'implantation du City-stade**
- **La suppression des erreurs matérielles (numérotation de certains articles, ...)**

## Article 2 – Le plan-guide du Pré-Gentil

L'article 2 au protocole d'accord initial est modifié comme suit (en gras) :

- Est ajouté en préambule de l'article 2 : « le plan-guide au protocole de projet le 18 décembre 2018 demeure le socle du projet à réaliser »
- **Le point 2.1 « synthèse du diagnostic et enjeux urbains » est conservé et actualisé par la mention en gras, ajoutée au sein du dernier paragraphe du volet « accès et desserte du quartier » ; le volet « Atouts et faiblesses du quartier » est conservé sans modification.**

Si la ville de Rosny-sous-Bois a une situation stratégique dans le territoire du Grand Paris et est bien raccordée aux réseaux de transports existants et projetés, le quartier du Pré-Gentil reste éloigné de ces dynamiques. Loin des transports ferrés, il borde la limite communale mais profite de la proximité du centre-ville commerçant de Neuilly-Plaisance.

### 2.1. Synthèse du diagnostic et enjeux urbains

Le quartier et son réseau viaire sont inscrits dans une topographie par plateaux, sur les coteaux descendant vers la Marne. Les voies Est-Ouest traversent le quartier et organisent le bâti, le connectant aux tissus pavillonnaires alentours et aux quelques équipements de proximité (écoles, commerces de Neuilly-Plaisance).

Sur le plan du maillage, le quartier est bien raccordé au centre-ville et à Neuilly-Plaisance. Néanmoins, les abords et la traversée du quartier renvoient l'impression que celui-ci est fermé, car juxtaposé au tissu pavillonnaire, sans lien ou transitions. Le grand ensemble encerclé de pavillonnaire apparaît en marge, éloigné des centres urbains alors qu'ils sont accessibles, même à pied, mais cette proximité ne bénéficie d'aucune visibilité.

La rue des Deux Communes constitue la limite communale entre Rosny-sous-Bois et Neuilly-Plaisance. Alors qu'il s'agit d'une des rares connexions Nord-Sud structurantes aux abords du quartier, permettant de rejoindre le parc du Plateau d'Avron et peut-être demain tout le nord de la commune, cet axe n'est pas valorisé. Il n'est pas envisagé de façon cohérente dans les documents d'urbanisme dont il forme limite : le PLU de Rosny-sous-Bois autorise la construction d'immeubles collectifs à l'ouest de la rue du 21 rue des 2 Commune alors que le PLU de Neuilly-Plaisance limite l'urbanisation au tissu pavillonnaire existant. Il semble donc utile de se questionner sur le devenir de cet axe.

Sur le plan de la desserte en transports en commun, le quartier est perçu comme éloigné des pôles importants de transports ferrés, alors qu'il n'est qu'à 15 minutes à pied de la gare RER. **La nouvelle gare Rosny-Bois Perrier va permettre une amélioration de la desserte, même si elle reste éloignée du Pré Gentil, de même que le prolongement de la ligne du tramway T1 (station en limite de Rosny et Fontenay).** Seule la ligne 116 de la RATP effectue un rabattement vers les gares de RER mais avec un tracé complexe lié aux sens de circulation à Rosny et Neuilly. Cette ligne dispose d'une desserte limitée : 1 bus tous les 1/4h aux heures de pointe et un bus toutes les 25-30 min le reste du temps. La ligne urbaine du Titus 4 dispose elle aussi d'une fréquence d'un bus toutes les 30 minutes.

### Atouts et faiblesses du quartier

Le quartier du Pré-Gentil est caractérisé par une grande qualité de composition qui associe le bâti aux espaces libres, tout en tenant compte de la nature du site (tracés anciens, topographie et parcellaires agricoles respectés). Il est apprécié de ses résidents.

Seine-Saint-Denis habitat souligne que peu de demandes de mutations sont faites sur ce patrimoine et que celles-ci concernent principalement des changements de typologies avec un souhait de rester dans le quartier. La réhabilitation thermique des bâtiments faite au début des années 90 est en bon état. Aucun bâtiment de Seine-Saint-Denis habitat présente de pathologies qui interrogeraient sur la nécessité d'une démolition-reconstruction. Les principales réserves émises dans le cas de refus de logement sur cette résidence concernent la faiblesse de la desserte en transport en commun, l'absence de commerces, le manque d'accessibilité PMR des logements hors tours.

Les tours et en particulier leurs halls d'entrée sont moins accueillants et posent plus de difficultés au bailleur en matière d'entretien et de respect des règles d'utilisation des espaces communs.

Comme le met en avant le diagnostic, le quartier se caractérise par :

- ses cœurs d'îlots, espaces verts de qualité ;
- ses franges (essentiellement voies de stationnement) à requalifier (potentiels à bâtir) ;



- des entrées de quartier et des centralités de proximité de faible qualité architecturale et urbaine (centre social aux façades peu qualitatives installé dans une ancienne superette et centre commercial introverti présentant encore de nombreux dysfonctionnements malgré de récents investissements) ;
  - une grande emprise foncière d'équipements scolaires et sportifs (2ha) qui tournent le dos au quartier et ne contribue pas à structurer l'espace urbain.
- **Le point 2.2. « une stratégie développée autour de 2 axes » ci-après est conservé, sans modification.**

## 2.2 Une stratégie développée autour de 2 axes

### Affirmer, révéler et tirer parti des qualités patrimoniales et paysagères

- Améliorer les entrées du quartier pour changer son image.
- Révéler les grandes structures paysagères et leur lien avec le bâti :
  - Améliorer les porosités piétonnes Est/Ouest.
  - Redonner à lire visuellement et physiquement les traversées Nord/Sud par un travail progressif de gestion des espaces verts
  - Optimiser la gestion des espaces extérieurs (espaces verts, encombrants, ordures ménagères).
- Préserver et intensifier les espaces paysagers et structurants tout en densifiant le secteur.

### Requalifier les franges, les interfaces avec les pavillons

- Retrouver un pôle de services et commerces qui s'adresse autant aux pavillons qu'aux immeubles collectifs, en capacité de capter d'autres populations.
- Agir sur l'image, sur la perception négative du quartier :
  - Retrouver une mixité aux entrées de quartier (commerces, services, équipements).
  - Quel nouvel équipement pour le quartier : médiathèque, mairie annexe, place ?
- Organiser des vis à vis avec le quartier et les tissus voisins :
  - Quel statut pour la rue des Deux Communes ?
  - Quel rapport aux équipements publics (gymnase, écoles, crèche) à l'Ouest ?
- Densifier le quartier pour l'ouvrir sur ses alentours :
  - Construire une forme urbaine qui fasse le lien entre collectif et individuel.

- **Le point 2.3. « Le plan-guide » est modifié comme suit :**

Le volet « objectifs du plan guide » est modifié comme suit :

## 2.3 Le plan guide

### Objectifs du plan guide :

- Révéler les qualités urbaines et paysagères de l'existant
- Sortir le quartier du ressenti d'enclavement malgré la qualité du maillage
- Améliorer le quartier du Pré-Gentil en tissant de nouveaux liens avec les quartiers voisins
- Renforcer la polarité commerciale existante en favorisant l'implantation de commerces en pied d'immeubles
- Apporter de nouveaux types de logements pour plus de mixité
- Proposer **la mise en œuvre d'un projet global permettant la réalisation de la phase 1 du plan-guide**
- **Agir de l'échelle urbaine jusqu'au détail de l'aménagement urbain**

## Article 3 – Le projet d'aménagement

L'article 3 du protocole d'accord initial est modifié comme suit (ajouts en gras) :

### 3.1 Enjeux de l'opération

La phase 1, ou phase opérationnelle du plan-guide, doit permettre de répondre à un certain nombre d'enjeux à différentes échelles :

- A l'échelle du 21, rue des Deux Communes, pour la Ville, **il s'agit de** traiter définitivement la problématique de la copropriété dégradée au travers d'une opération de démolition-reconstruction, seule stratégie possible au regard de l'état de la copropriété (diagnostic SOLIHA novembre 2017).

**Dans ce cadre, l'adresse a été déclarée éligible par la CNLHI du 24 novembre 2017 aux subventions RHI (Résorption Habitat Indigne) de l'ANAH.**

**Ainsi les subventions RHI ont été notifiées en date du 21 décembre 2018 à la la Ville pour les volets A et B (les montants de subvention à hauteur de 70 % des dépenses sont de 167 440 € pour le volet A, et de 490 000 € pour le volet B).**

**La subvention au titre du volet C a été notifiée à l'EPT Grand Paris Grand Est le 17 décembre 2021, pour un montant de 2 590 510 €.**

**Les premiers acomptes sur ces 3 volets ont été demandés à l'ANAH :**

- **La Ville a perçu en mai 2022 un montant de subvention de 27 275 € sur le volet A et de 273 271 € sur le volet B,**
  - **L'EPT GPGE a demandé le 1er acompte sur le volet C en septembre 2023 (demande reçue le 21/09/2023 par l'ANAH 93), pour un montant de subvention de 51 810 €,**
  - **L'EPT GPGE et la Ville de Rosny-sous-Bois ont demandé le second acompte sur le volet A en octobre 2023 par courrier cosigné daté du 9 octobre 2023 (le 1<sup>er</sup> acompte sur le volet A étant celui demandé par la Ville), pour un montant de subvention de 79 635 €.**
- Pour Seine-Saint-Denis habitat, il s'agit de valoriser son foncier libre et diversifier le parc de logements au travers de programmes de logements locatifs sociaux neufs, en accession libre ou en accession sociale à la propriété ;

Pour l'Etat, il s'agit de **réaffirmer la nécessité de** renforcer la mixité sociale du quartier, qui accueillait **fin 2018** environ 86% de logements sociaux, par la diversification d'offre de logements. A terme, la mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier **fin 2018** permettait de réduire le taux de logements sociaux du QPV de 85,6% à environ 79,6%. **Le présent avenant n°2 propose de réduire le taux de logements sociaux du QOV à 79,4 %.**

**EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN-GUIDE entre JUILLET 2018 et fin 2023**

	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements en accession sociale*	Nombre de logements en accession libre	Nombre total de logements	
<b>Aujourd'hui (2018)</b>	<b>1168</b>	<b>0</b>	<b>197</b>	<b>1365</b>	
	<i>85.6%</i>	<i>0%</i>	<i>14.4%</i>	<i>100%</i>	
<b>Projet 21R2C / Pré Gentil</b>	Démolition 21R2C		-102		
	Lot 1 – SSDh et LHP	27	62		
	Lot 2 – Erigère	38			
	Lot 7 – SSDh et LHP/SCCV Syringa		57		
	Lot 8 – Nx Constructeurs			47	
	Démolition lot 8			-3	
	Lot 12 – LHP/SCCV Althéa – demande de BRS au lieu de accession sociale		28		
	Lot 15 – Trianon Promotion			36	
	Démolition lot 15			-2	
	<b>TOTAL</b>	<b>1233</b>	<b>147</b>	<b>173</b>	<b>1553</b>
	<b>FIN DE PROJET</b>	<i>79.4%</i>	<i>9.5%</i>	<i>11.1%</i>	<i>100%</i>

\* *accession sociale = VEFA (TVA 5.5%) et Bail Réel et Solidaire (BRS)*

l'opération

**L'article 3.2. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (en gras) pour tenir compte des évolutions de programmation évoquées en 3.1. ci-avant :**

Le projet d'aménagement est composé de 6 lots répartis sur l'ensemble du quartier :

- Au nord du quartier, le lot 7, foncier appartenant à Seine-Saint-Denis habitat, **prévoyait** la construction d'environ 49 logements en accession sociale portés par Les Habitations Populaires. **A ce jour, le projet développé par la SCCV Syringa créée par SSDh et les Habitations Populaires porte sur la réalisation de 57 logements. Le chantier a démarré en novembre 2022 pour une livraison prévue en mai-juin 2024.**

En cœur de quartier, le lot 8, à l'angle entre la rue du Rhin et la rue Henri Mondor, sur trois parcelles aujourd'hui privées accueillant chacune un pavillon, le promoteur « Les Nouveaux Constructeurs » **a réalisé** un programme de 47 logements libres, **livrés au printemps 2023**, permettant ainsi de requalifier l'entrée de quartier ; Au sud du quartier, à proximité immédiate du 21, rue des Deux Communes, à l'angle de la rue des Deux Communes et de la rue de Strasbourg, le lot 2, porté par Erigère, fait l'objet d'un projet d'environ 38 logements locatifs sociaux (100% PLS). **Le foncier a été maîtrisé en mai 2023. Le chantier devrait démarrer au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 pour une livraison au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2026.**

- Dans le secteur dit du « Square des Vosges », au niveau de la rue du Général Leclerc, sur un des parkings de Seine-Saint-Denis habitat, le lot 12 accueillera **28** logements en accession sociale portés par la **SCCV "Althéa"**. **Le permis de construire a été délivré le 5/09/2022. Ce projet pourrait être réalisé en BRS (bail réel et solidaire), montage pour lequel les négociations avec un OFS pourraient aboutir au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Le chantier pourrait démarrer en octobre 2024 après prorogation du permis de construire, pour une livraison fin 2026.**

Dans le secteur dit du « Square des Vosges », au niveau de la rue de Strasbourg, en partie sur du foncier privé et du foncier Seine-Saint-Denis habitat, le lot 15 accueillera environ 36 logements en accession libre, **ainsi qu'une crèche privée de 20 berceaux et un local commercial. Le porteur de projet est « Trianon Promotion ». La cession d'un foncier complémentaire par SSDh à Trianon Promotion est à l'étude. Le permis de construire a été déposé en octobre 2023.**

- Enfin, le lot 1, situé sur le foncier du 21, rue des Deux Communes et une partie du foncier de Seine-Saint-Denis habitat, accueillera à terme environ 91 logements dont 29 en locatif social portés par Seine-Saint-Denis habitat (100% PLS) et 62 en accession sociale portés par les Habitations Populaires.

**L'arrêté de DUP (déclaration d'utilité publique) a été obtenu le 8 octobre 2021 au bénéfice de l'EPFIF, et l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 7 juillet 2022, en excluant 10 lots.**

**De ce fait, un nouvel arrêté de DUP et une nouvelle ordonnance d'expropriation sont nécessaires pour ces 10 lots afin que l'EPFIF puisse réunir l'ensemble de la propriété foncière. Le Conseil de territoire du 12 décembre 2023 a approuvé le dossier de DUP et son envoi à M. le Préfet.**

**Dans ce contexte, la démolition pourrait intervenir au mieux au 1<sup>er</sup> semestre 2025 pour un démarrage des projets immobiliers fin 2025, et une livraison des logements fin 2027/début 2028.**

La diversification de l'offre et la construction de logements en accession sociale à la propriété ou de l'accession libre n'est pas plafonnée dans la convention. Un minimum de 226 logements en accession sociale ou libre est attendu au regard de la programmation en logements locatifs sociaux estimée.

Par dérogation au PLH, au regard de la programmation actuelle du quartier, l'offre nouvelle de logements sociaux devra comporter 100% de PLS.

### 3.3 Plan de l'opération (mis à jour par l'avenant n°1 au protocole d'accord)



## Article 4 – Description du dispositif opérationnel

### 4.1 Prérequis

L'article 4.1. du protocole d'accord initial est actualisé et modifié comme suit (en gras) :

PLU :

Afin d'assurer la mise en œuvre des opérations prévues par le Plan-Guide, l'EPT Grand Paris Grand Est, en partenariat avec la Ville de Rosny-sous-Bois, a modifié le règlement d'urbanisme de la zone UC du PLU relatif au quartier du Pré Gentil. La modification n°3 du PLU de Rosny-sous-Bois a été approuvée par délibération du Conseil de territoire du 16 avril 2019, et un sous-zonage UCc a été créé, conformément au protocole d'accord initial. Le PLUi arrêté en date du 12/12/2023 reprend les dispositions règlementaires du PLU en vigueur.

*Pilote : Grand Paris Grand Est*

Agréments :

Sur le plan opérationnel, le projet Pré-Gentil Phase 1 est appréhendé comme un ensemble indissociable qui sera porté par Seine-Saint-Denis habitat, Les Habitations Populaires, Erigère, Les Nouveaux Constructeurs et les promoteurs intéressés par les lots cédés par Seine-Saint-Denis habitat.

Les demandes d'agrément des logements locatifs sociaux devront être déposées en deux dossiers :

- Le dossier relatif au lot 2, porté par Erigère pour 38 logements locatifs sociaux **PLS, a fait l'objet du permis de construire délivré le 8/11/2019 et prorogé jusqu'au 8 novembre 2024,**
- Le dossier relatif au lot 1, porté par Seine-Saint-Denis habitat, pour environ 29 logements locatifs sociaux PLS.

**Par ailleurs, le dossier relatif au lot 12, initialement programmé en Accession sociale à la propriété (VEFA à TVA réduite) pourra être développé en BRS (Bail réel solidaire).**

*Opérateurs : Bailleurs, Etat,*

### 4.2 Aménagement du lot 1/comportant pour partie le terrain d'assiette du 21 rue des Deux Communes

**Le point 4.2. est modifié comme suit (ajouts en gras) :**

Le lot 1 est composé du foncier issu de la démolition de la copropriété du 21 rue des 2 Communes et du foncier de Seine-Saint-Denis habitat (parking condamné, emplacement d'un city-stade et autres places de stationnements).

Ce lot est fléché pour une opération mixte, de logements locatifs sociaux PLS et de logements en accession sociale.

### VOLET OPERATIONNEL

Par suite du transfert de la compétence Habitat de la Ville de Rosny-sous-Bois à l'EPT GPGE au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Ville a transféré le dossier du 21 rue des Deux communes à l'EPT Grand GPGE, désormais compétent pour poursuivre la mise en œuvre de l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation du projet de démolition-reconstruction sur le terrain d'assiette du lot 1.

✓ **Concernant la maîtrise du foncier :**

- La ville a signé le 26 mars 2019 l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière (CIF) avec l'EPFIF, afin que l'EPFIF puisse acquérir le foncier et les logements de la copropriété dégradée (avenant n°2 signé en annexe n°4 aux présentes),
- La Ville a pris un ensemble d'arrêtés visant l'interdiction définitive d'habiter. L'arrêté municipal du 22 juillet 2021 porte sur la mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux des six immeubles de la copropriété sis 21 rue des Deux communes (parcelle AX64),



- Le Conseil de territoire de l'EPT GPGE a approuvé, lors de sa séance du 28 septembre 2021, le dossier de DUP Loi Vivien fondé sur ce nouvel arrêté, et dont a été saisi la Préfecture,
- L'arrêté de DUP Loi Vivien a été rendu le 8 octobre 2021, au bénéfice de l'EPFIF qui conduit la phase judiciaire de la procédure. Ainsi, l'EPFIF a la charge d'acquérir les lots restants jusqu'à leur revente à l'EPT GPGE dans les conditions techniques et financières fixées à la CIF et au protocole qui lui est joint. Dans ce cadre, l'EPFIF et la Ville sont en lien avec l'Administrateur judiciaire désigné (AJ Associés), en qualité de copropriétaires,
- L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 7 juillet 2022, en excluant 10 lots,

**Le Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est a approuvé en sa séance du 12 décembre 2023 le dossier de DUP portant sur les 10 lots exclus.**

- L'EPFIF rétrocèdera ses biens à l'EPT Grand Paris Grand Est au montant réel d'acquisition et dans les conditions financières prévues par la CIF et son annexe,
- Une fois que l'ordonnance d'expropriation sera prononcée sur l'ensemble des lots de la copropriété restant à acquérir, assortie de la date de prise de possession des biens, l'EPT Grand Paris Grand Est se portera acquéreur de la copropriété du 21 rue des Deux communes, dont les lots se répartissent comme suit :
  - a) Lots propriété de la Ville de Rosny-sous-Bois :
    - o Lots acquis par la ville de Rosny-sous-Bois dans les 10 années qui précèdent la notification de l'éligibilité de l'opération aux financements RHI de l'ANAH : l'EPT GPGE les acquerra pour un montant de 457 547 € (frais de notaire inclus)
    - o Lots acquis par la ville de Rosny-sous-Bois au-delà des 10 années précédant la notification de l'éligibilité de l'opération aux financements RHI de l'ANAH : la Ville les cédera à l'EPT GPGE à l'euro symbolique, conformément à l'engagement porté au protocole d'accord signé le 18 décembre 2018, base de cet avenant n°2, afin d'améliorer l'équilibre du bilan et assurer la faisabilité du programme. Ces lots ne sont pas éligibles au volet C de subvention RHI de l'ANAH.
  - b) Lots propriété de l'EPFIF :
    - Les lots acquis par l'EPFIF par voie amiable ou par voie d'expropriation seront acquis par l'EPT GPGE au prix de revient conformément à la CIF signée
- Le foncier du lot 1 comprenant d'une part l'assiette foncière de la copropriété du 21 rue des Deux communes et d'autre part un tènement propriété de Seine-Saint-Denis habitat. L'EPT Grand Paris Grand Est acquerra le foncier de l'Office nécessaire à la constitution de l'assiette foncière du lot 1 (superficie d'environ 3 700 m<sup>2</sup>) à hauteur de 200€ HT / m<sup>2</sup> de terrain.

✓ **Concernant le financement de l'opération :**

**a) Subventions RHI – ANAH**

- L'EPT GPGE a sollicité l'ANAH afin d'obtenir la subvention RHI relative au volet C « déficit foncier », obtenue le 17 décembre 2021 pour un montant de 2 590 510 €.
- L'EPT GPGE a sollicité de l'ANAH les acomptes suivants :
  - o Volet C : courrier de septembre 2023 sollicitant le 1<sup>er</sup> acompte (montant de subvention attendu de 51 810 €)
  - o Volet A : courrier cosigné Ville-EPT GPGE du 9 octobre 2023 sollicitant le transfert au profit de l'EPT GPGE des subventions attribuées à la Ville, ainsi que le versement du second acompte (montant de subvention attendu de 79 635 €)

**b) Cession des Charges foncières**

Une fois l'assiette foncière du lot 1 aménagée\*, l'EPT GPGE cèdera la charge foncière à Seine-Saint-Denis habitat et les Habitations Populaires à un montant équivalent à 300 € HT/m<sup>2</sup> de SDP pour le volet locatif social et 400 € HT/ m<sup>2</sup> de SDP pour le volet accession sociale.

\*L'aménagement de l'assiette foncière du lot 1, visé au protocole de projet du 18 décembre 2018, est le suivant :

- A la charge financière de l'EPT Grand Paris Grand Est : la conduite et le financement de la démolition des 6 bâtiments de la copropriété dégradée du 21 rue des Deux communes, ainsi que le financement de la reconstitution de 23 places de stationnement par l'Office pour un montant de 140,3 K€ HT environ, sur un tènement de propriété issu d'un échange foncier intervenu mi-2023 entre Erigère/porteur du projet sur le lot 2 et l'Office
- A la charge financière et/ou technique de la Ville de Rosny-sous-Bois ou de Seine-Saint-Denis habitat : la relocalisation d'un équipement de type City Stade, dans le quartier du Pré Gentil ou aux abords. Le financement de cet équipement reste à définir, mais n'est pas à la charge du lot 1 et de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Seine-Saint-Denis habitat et Les Habitations Populaires auront à leur charge la construction du programme mixte en lieu et place de la copropriété.

Le risque de l'opération sera porté **in fine** par la Ville de Rosny-sous-Bois **en application du protocole bipartite signé le 30 aout 2022 entre la Ville de Rosny-sous-Bois et l'EPT Grand Paris Grand Est.**

*Pilote : Ville de Rosny-sous-Bois, Grand Paris Grand Est (à compter de janvier 2019)*

*Opérateurs : EPFIF, Seine-Saint-Denis habitat, Les Habitations Populaires,*

✓ **Concernant la démolition de la copropriété du 21 rue des Deux communes :**

**L'EPT GPGE procédera à la démolition de la copropriété dès que la maîtrise du foncier le permettra. L'EPT Grand Paris Grand Est a réalisé des diagnostics techniques préalables à la démolition (Amiante et Plomb, géotechnique de type G1, recherche de pollutions des sols).**

**Des diagnostics complémentaires seront nécessaires à la constitution du dossier de consultation des entreprises de démolition. La désignation en 2024 par l'EPT Grand Paris Grand Est d'une maîtrise d'œuvre en charge de la constitution dudit dossier et du suivi des travaux de démolition permettra de réaliser ce chantier en toute sécurité juridique et technique.**

#### VOLET RELOGEMENT

Ce point est supprimé à l'avenant n°2, car l'ensemble des relogements ont été réalisés, suite à l'évacuation opérée par la Ville de Rosny-sous-Bois le 23 novembre 2018.

#### 4.3 Aménagement du lot 2 / 27 rue des Deux Communes

**L'article 4.3. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (modifications portées en gras).**

Erigère s'engage à porter le projet du 27, rue des Deux Communes pour un volume de 38 logements sociaux environ (100% PLS). Pour ce faire, Erigère **a acquis en juillet 2023** auprès de Seine-Saint-Denis habitat une emprise foncière d'environ 380 m<sup>2</sup> sur la parcelle AX153 située le long de la rue de Strasbourg à un montant de 300€ HT/m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire par rapport au PC initial (1829m<sup>2</sup> de SDP) liée à l'acquisition du foncier de l'Office soit environ 471m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire envisagés dans le cadre du nouveau PC. Cette emprise **AX 153**, faisant aujourd'hui partie du domaine public de l'Office, **a été déclassée et clôturée par l'Office.**

De plus, Erigère **a cédé en juillet 2023** à Seine-Saint-Denis habitat une emprise foncière d'environ 242m<sup>2</sup> sur la parcelle AX120 à un montant de 200€ HT / m<sup>2</sup> de terrain, afin de permettre la reconstitution du stationnement situé sur l'emprise du futur lot 1 (reconstitution à la charge de l'opération d'aménagement du lot 1).

La DRIHL **a accordé** les agréments PLS nécessaires.

*Pilote : Seine-Saint-Denis habitat, Erigère*



#### 4.4 Aménagement des lots 7 et 12 / diversification de l'offre de logements sur le foncier de Seine-Saint-Denis habitat

**L'article 4.4. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (modifications portées en gras) :** Les assiettes foncières des lots 7 et 12 seront cédées par Seine-Saint-Denis Habitat à des fins de diversification de l'offre de logements.

**Les SCCV Syringa (lot 7) et Althéa (lot 12) ont été créées par SSDh et les Habitations Populaires pour assurer la maîtrise d'ouvrage de ces opérations. Le foncier est cédé dans les conditions prévues au protocole d'accord du 18 décembre 2018 : « Seine-Saint-Denis habitat cédera son foncier à hauteur de 450 €HT/m<sup>2</sup> SDP ».**

Sur la base de la faisabilité chiffrée par la SEQUANO dans le cadre de l'étude urbaine, Seine-Saint-Denis habitat a réalisé les aménagements nécessaires et la **préparation** des terrains avant les cessions.

**Lot 7 : le permis de construire du lot 7 a été obtenu le 5 juillet 2022, pour 57 logements en accession sociale, et non 49 logements comme prévu initialement au protocole d'accord de décembre 2018. Le chantier a démarré en novembre 2022, pour une livraison prévue en mai-juin 2024.**

**Lot 12 : le permis de construire du lot 12 a été obtenu le 5 septembre 2022, pour 28 logements en accession sociale, et non 29 logements comme prévu initialement au protocole d'accord de décembre 2018. Une demande de modification de ce programme d'accession sociale (VEFA à TVA réduite) en BRS (bail réel et solidaire) est en cours d'étude. Si cela est confirmé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, en partenariat avec l'OFS Coopérative Foncière Francilienne, les travaux de construction pourraient démarrer au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. La livraison pourrait se réaliser fin 2026.**

*Pilote : Seine-Saint-Denis habitat, Les Habitations Populaires*

#### 4.5 Aménagement du lot 15 / diversification de l'offre en logements sur le quartier

**L'article 4.5. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

Le lot 15, situé au croisement des rues de Strasbourg et du Rhin, est positionné sur du foncier privé (deux pavillons) et du foncier propriété de Seine-Saint-Denis habitat.

Le projet prévoit à ce stade 36 logements libres, **une crèche privée de 20 berceaux environ et un local commercial**, afin de renforcer la polarité économique et l'attractivité du quartier.

**Le protocole de projet du 18 décembre 2018 prévoyait les démarches suivantes :**

- La Ville s'engage à démarcher des promoteurs pour l'acquisition des deux parcelles privées nécessaires à la mise en œuvre de ce lot. De même, Seine-Saint-Denis sollicitera les promoteurs sur son propre foncier.
- Seine-Saint-Denis habitat s'engage de plus à entrer en négociation avec le porteur de projet qui aura été désigné en vue d'une cession de son foncier pour permettre la mise en œuvre des opérations dans le respect de l'équilibre des opérations d'aménagement des parcelles à céder pour Seine-Saint-Denis habitat et de l'opération de construction pour le promoteur. La reconstitution du stationnement de Seine-Saint-Denis habitat est intégrée à la réflexion.
- Dans l'hypothèse où un porteur de programme de logements libres viendrait à faire défaut, Seine-Saint-Denis habitat et la Coopérative les Habitations Populaires s'engagent à étudier les modalités d'une opération de diversification de l'offre de logement sur ce site, dans la limite de la faisabilité économique du projet.

**Le promoteur retenu, Trianon Promotion, a acquis les parcelles privées en 2023, et est en cours de négociation avec SSDh pour finaliser son assiette foncière. Le permis de construire a été déposé en octobre 2023.**

*Pilote : Seine-Saint-Denis habitat, Ville de Rosny-sous-Bois, porteur privé*

## Article 5 – Engagements des partenaires

### 5.1 Engagements de l'État et de la Ville : Utilisation de l'excédent de liquidation de l'office

#### **L'article 5.1. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

L'affectation de l'excédent issu de la liquidation de l'OPH de la Ville de Rosny-sous-Bois doit participer au financement d'opération de développement et d'amélioration du parc de logement social. Une partie de l'excédent **est** ainsi fléchée sur l'opération Pré-Gentil selon les modalités précisées dans la convention d'utilisation du Boni signée par le représentant de l'État dans le département et la ville de Rosny-sous-Bois attributaire du Boni **en date du 28/12/2018, et à ses avenants à intervenir.**

Identifié comme un quartier prioritaire de la politique de la ville, le quartier du Pré-Gentil n'est pas retenu dans le NPNRU. Grâce à la densification du quartier et le développement de logements libres et en accession, le taux de logements sociaux passerait de 85,6 à **79,4 %** incluant le développement d'une offre nouvelle de logements sociaux (soumise à dérogation du ministère) par Seine-Saint-Denis habitat et Erigère, soit environ 67 LLS construits 100% PLS, **auxquels s'ajoute un programme pouvant être réalisé in fine en BRS (28 logements) sur le lot 12, fléché initialement au profit d'un programme en accession sociale (VEFA à TVA réduite).**

Le projet de requalification/diversification du quartier inclut la création de foncier sur acquisition-démolition de la copropriété insalubre du « 21 rue des 2 communes » composée de 102 logements insalubres et frappés d'un arrêté de péril ordinaire avec interdiction définitive d'habitat. Au vu du projet d'acquisition-démolition la Ville a procédé à l'acquisition de 31 lots, **et à l'évacuation de l'ensemble des appartements de la copropriété le 23 novembre 2018 et à sa mise en sécurité.**

Seine-Saint-Denis habitat est propriétaire de la majeure partie du foncier disponible sur le quartier du Pré Gentil et assurerait, en lien avec les Habitations Populaires, la construction du projet de sortie sur ce foncier avec le développement d'une offre de logements en accession sociale à la propriété et sociaux en cohérence avec le programme urbain global dans un objectif de mixité sociale.

**La convention d'affectation de liquidation de l'excédent ou ses avenants précisent que la Ville est bénéficiaire unique des versements des sommes** et flèche l'opération d'aménagement du lot 1 comme bénéficiaire d'une part de cet excédent au titre de l'équilibrage du bilan opérationnel et l'amélioration du fonctionnement résidentiel de la cité du Pré Gentil. Le versement de l'excédent est conditionné à la mise en œuvre du projet global issu de l'étude urbaine validée par l'Etat visant des objectifs transversaux de production et de diversification de l'offre nouvelle en logements, de mixité sociale à l'échelle du quartier et de lutte contre l'habitat indigne.

Le montant de l'excédent mobilisé est d'environ 2 000 000 € **pour le secteur du Pré Gentil**, permettant de couvrir en priorité le déficit de l'opération du lot 1, **à hauteur de 1 800 000 € environ (à verser à l'EPT GPGE), et un montant de 200 000 € affecté à Seine-Saint-Denis habitat à verser dès le premier acompte de liquidation de l'excédent à des travaux d'amélioration du quartier (résidentialisation, parkings, ...), dans les conditions prévues par la convention ou ses avenants.**

**Conformément aux dispositions de la convention d'affectation de liquidation de l'excédent ou de ses avenants, la Ville de Rosny-sous-Bois appellera les acomptes auprès du liquidateur, et elle versera les montants prévus à l'EPT GPGE et à SSDh, conformément aux conditions exprimées à ladite convention d'affectation de liquidation.**

En cas de reliquat, le fléchage du boni devra être rediscuté conformément à la convention d'utilisation du boni validée entre la ville et l'État **et ses avenants.**

## 5.2 Engagements de la Ville de Rosny-sous-Bois

**L'article 5.2. du protocole d'accord initial est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

**Suite au transfert de la compétence Habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à l'EPT, la ville de Rosny-sous-Bois a transféré la réalisation de l'opération de RHI du 21 rue des Deux communes à l'EPT GPGE, et s'engage à céder :**

- A l'euro symbolique à l'EPT GPGE **les logements déjà acquis avant fin 2011**
- **Pour un montant de 457 245 € (frais de notaire inclus) les logements acquis de 2011 à 2017, éligibles au financement RHI – volet C Déficit foncier à hauteur de 70 %.**

**L'EPT GPGE** cèdera ensuite les terrains aménagés à Seine-Saint-Denis habitat et aux Habitations Populaires selon les montants précités à l'article 4.

## 5.3 Engagements de Seine-Saint-Denis habitat

**L'article 5.2. du protocole d'accord initial « Engagements de Seine-Saint-Denis habitat », recodifié 5.3. est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

Seine-Saint-Denis habitat s'engage, sur la base du bilan financier précisé à l'article 6, à céder son foncier pour la constitution de l'assiette foncière du lot 1.

Seine-Saint-Denis habitat s'engage, sur la base du bilan financier précisé à l'article 6, à prendre en charge la construction des 29 logements sociaux PLS du lot 1 du 21, rue des Deux Communes.

**Pour le lot 15**, Seine-Saint-Denis habitat (l'Office) **finalise avec Trianon Promotion** la cession du foncier de Seine-Saint-Denis habitat nécessaire à la mise en œuvre de ce lot.

Seine-Saint-Denis habitat déterminera **fin 2024** un plan de financement **prévisionnel** pour les constructions dont l'Office aura la charge directe (lot 1). Les subventions et prêts de droit commun disponibles seront sollicités pour participer au financement des opérations.

Seine-Saint-Denis habitat cèdera son foncier selon les montants précités à l'article 4.

## 5.4 Engagements de la coopérative Les Habitations Populaires

**L'article 5.3. du protocole d'accord initial « Engagements de la coopérative Les Habitations populaires », recodifié 5.4. est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

Les Habitations Populaires s'engagent, sur la base du bilan joint en annexe, à prendre en charge le volet accession sociale du lot 1 / 21, rue des Deux Communes et des lots 7 et 12. Soit une offre nouvelle en accession sociale à hauteur d'environ **147** logements sur le quartier, **répartis sur les lots 1, 7 et 12.**

**La SSCV Althéa envisage la réalisation du projet immobilier du lot 12 en BRS.**

## 5.5 Engagements de Erigère

**L'article 5.4. du protocole d'accord initial « Engagements de Erigère », recodifié 5.5. est modifié comme suit (modifications portées en gras) :**

Erigère s'engage à :

- Procéder aux acquisitions et à la cession de foncier avec Saint-Saint-Denis habitat selon les conditions déterminées dans l'article 4 du présent protocole ;
- A prendre en charge la construction d'environ 38 logements locatifs sociaux, 100% PLS, sur le lot dit du 27 rue des Deux Communes et selon une implantation urbaine correspondant à celle déterminée dans le plan-guide.

## 5.6 Engagements de l'ANAH

**Le point 5.5. du protocole d'accord initial « Engagements de l'ANAH », recodifié 5.6. est modifié comme suit (modifications en gras) :**

Le projet d'aménagement du Pré-gentil décrit dans le présent protocole a été déclaré éligible à la CNLHI du 24 novembre 2017. Le projet peut prétendre à des subventions RHI/THIRORI sur l'ensemble des postes concernés.

**L'ANAH a notifié à la Ville de Rosny-sous-Bois les subventions sur les volets A-études de calibrage et B-accompagnement social et en date du 21 décembre 2018, par suite de la CNLHI du 7/12/2018, pour un montant de 167 440 € sur le volet A (montant total de dépenses TTC : 230 200 €), et un montant de 490 000 € sur le volet B (montant total des dépenses TTC : 700 000 €).**

**La Ville de Rosny-sous-Bois a perçu les subventions sur les volets A et B en mai 2022 (par suite de demande d'acomptes en 2019 et 2020) :**

- Volet A : 1<sup>er</sup> acompte de subvention de 27 275 € versé – reste à engager 140 165 € de subvention
- Volet B : 1<sup>er</sup> acompte de subvention de 273 371 € versé – reste à engager 216 629 € de subvention.

**Par courrier du 17 décembre 2021, L'ANAH a notifié à l'EPT GPGE la subvention du volet C « déficit foncier » d'opération pour un montant de 2 590 510 € (montant total de dépenses TTC : 3 700 728 €). L'EPT a demandé le versement d'un premier acompte en septembre 2023 pour un montant de subvention de 51 810 € (dépenses 73 843.20 € TTC).**

**Par courrier cosigné Ville de Rosny-sous-Bois et EPT GPGE du 9 octobre 2023, le transfert à l'EPT de la subvention du volet A a été demandé, ainsi que le versement d'un 2<sup>ème</sup> acompte sur ce volet d'un montant de 79 635 € (dépenses TTC de 113 760 €).**

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans les programmes d'action et, le cas échéant, des conventions de gestion passées en l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

**Le taux de subvention accordé par l'ANAH dans le cadre de l'opération de RHI du 21 rue des Deux communes à Rosny-sous-Bois est de 70 %, pour un montant total de dépenses maximales éligibles de 4 639 928 € TTC. Les subventions se répartissent comme suit :**

- Volet A : dépenses de 239 200 € TTC – subvention de 167 440 €
- Volet B : dépenses de 700 000 € TTC – subvention de 490 000 €
- Volet C : dépenses de 3 700 728 € TTC – subvention de 2 590 510 €

## 5.6 Engagements de l'EPT Grand Paris Grand Est

**Le point 5.6. du protocole d'accord initial « Engagements de l'EPT GPGE » est modifié comme suit :**

Dans le cadre du transfert au 1er janvier 2019 de la compétence Habitat, Grand Paris Grand Est s'engage à porter en lieu et place de la Ville de Rosny-sous-Bois l'aménagement du lot 1 / 21, rue des Deux Communes, à compter de cette date.

## 5.7 Engagements complémentaires

La Ville de Rosny-sous-Bois s'engage à mettre à disposition des locaux pour l'animation de l'opération (comités divers, permanences de commissaires enquêteurs, AG de copro, ...).

**Concernant le lot 1 incluant l'opération de RHI du 21 rue des Deux communes, l'EPT GPGE s'engage à produire et diffuser les supports de communication nécessaires à l'information (flyers, site internet, plaquette, ...), en accord avec la Ville de Rosny-sous-Bois sur le contenu et sur le coût.**

**L'ANAH figurera sur ces documents, en tant que financeur de l'opération de résorption de l'habitat indigne.**

## Article 6 – Mise en place d'une gouvernance adaptée pour la mise en œuvre du plan-guide

L'article 8 du protocole d'accord initial est recodifié en article 6 (les articles 6 et 7 sont reportés en annexes), et modifié comme suit :

L'EPT Grand Paris Grand Est assure le pilotage global de l'intervention sur la copropriété du 21 rue des Deux communes et du lot 1.

La Ville de Rosny-sous-Bois assure le pilotage global de l'intervention pour la mise en œuvre du plan-guide.

### 6.1 Les instances de la gouvernance

La mise en œuvre du présent protocole s'appuiera sur :

d  
e

Le comité stratégique sera placé sous le pilotage du Maire et réunira l'ensemble des signataires du présent protocole. Le comité stratégique annuel sera chargé de veiller à la mise en œuvre et au respect des grandes orientations de l'opération définies dans le protocole et se réunira une fois par an. Il validera de plus les bilans annuels.

l  
o  
t  
a

**Les services de la Ville de Rosny-sous-Bois ou les services de l'Etat réuniront** le comité technique associera l'Etat et ses agences, la Ville, l'EPT et Seine-Saint-Denis habitat. Seront de plus associés, en fonction des sujets, les différents partenaires.

Il sera chargé, en fonction de l'avancée du projet, de proposer des ajustements/évolutions aux orientations initiales de l'opération et se réunira au moins **une fois préalablement à la tenue du comité de pilotage stratégique annuel**.

- Des commissions de suivi spécifiques :

En fonction des thématiques (relogement, accompagnement social...), des commissions de suivi spécifique pourront être mises en place. Elles se réuniront autant de fois que nécessaire.

### 6.2 Suivi-animation

Les différents prestataires du lot 1 seront accompagnés et pilotés par la direction de l'urbanisme de Grand Paris Grand Est.

L'EPT Grand Paris Grand Est est chargé de piloter les différents prestataires intervenant sur l'aménagement du lot 1. Seine-Saint-Denis habitat sera chargé de piloter les différents prestataires intervenant sur la préparation des lots 7 et 12.

## **Article 7 – Bilans et évaluation finale**

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par les différents maîtres d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

### 7.1 Indicateurs mis en place

Le présent protocole doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis au chapitre 3. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Les indicateurs sont les suivants :

- Volet social : nombre de ménages relogés, nombre de logements insalubres traités,
- Volet financier par îlot (bilan dépenses/recettes)
- Dépenses : coût des acquisitions / expropriations coûts des actions d'aménagements, coût des opérations de construction
- Et recettes (subventions, prêts, fonds propres...)
- Volet architectural et urbain : nombre de logements construits (typologie, surfaces, prix de vente...), nombre de logements démolis, taux de logements sociaux,

### 7.2 Bilan annuel

Le bilan annuel sera établi par les maîtres d'ouvrage et validé lors du comité stratégique. La Ville centralisera en amont de chaque comité stratégique les données des différents partenaires.

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coût et financement, maîtrise d'œuvre ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement, plan et financement prévisionnel, points de blocage, état des lieux des relogements en cours, avancement de la maîtrise foncière de la copropriété du 21 rue des Deux communes ;

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour amender la stratégie et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Les bilans annuels feront état des indicateurs développés dans le volet 1.1 du présent chapitre, qui seront confrontés aux prévisions.

### 7.3 Bilan final

Le bilan final sera établi par les maîtres d'ouvrage et mis en œuvre sous la forme d'un rapport présenté au comité stratégique de fin de mission.

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvres et les entreprises, maîtrise des coûts, relogement, accompagnement social... ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur ;

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du projet.

Le bilan final fera état des indicateurs développés dans le volet 1.1 du présent chapitre, qui seront confrontés aux prévisions.

## **Article 8 – Communication**

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Les actions d'information et de communication spécifiques à l'aménagement du lot 1 / 21 rue des Deux Communes porteront impérativement le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique l'ensemble des supports d'information.

La Ville de Rosny-sous-Bois **et l'EPT Grand Paris Grand Est** indiqueront dans tous les supports de communication relatifs au lot 1 qu'ils élaboreront l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type et la mention du site internet de l'ANAH dans le respect de la charte graphique.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au projet, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Les signataires s'engagent de plus à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Le logo du ministère en charge du logement devra également être apposé par les signataires du présent protocole sur tout support de communication.

## Article 9 – Prise d’effet du protocole, durée, révision, résiliation, prorogation et obligations

**L’article 11 est recodifié article 9, à la suite du report en annexes des articles 6 et 7 du protocole initial.**

### 9.1 Durée du protocole

**L’article 11.1, recodifié 9.1, est modifié comme suit, par suite de l’avenant n°1 au protocole d’accord initial :**

Le protocole est conclu pour une période **de dix (10)** années calendaires, et son terme est reporté au 18 décembre 2028.

### 9.2 Révision et / ou résiliation du protocole

Si l’évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d’habitat ou de l’opération (analyse des indicateurs de résultats et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d’avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d’exécution du présent protocole fera l’objet d’un avenant.

Le présent protocole pourra être résilié, par le maître d’ouvrage ou l’ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l’expiration d’un délai de 6 mois suivant l’envoi d’une lettre recommandée avec accusé de réception à l’ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L’exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu’à la date de prise d’effet de la résiliation.

### 9.3 Obligations des signataires

La mobilisation d’une partie du boni ainsi que les subventions ANAH sont conditionnées au portage et à la mise en œuvre opérationnelle du projet global issu de l’étude urbaine validé par l’Etat visant des objectifs transversaux de production et de diversification de l’offre nouvelle en logements, de mixité sociale à l’échelle du quartier, et de lutte contre l’habitat indigne.

A défaut de la mise en œuvre du projet global, l’ANAH, conformément à son règlement général, pourra prétendre au remboursement intégral des subventions perçues.

De même, l’Etat pourra prétendre à ce que les montants de l’excédent déjà investis dans le cadre de l’opération soient intégralement réinvestis dans une autre opération de production ou d’amélioration du parc social.

### 9.4 Prise d’effet de l’avenant au protocole

L’article 9.4 a été ajouté par l’avenant n°1 au protocole d’accord initial, et précise :

Le présent protocole prendra effet à la date du **18 décembre 2023**.



## Article 10 – Signataires

L'avenant n°2 au protocole signé le 18 décembre 2018 et ses annexes est transmis aux différents signataires ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

**Fait à Rosny-sous-Bois, en 9 exemplaires, le**

l'Etat,

l'ANAH,

l'EPT Grand Paris Grand Est,  
Le Président,  
Xavier LEMOINE

Pour la Ville de Rosny-sous-Bois,  
Le Maire,  
Jean-Paul FAUCONNET

Le Directeur Général,  
Patrice ROQUES

Le Directeur Général,  
Frédéric RAGUENEAU

Le Directeur Général,  
Stanislas JOBBE DUVAL

ANNEXE N°1 – Maquette financière LOT 1

L'article 6 du protocole d'accord initial est modifié comme suit : le bilan global estimatif de 2018 est remplacé par celui annexé au protocole bipartite signé le 30 aout 2022 entre la Ville de Rosny-sous-Bois et l'EPT Grand Paris Grand Est. Ce bilan reprend les montants de dépenses et de recettes inscrits dans le bilan prévisionnel du dossier de demande de subvention « déficit foncier ».

	-2018	LOT 1 - 2022
	D	Dépenses
COUTS D'ACQUISITION et RELOGEMENT	3 651 566 €	3 949 690 €
(démolition, débranchements, ...)	2 549 720 €	1 920 753 €
(gestion transitoire, études, reconstitution parking SSDh,...)	1 655 788 €	1 613 093 €
	109 219 €	0 €
	<b>7 966 293 €</b>	<b>7 483 536 €</b>
	R	Recettes
RECETTES SUR REVENTE valorisation foncière LLS	2 156 420 €	2 156 420
Ville	973 062 €	457 547 €
	2 836 811 €	3 069 569 €
	2 000 000 €	1 800 000 €
	<b>7 966 293 €</b>	<b>7 483 536 €</b>
	0€	0 €

**ANNEXE N°2 - Bilan global estimatif Seine-Saint-Denis habitat -**

**Cession des charges foncières à 450€HT/m² SDP ou 200€/m²terrain nu**

Montants en € TTC pour les dépenses et en € Nette vendeur pour les recettes

<b>Bilan prévisionnel 2018</b>	LOT 1	LOT 2	LOT 7	LOT 12	LOT 15	AUTRE	TOTAL
COUTS D'ACQUISITION							0 €
RELOGEMENT (19 ménages)	190 000 €						190 000 €
LIBERATION DES SOLS			577 104 €	964 062 €	240 000 €		1 781 166 €
FRAIS ANNEXES	72 000 €	72 000 €					144 000 €
RESIDENTIALISATION						200 000 €	200 000 €
REMUNERATION ingénierie						100 000 €	100 000 €
FONDS PROPRES construction neuve	1 090 344 €						1 090 344 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 352 344 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>577 104 €</b>	<b>964 062 €</b>	<b>240 000 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>3 505 510 €</b>
RECETTES SUR REVENTE - valorisation foncière LLS / accession libre et sociale	740 000 €	83 310 €	1 402 200 €	810 000 €	270 000 €		3 305 510 €
FINANCEMENT LLS							0 €
FINANCEMENT ANAH							0 €
FINANCEMENT BONNI						200 000 €	200 000 €
<b>TOTAL RECETTES ET FINANCEMENTS</b>	<b>740 000 €</b>	<b>83 310 €</b>	<b>1 402 200 €</b>	<b>810 000 €</b>	<b>270 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>3 505 510 €</b>

<b>Bilan prévisionnel actualisé à fin 2023</b>	LOT 1	LOT 2	LOT 7	LOT 12	LOT 15	AUTRE	TOTAL
COUTS D'ACQUISITION							0 €
RELOGEMENT (19 ménages)	150 000 €						150 000 €
LIBERATION DES SOLS			538 000 €	861 000 €			1 781 166 €
FRAIS ANNEXES	58 000 €	54 000 €			10 000 €		144 000 €
RESIDENTIALISATION						200 000 €	200 000 €
REMUNERATION ingénierie						100 000 €	100 000 €
FONDS PROPRES construction neuve	1 770 000 €						1 090 344 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 978 000 €</b>	<b>54 000 €</b>	<b>538 000 €</b>	<b>861 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	<b>300 000 €</b>	<b>3 741 000 €</b>
RECETTES SUR REVENTE - valorisation foncière LLS / accession libre et sociale	740 000 €	163 000 €	1 664 000 €	864 000 €	110 000 €		3 541 000 €
FINANCEMENT LLS							0 €
FINANCEMENT ANAH							0 €
FINANCEMENT BONNI						200 000 €	200 000 €
<b>TOTAL RECETTES ET FINANCEMENTS</b>	<b>740 000 €</b>	<b>163 000 €</b>	<b>1 664 000 €</b>	<b>864 000 €</b>	<b>110 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>3 741 000 €</b>

**ANNEXE N°3 - Calendrier général prévisionnel de l'opération**

Le calendrier général prévisionnel de l'opération est actualisé comme suit :

							2024	2025	2026	2027	2028
MISE EN OEUVRE DU PLAN DE RELOGEMENT											
		x	x	x	x	x		x			
									Fin		
									Fin		
			x								
				x				Fin	Prorog°		
LIBERATION DES SOLS ET AMENAGEMENT				x	x	x	x				
								x			
PURGE DES PERMIS DE CONSTRUIRE			LOT 2 LOT 8		LOT 7 LOT 12		LOT 15	LOT 1			
								LOT 1			
			LOT 8		LOT 7		LOT 2 LOT 12 LOT 15	LOT 1 démol° LOT 1 constr°	LOT 1 constr°		
						8	LOT 7		LOT 2 LOT 15	LOT 12 LOT 1	
							x	X			
									X		

NB : La part de l'excédent fléchée sur cette opération d'aménagement sera versée conformément aux dispositions de l'avenant n°1 à la convention de liquidation de l'OPHLM, afin de garantir la réalisation des conditions de financement du projet global du quartier.

Le calendrier prévisionnel de l'opération du lot 1 **est modifié comme suit (en gras)** :

~~réalisé par la Ville de Rosny-sous-Bois~~ **réalisé par la Ville de Rosny-sous-Bois** enquête sociale, détermination du plan de relogement, saisine de l'ANAH à la CNLHI d'octobre 2018 pour le financement des volets études de calibrage et accompagnement social ;

- Volet foncier : établissement du dossier de DUP Loi Vivien (2018), conventionnement avec l'EPFIF (2<sup>ème</sup> semestre 2018);
- Volet opérationnel : réalisation d'un pré-bilan opérationnel sur l'ensemble de l'opération (2018),

**réalisé par la Ville de Rosny-sous-Bois**

○ ~~Ville~~ **→ Ville** opérationnel : approfondissement des études sur l'ensemble des lots sur le foncier Seine-Saint-Denis Habitat / 21, rue des Deux Communes ; **→ EPT GPGE**

○ Volet accompagnement social : finalisation du relogement **→ Ville**

○ **Obtention de l'arrêté de DUP au profit de l'EPFIF**

▪ **2022 :**

- **Notification des offres aux copropriétaires par l'EPFIF**
- **Obtention de l'ordonnance d'expropriation pour 219 lots sur 229 au total**
- **Gestion des contentieux introduits contre l'arrêté de DUP**

▪ **2023 :**

- **Réalisation des diagnostics Amiante et Plomb par l'EPT GPGE + mission géotechnique G1 pour le futur projet immobilier + diagnostic pollution des sols sur le lot 1**

▪ **2024 :**

- **Obtention de l'ordonnance d'expropriation pour les 10 lots restants + poursuite gestion des contentieux sur la DUP**
- **Préparation des promesses de vente par l'EPT GPGE pour acquisition du foncier auprès de l'EPFIF et de la Ville de Rosny-sous-Bois, ainsi que pour l'acquisition par l'EPT GPGE du foncier SSDh (lot 1)**
- **Lancement de l'appel d'offres « travaux de démolition »**

▪ **2025 :**

- **Attribution du marché de démolition (fin 2024 – début 2025)**
- **Signature des promesses de vente par l'EPT GPGE pour acquisition du foncier auprès de l'EPFIF et de la Ville de Rosny-sous-Bois, permettant d'engager les travaux de démolition du 21 rue des Deux communes**
- **Démolition de la copropriété du 21 rue des Deux communes**
- **Acquisition du foncier SSDh par l'EPT GPGE, pour constitution de l'assiette foncière du lot 1**
- **Cession des charges foncières du lot 1 aux opérateurs (SSDh, les Habitations populaires) et démarrage des travaux de construction du lot 1 (fin 2025 – début 2026)**

▪ **2026 :**

- **Ajustement du bilan prévisionnel du lot 1 – notamment poste foncier selon les jugements indemnitaires et leur impact sur le volet C**
- **Prorogation ou Demande de solde des subventions RHI auprès de l'ANAH**

## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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 Linda PORCHER  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Cécile MAGE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL  
Madame Prisca PREVOT

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

**Direction de la gestion  
du patrimoine, de la  
gestion locative, des  
attributions, et des  
politiques sociales**  
Réfèrent Sûreté  
MP/MP

07 - Neuilly-sur-Marne  
V01

**Bureau**

Délibération n°

**05.03.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Objet : **Convention de servitudes d'ancrage de dispositifs de vidéo-protection sur le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat, 1,3,5 rue d'Artois à Neuilly-sur-Marne**

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Vu la volonté manifestée par la Ville de Neuilly-sur-Marne de poursuivre le déploiement de la vidéo protection dans la commune ;

Considérant les faits de délinquance répertoriés notamment rue de Berry qui est située à proximité de la rue d'Artois où l'Office possède plusieurs bâtiments ;

Considérant la demande de la Ville de Neuilly-sur-Marne d'installer trois caméras de vidéo-protection sur le toit du bâtiment situé 1,3,5 rue d'Artois à Neuilly-sur-Marne, nécessitant de concéder des servitudes à la Ville ;

Vu le projet de convention en cours d'élaboration ;

Vu la loi 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure ;

Vu les articles 251-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure ;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Autorise le Directeur général de l'Office à signer la convention de partenariat avec la Ville de Neuilly-sur-Marne permettant l'installation de 3 caméras de vidéo-protection sur le toit du bâtiment susnommé de l'Office.

Article 2

La convention est signée pour une durée de cinq ans.

Les frais financiers inhérents à l'achat des caméras, leur installation, leur entretien, leur gestion, les éventuelles atteintes au bâti liées à la pose et à l'entretien, l'implantation de panneaux d'information à l'attention du public sont exclusivement à la charge de la Ville de Neuilly-sur-Marne. Seine-Saint-Denis habitat prend à sa charge, chaque année, les frais relatifs à l'alimentation électrique des caméras.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction



**Direction de la gestion  
du patrimoine, de la  
gestion locative, des  
attributions, et des  
politiques sociales**

Référent Sûreté  
MP/MP

08 - Dugny V01

**Bureau**

Délibération n°

**06.03.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)  **1**

NPPV

Objet : **Convention de servitudes d'ancrage de dispositifs de vidéo-protection sur le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat, 3 et 4 rue Louise Michel à Dugny**

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Vu la volonté manifestée par la Ville de Dugny de poursuivre le déploiement de la vidéo protection dans la commune, particulièrement dans le périmètre élargi du village des médias aménagé pour les Jeux Olympiques et les Jeux Para-Olympiques du second semestre 2024 ;

Considérant les faits de délinquance répertoriés dans plusieurs rues où l'Office possède du patrimoine, notamment aux abords des bâtiments de la rue Louise Michel ;

Considérant la demande de la Ville de Dugny d'installer des caméras de vidéo-protection sur les toits des bâtiments des 3 et 4, rue Louis Michel, nécessitant de concéder des servitudes à la Ville ;

Vu le projet de convention en cours d'élaboration ;

Vu la loi 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure ;

Vu les articles 251-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure ;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Autorise le Directeur général de l'Office à signer la convention de partenariat avec la Ville de Dugny permettant l'installation de caméras de vidéo-protection sur les toits des bâtiments de l'Office.

Article 2

La convention est signée pour une durée de cinq ans.

Les frais financiers inhérents à l'achat des caméras, leur installation, leur entretien, leur gestion, les éventuelles atteintes au bâti liées à la pose et à l'entretien, l'implantation de panneaux d'information à l'attention du public sont exclusivement à la charge de la Ville de Dugny. Seine-Saint-Denis habitat prend à sa charge, chaque année, les frais relatifs à l'alimentation électrique des caméras.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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 Linda PORCHER  
Madame Clémence DEBAILLE  
Madame Cécile MAGE  
Madame Pauline HUGOT  
Madame Christelle ROSENTHAL  
Madame Prisca PREVOT

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

**Direction des affaires  
juridiques, de la  
commande publique et  
des moyens généraux**

Service juridique  
SZ/R.45bis

10 - Gagarine V01

**Bureau**

Délibération n°

**07.03.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

**Objet : Romainville - Gagarine**

Convention de mise à disposition et autorisation de surplomb par le syndicat des copropriétaires « City Side » au profit de Seine-Saint-Denis habitat d'une partie de la parcelle S 271 (volume 1)

*Délibération modificative de la délibération n°22.06.22 du Bureau du 6 octobre 2022*

**LE PRESIDENT EXPOSE**

Vu la délibération n°22.06.22 du Bureau du 6 octobre 2022 autorisant la signature d'une convention d'une mise à disposition et d'autorisation de surplomb, au profit de l'Office, d'une partie de la parcelle S 271 (volume 1), à Romainville, par la SNC ROMAINVILLE GAGARINE, promoteur d'un ensemble immobilier jouxtant la Tour A de notre résidence Gagarine en cours de réhabilitation (parcelles cadastrales S 270 et S 271 volume 2) ;

Considérant, d'une part, que la SNC a cédé l'ensemble des lots de la copropriété « City Side » et que, d'autre part, l'Office a dû décaler ses travaux de réhabilitation de la Tour A ;

Considérant l'accord du syndicat des copropriétaires « City Side » de poursuivre les engagements pris par la SNC de mettre à disposition de l'Office, et des entreprises mandatées par ses soins, l'emprise nécessaire sur la parcelle S 271 (volume 1), d'une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup>, tel qu'identifiée sur le plan cadastral **ci-annexé** et d'autoriser le surplomb ;

Vu l'accord intervenu entre les Parties sur une mise à disposition et une autorisation de surplomb, à compter de la signature de la convention et au moins jusqu'au 31 décembre 2024, à titre gratuit ;

Considérant que le projet de convention de mise à disposition et d'autorisation de surplomb est en cours d'élaboration par les Parties ;

**LE BUREAU DELIBERE**

Article 1

Modifie la délibération n°22.06.22 du Bureau du 6 octobre 2022 dans son article 1, comme suit :

« Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer la convention de mise à disposition d'une partie de la parcelle S 271 volume 1 à Romainville et d'autorisation de surplomb, par le syndicat des copropriétaires « City Side » au profit de Seine-Saint-Denis habitat, pour une durée jusqu'au 31 décembre 2024 et au-delà si nécessaire, à titre gratuit, au mieux des intérêts de l'Office ».

Article 2

Les autres dispositions de la délibération n°22.06.22 du Bureau du 6 octobre 2022 restent inchangées.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
ROMAINVILLE

Section : S  
Feuille : 000 S 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 26/09/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

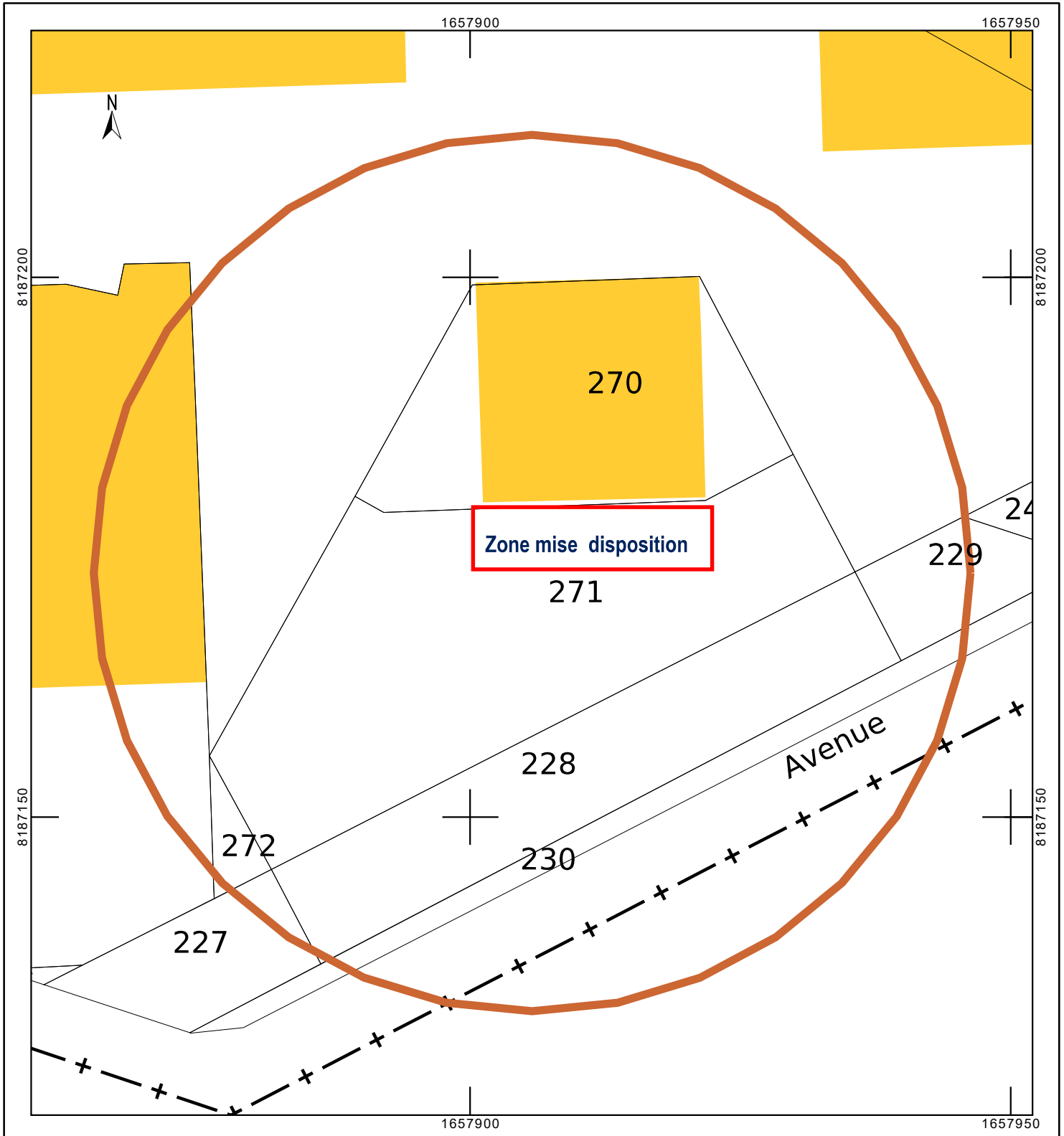
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SEINE SAINT-DENIS  
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17  
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022  
93022 BOBIGNY CEDEX  
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 62 64  
sdif.seine-saint-  
denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

Direction Patrimoine  
et Maîtrise d'ouvrage  
Projets urbains

Objet : Avenant n° 1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de YOURI GAGARINE à ROMAINVILLE cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

## LE PRESIDENT EXPOSE

02 - Gagarine V01

L'avenant n°1 à la convention pluriannuelle présente les modifications sur les projets de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine à Romainville, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

Bureau

Délibération n°

**01.03.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Cet avenant modifie la convention initiale en lien avec une démarche de co-construction de la phase du projet urbain menée par la Ville de Romainville et Est Ensemble tout au long du 2<sup>nd</sup> semestre 2021 et de l'année 2022. En parallèle de la mise en œuvre d'une 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle, de nouvelles orientations du projet ont été redéfinies, avec un niveau de démolition moindre que dans la précédente version du projet. Cette réorientation du projet a été examinée et validée par le comité national d'engagement de l'ANRU réuni le 08/12/2022.

La phase 1 opérationnelle comporte notamment les opérations sous maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis habitat suivantes, en cours :

- la démolition du bâtiment B (66 logements),
- l'acquisition en VEFA de 15 logements locatifs sociaux sur site
- le relogement des ménages des bâtiments D et H (70 logements) en vue de leur démolition,
- la réhabilitation du bâtiment A (96 logements) avec la création de l'Agence de proximité de Seine-Saint-Denis habitat en son socle (en lieu et place de 17 logements).

Le projet de la phase 2 vise l'aménagement des espaces privés et publics du cœur de quartier pour renforcer l'attractivité du quartier et améliorer les cheminements piétons, en lien avec les projets structurants réalisés à plus grande échelle à proximité immédiate du quartier : arrivée de la nouvelle station ligne 11 (Serge Gainsbourg) et la boucle verte du « Grand Chemin ». Il comporte :

### > Des interventions sur l'habitat pour renforcer la qualité de vie et la mixité (le taux de LLS dans le périmètre passant de 100% de LLS à 57% de LLS suite au projet) :

- 470 logements sociaux réhabilités (isolation thermique, pièces humides, installation électrique...);
- La résidentialisation des abords des pieds d'immeubles avec l'aménagement des espaces extérieurs, la création de places de stationnement réservées aux locataires et d'espaces verts ;
- La démolition de 289 logements sociaux pour améliorer les cheminements piétons et le changement d'usage de 22 logements sociaux pour création de l'agence de proximité de Seine-Saint-Denis habitat et assurer la production de logements adaptés ;
- La création sur site de 173 logements locatifs sociaux
- La création sur site de 485 logements en diversification

### Une offre en équipements de proximité restructurée, renouvelée et/ou rénovée :

- La création d'un groupe scolaire et d'une crèche (déjà livrés)
- La création d'équipements publics : centre social et salle multisport, Fabrique de l'émancipation, Maison de l'engagement, local de transformation alimentaire.
- L'implantation, en cours d'étude et à confirmer mi-2024, d'un commissariat de police en lien avec la commune des Lilas.



**Des espaces publics renouvelés et végétalisés situés en cœur de quartier :**

- Création d'une promenade piétonne, d'une place publique et d'un parvis au droit des nouveaux commerces
- Création d'un verger et d'espaces potagers
- Création d'une bande active avec boîte à escalade, miroirs à danse, petits jeux et toboggan, d'une aire de jeux et d'un city-stade
- Création d'un maillage doux vers le centre-ville, la ligne M11 et au sein du QPV,
- Création de voies de desserte partagées au sein du quartier et résidentialisation des bâtiments.

**Le présent avenant à la convention ANRU vise à intégrer les évolutions suivantes :**

- Précisions sur le contexte territorial et les dynamiques à l'œuvre, notamment en matière d'agriculture urbaine, de transition alimentaire, de développement de la citoyenneté et du lien social
- Projet d'accueil du commissariat de la circonscription en entrée de quartier
- Affirmation du « droit au choix » au cœur de la stratégie de relogements, grâce à l'adaptation de l'offre de LLS sur site
- Prise en compte de la réorientation du projet découlant de la démarche de réorientation du projet, avec les habitants et le copil citoyen en 2021 et 2022
- Redécoupage de l'opération d'aménagement d'ensemble en 2 phases :
  - Modification de l'opération phase 1 (C0833-24-0001) assurée en régie sous MOA Est Ensemble
  - Création de l'opération phase 2 (C0833-24-0031) assurée dans le cadre d'un TCA confié à la SPL Ensemble
- Précisions sur le programme des équipements publics
- Ajustements de la programmation habitat :
  - Démolition de 289 logements :  
Création des opérations de démolition
    - C0833-21-0026 Bâtiments B et H,
    - C0833-21-0032 Bâtiment D,
    - C0833-21-0027 Bâtiments G et KAnnulation des opérations C0833-21-0006 et C0833-21-0007
  - Réhabilitation de 470 logements :
    - Modification des opérations de réhabilitations pour une suppression de 22 logements dans les socles des tours restructurées A (17 logements, C0833-33-0005) et I (5 logements, C0833-33-0008)
    - Création de l'opération C0833-33-0029 de réhabilitation des bâtiments C, E, F, J et L
    - Annulation de l'opération C0833-33-0009
  - Résidentialisation de 374 logements :
    - Création de l'opération de résidentialisation C0833-34-0030 des bâtiments C, E, F, J, L et I
    - Annulation des opérations C0833-34-0014, C0833-34-0015 et C0833-34-0016
  - Construction de 485 logements au titre de la diversification, dont 50 bénéficiant d'une prime accession et dont 156 logements au titre de la mobilisation des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement
    - Changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération d'accession, des Habitations Populaires vers Est-Ensemble (C0833-36-0002)
  - Construction de 173 logements locatifs sociaux (58 PLUS, 58 PLAI et 57 PLS)
- Changement de programmation pour les pieds de tours
  - Modification de l'opération de restructuration du pied de tour I (C0833-38-0012)
  - Annulation de l'opération de restructuration du pied de tour G (C0833-38-0013)

- Recalibrage du volume des contreparties foncières et droits de réservation pour le Groupe Action Logement, au regard du nouveau programme conventionné
- Précisions sur les modalités de gouvernance et de conduite du projet, avec notamment l'affirmation du rôle du comité de pilotage Citoyen
- Recalibrage des objectifs quantitatifs d'insertion par l'activité économique des habitants, au regard du nouveau projet conventionné

**De nombreuses subventions concernent le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat, l'avenant modifie et contractualise les subventions suivantes :**

> **Démolition de 289 logements (bâtiments B et H ; D ; de la tour G et du bâtiment K)** au lieu des 442 démolitions prévues initialement :

> Montant total de subvention ANRU allouée : **6 798 453 € (au lieu des 5 182 595€)** initialement prévus)

La subvention de démolition finance un déficit d'opérations, les valorisations foncières attendues dans le cadre des cessions de foncier ont été réévaluées en fonction du nouveau projet et validées par l'ensemble des partenaires, certaines cessions ont déjà eu lieu et d'autres sont intégrées au traité de concession d'aménagement du concessionnaire.

Le taux de subvention des démolitions est majoré à 100% (80% + 20% au titre du protocole CGLLS)

> **Requalification de 470 logements** (tours A et I et les barres C, E, F, J et L) avec suppression de 22 logements dans les pieds des tours A (17 logements, RDC, R+1 et R+2) et I (5 logements à RDC) au lieu des 216 réhabilitations prévues initialement.

> Montant total de subvention ANRU allouée : **8 323 865 € (au lieu des 3 198 190€)** initialement prévus) et **7 072 485€** de prêts Action Logement.

Le taux de subvention des démolitions est majoré à 40% (10% + 10% de majoration pour les requalification BBC + 20% au titre du protocole CGLLS). Initialement cette majoration au titre du protocole CGLLS n'était que de 10%.

> **Résidentialisation de 374 logements** (tour I et les barres C, E, F, J et L) pour une subvention de 2 131 846€ (taux majoré pour organisme en protocole CGLLS à 60% - 40% taux de base + 20% de majoration)

> **Restructuration du pied de la tour I pour une subvention de 345 000€** d'un déficit d'exploitation de la mise en œuvre d'un projet d'une démarche inclusive en direction des personnes âgées sur la tour en lien avec le CD93. (Projet en cours de définition et montage).

> **Suppression d'1,2Millions d'€ de subventions ANRU** réservées pour la restructuration du pied de la tour G et l'acquisition de parkings financées en résidentialisation pour les tours I, A et G.

Considérant l'engagement de Seine-Saint-Denis habitat dans le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine à Romainville ;

Considérant qu'il y a lieu pour ce projet, de poursuivre et de finaliser le renouvellement urbain de ce quartier ;

Considérant que les modalités de travail partenarial, les objectifs communs et les financements de l'ANRU ont été définis ;

Considérant les évolutions des opérations NPNRU sur le quartier Youri Gagarine et la nécessité de modifier la convention pluriannuelle de Youri Gagarine à Romainville en conséquence ;



Vu le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Est Ensemble, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et ses annexes signées le 7 juin 2017 ;

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine à Romainville, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 16 avril 2020 ;

Vu les avis des comités nationaux d'engagement de l'ANRU du 18/07/2018, 08/12/2022 et CE OPPC Quartiers fertiles du 29/09/2020, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Youri Gagarine, Romainville **ci-annexé**, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et **ses annexes principales, la convention initiale modifiée et les annexes A1 à A12, B1 et B2 et C1 à C3 ci-annexées** ;

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Approuve le projet **ci-annexé** d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de YOURI GAGARINE à ROMAINVILLE cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et **ses annexes**.

### Article 2

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

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris



# AVENANT N°1 À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE YOURI GAGARINE, A ROMAINVILLE

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



ActionLogement  Foncière Logement   
Groupe ActionLogement



SPL  
ENSEMBLE



# SOMMAIRE

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



**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, 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,

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son président Patrice BESSAC, ci-après désigné « le porteur de projet »,

La ville de Romainville comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire François DECHY,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention,

- EPT Est Ensemble, représenté par son Président Patrice BESSAC

- Ville de Romainville, représentée par son Maire François DECHY,

- Seine-Saint-Denis habitat, représenté par son Directeur Général Bertrand PRADE,

- SPL Ensemble, représentée par son Directeur Général Dominique GIVOIS,

- Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), représentée par son Directeur Général Stanislas BOURRON.

- Action Logement Services, représenté par son Directeur des Financements Bailleurs et Collectivités, Fabrice MUNIER JOLAIN, dûment habilité aux fins des présentes,

- L'Association Foncière Logement, représentée par sa présidente, Cécile MAZAUD

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par son Président Stéphane TROUSSEL.

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

Le Conseil régional,

Le Conseil départemental,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de Romainville (n°833), portant sur le quartier Youri Gagarine, et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 18/07/2018, a été signée le 16/04/2020.

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, il n'y a pas eu d'avenant ni d'ajustement mineur.

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

Mise en conformité de la convention initiale signée le 16/04/2020 avec la convention type en vigueur et le RGA en vigueur.

Intégration des opérations Quartiers fertiles (examinées par le Comité d'Engagement OPPC du 29/09/2020) :

### FAT 41

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Etude verger - pollution et programmation adaptée	C0833-41-0025	EPT 08	50 000,00 €	50,00 %	25 000,00 €	S1	2022	3
Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers	C0833-41-0021	ROMAINVILLE	110 064,00 €	50,00 %	55 032,00 €	S1	2023	8
Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers	C0833-41-0022	ROMAINVILLE	105 000,00 €	50,00 %	52 500,00 €	S1	2023	8
Etude d'opportunité sous-sols	C0833-41-0019	SSDH	25 000,00 €	50,00 %	12 500,00 €	S1	2022	2

### FAT 42

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement des espaces potagers et du verger public	C0833-42-0024	EPT 08	325 435,00 €	50,00 %	162 717,50 €	S2	2021	8
Aménagements pour l'exploitation et d'animation des espaces potagers, local de transformation	C0833-42-0023	ROMAINVILLE	199 123,00 €	50,00 %	99 561,50 €	S2	2022	10
Aménagement Champignonnières	C0833-42-0020	SSDH	102 000,00 €	50,00 %	51 000,00 €	S2	2023	2

## Intégration des modifications du projet examiné par le Comité d'Engagement du 08/12/2022 :

La Ville de Romainville et Est Ensemble ont mené, tout au long du 2<sup>nd</sup> semestre 2021 et de l'année 2022, une démarche forte de co-construction de la phase 2 du projet urbain, en replaçant les habitant-e-s du quartier au centre des décisions qui feront évoluer leur environnement. L'enjeu a été de repartir des besoins et souhaits des habitant-e-s concernant leur logement afin de bâtir un projet permettant d'y répondre. C'est dans ce cadre, et en lien avec l'ensemble des partenaires, que les orientations du projet ont été redéfinies, avec un niveau de démolition moindre que dans la précédente version du projet.

Le présent avenant vise à intégrer les éléments suivants :

- Précisions sur le contexte territorial et les dynamiques à l'œuvre, notamment en matière d'agriculture urbaine, de transition alimentaire, de développement de la citoyenneté et du lien social
- Projet d'accueil du commissariat de la circonscription en entrée de quartier
- Affirmation du « droit au choix » au cœur de la stratégie de relogements, grâce à l'adaptation de l'offre de LLS sur site
- Prise en compte de la réorientation du projet découlant de la démarche de réorientation du projet, avec les habitants et le copil citoyen en 2021 et 2022
- Redécoupage de l'opération d'aménagement d'ensemble en 2 phases :
  - o Modification de l'opération phase 1 (C0833-24-0001) assurée en régie sous MOA Est Ensemble
  - o Création de l'opération phase 2 (C0833-24-0031) assurée dans le cadre d'un TCA confié à la SPL Ensemble
- Précisions sur le programme des équipements publics
- Ajustements de la programmation habitat :
  - o Démolition de 289 logements :
    - Création des opérations de démolition
      - C0833-21-0026 Bâtiments B et H,
      - C0833-21-0032 Bâtiment D,
      - C0833-21-0027 bâtiments G et K
    - Annulation des opérations C0833-21-0006 et C0833-21-0007
  - o Réhabilitation de 470 logements :
    - Modification des opérations de réhabilitations pour une suppression de 22 logements dans les socles des tours restructurées A et (17 logements, C0833-33-0005) et I (5 logements, C0833-33-0008)
    - Création de l'opération C0833-33-0029 de réhabilitation des bâtiments C, E, F, J et L
    - Annulation de l'opération C0833-33-0009
  - o Résidentialisation de 374 logements :
    - Création de l'opération de résidentialisation C0833-34-0030 des bâtiments C, E, F, J, L et I
    - Annulation des opérations C0833-34-0014, C0833-34-0015 et C0833-34-0016
  - o Construction de 485 logements au titre de la diversification, dont 50 bénéficiant d'une prime accession et dont 156 logements au titre de la mobilisation des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement
    - Changement de maîtrise d'ouvrage de l'opération d'accession, de Habitation Populaire vers Est-Ensemble (C0833-36-0002)
  - o Construction de 173 logements locatifs sociaux (58 PLUS, 58 PLAI et 57 PLS)
- Changement de programmation pour les pieds de tours
  - o Modification de l'opération de restructuration du pied de tour I (C0833-38-0012)
  - o Annulation de l'opération de restructuration du pied de tour G (C0833-38-0013)
- Recalibrage du volume des contreparties foncières et droits de réservation pour le Groupe Action Logement, au regard du nouveau programme conventionné
- Précisions sur les modalités de gouvernance et de conduite du projet, avec notamment l'affirmation du rôle du comité de pilotage Citoyen
- Recalibrage des objectifs quantitatifs d'insertion par l'activités économique des habitants, au regard du nouveau projet conventionné

### 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 :

« Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A – Présentation du projet ;
  - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration d'Est Ensemble (536) 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 18 juillet 2018. [Elle s'appuie également sur le dossier examiné par le comité d'engagement complémentaire du 8 décembre 2022.](#)

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

L'EPT Est Ensemble a été retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) du programme d'investissement d'avenir (PIA), [au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et au titre de l'action « Agriculture urbaine et alimentation saine et solidaire : un service public en archipel » de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 Les orientations stratégiques des projets d'innovation et d'agriculture urbaine lauréats](#) sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain. »

« *LES DEFINITIONS* » de la convention pluriannuelle sont modifiées et désormais rédigées comme suit :

- **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** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale 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.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention. »

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

« La présente convention 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 : « Youri Gagarine » à Romainville (QPV n° QP093027). Ce quartier fait par ailleurs l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU, au titre de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.

La présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain est associée à la convention territoriale N°663, qui porte le volet transversal et intercommunal des projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et notamment la reconstitution de l'offre de logements.

Des plans de situation du quartier sont présentés en annexe A. »



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

« La Ville de Romainville, située en Seine-Saint-Denis et membre de l'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, compte près de 31 000 habitants.

Le relief très prononcé du territoire, marqué par un fort dénivelé, entraîne une scission géographique naturelle entre la partie haute de la ville, située sur le plateau de Romainville, et celle nommée à juste titre les Bas-Pays, située dans la plaine du canal de l'Ourcq. De plus, les parcs qui composent la promenade écologique de la Corniche des Forts forment une autre frontière naturelle entre les deux parties de la ville. Romainville compte pourtant quatre grands quartiers organisés du nord au sud : les Bas-Pays (frontalier avec Noisy-le-Sec, Bobigny et Pantin), le centre-ville (bordé à l'ouest par Les Lilas et Bagnolet et par Noisy-le-Sec à l'est), les Grands-Champs (bordé à l'ouest par Bagnolet et à l'est par Noisy-le-Sec) et les Trois-Communes (situé entre l'A3 et Montreuil).

La ville connaît une transformation urbaine profonde engagée dès les années 2000 grâce à de nombreux projets d'aménagement dans les quartiers d'habitat social, à la création de ZAC, ou encore à la conduite d'opérations de requalification du centre ancien.

Cette transformation, répond à de nombreuses attentes dans un territoire qui compte 13 720 logements selon l'INSEE (RP 2020) dont 39,24 % de logements sociaux (inventaire préfecture Seine-Saint-Denis au 01/01/2022) et un taux de chômage de près de 11,1 %. Essentiellement pavillonnaire jusque dans les années 60/70, la commune a connu, une intense période de construction de logements sociaux et une vague de désindustrialisation conséquente, sans toutefois bénéficier d'une desserte de transports en commun structurante et de projets de ville adaptés aux réalités sociales et économiques du territoire.

Les nombreux projets, achevés, engagés ou à l'étude à l'échelle du territoire doivent permettre non seulement d'améliorer le cadre de vie mais aussi d'apporter, à travers une mixité sociale et fonctionnelle forte, des opportunités d'emplois et de parcours résidentiel, de créer des villes durables et résilientes. Ce développement doit toutefois être maîtrisé afin de garantir à chacun sa place dans la ville, pour conserver la singularité du territoire en proposant un cadre de vie amélioré aux habitants actuels et un accueil de qualité aux nouveaux.

### ***Une commune attractive***

Située dans la petite couronne parisienne, à seulement 3 km de la capitale, Romainville a de nombreux atouts qui constituent des facteurs d'attractivité importants à l'échelle du territoire Est Ensemble :

- la ville sera bientôt un territoire connecté grâce au développement d'un réseau de transport structurant (de nouvelles gares de la ligne 1 du tramway et de la ligne 11 du métro, ainsi que le TZEN 3) ;
- une pression foncière réelle mais une maîtrise des coûts de l'immobilier ;
- des politiques publiques ambitieuses en termes de solidarité, santé, culture, écologie urbaine, emploi, aménagement...

### ***Des enjeux sociaux et urbains autour du logement***

Le territoire d'Est Ensemble compte 19 quartiers inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville représentant 37 % de la population, parmi lesquels 4 sont situés sur la commune de Romainville, où des actions fortes sont conduites conjointement avec l'EPT, la Ville, l'État et les bailleurs sociaux pour modifier durablement le cadre de vie des habitants et renforcer la cohésion sociale.

C'est ainsi que depuis le début des années 2000, de nombreux quartiers de Romainville ont été transformés

pour favoriser leur ouverture sur la ville, offrir plus de confort aux locataires et répondre aux exigences environnementales.

Parallèlement, la reconstruction de plus de 450 logements locatifs sociaux au sein de résidences mixtes en dehors du périmètre du quartier Marcel Cachin dès 2007 a initié une forte dynamique de constructions neuves conduisant à la livraison de près de 600 logements en accession sur la période 2012/2013.

[Le Contrat de Développement Territorial et le Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble, adopté en 2014, prévoit la construction de près de 2 800 logements par an sur l'ensemble du territoire dont 50% de logements abordables. À Romainville, les opportunités identifiées ont créé plus de 4 200 logements entre 2016 et 2021. Cette dynamique est déjà engagée : entre 2014 et 2020, la ville est celle où l'INSEE a constaté la plus forte croissance démographique de Seine-Saint-Denis.](#)

L'enjeu d'une mixité sociale à l'échelle urbaine reste déterminant pour consolider les actions sociales et éducatives portées par l'EPT, la Ville et leurs partenaires. Le renouvellement du parc social, le développement d'un parcours résidentiel permettant de proposer à des foyers primo-accédants une accession à la propriété maîtrisée, le maintien d'un parc locatif privé ou encore l'accompagnement des propriétaires privés pour la requalification de leurs biens sont autant d'outils devant participer à la pérennité d'un territoire mixte.

L'enjeu d'une mixité fonctionnelle est aussi indispensable pour offrir des services publics de qualité, implanter des activités et emplois pérennes, afin de garantir un développement endogène du territoire.

Aussi, sur la période 2007-2020, la Ville de Romainville a permis la requalification de plus de 2 500 logements sociaux, soit la moitié du parc locatif social de la commune, la création de nouveaux équipements publics, le renforcement de l'économie et le développement de politiques publiques adaptées aux attentes et besoins de tous les publics.

[A l'aune des transformations de la première couronne parisienne et de la hausse de la part de logements privés en forte augmentation ces dernières années, il demeure important de faire bénéficier des mutations à l'œuvre aux occupants du parc social, en maintenant et renforçant une offre de logements sociaux qualitative au cœur des secteurs attractifs.](#)

### ***Le renouvellement du centre-ville***

Le centre-ville de Romainville, situé sur le plateau de Romainville à proximité de la ville des Lilas, comprend un secteur pavillonnaire ancien et deux ensembles d'habitat social (les cités Marcel Cachin et Youri Gagarine) au sein desquelles la population connaît des difficultés sociales et économiques. Quartier vivant, il abrite une typologie très variée d'habitat, d'activités ainsi que de nombreux services et équipements publics.

L'arrivée des nouveaux transports ces prochaines années et la politique menée par la municipalité en matière de création de logements et de cadre de vie devraient attirer de nouveaux résidents, parallèlement à la mixité sociale engagée dans les projets urbains. L'enjeu est donc de concevoir un quartier pour tous, adapté, attractif, capable d'accueillir les nouveaux arrivants (ménages et entreprises) et d'améliorer le cadre de vie des résidents actuels.

Pour cela, le projet de renouvellement du centre-ville consiste notamment à transformer les deux quartiers d'habitat social pour créer des ensembles intégrés au reste du cœur de ville, dans la continuité du tissu urbain environnant.

Ce renouvellement a débuté en 2007 par le programme de renouvellement urbain de la cité Marcel Cachin avec l'ANRU. Principal quartier d'habitat social de la commune, il comprend près de 10 % de la population romainvilloise. Cette opération prévoit également le développement d'une activité agricole au sein d'une [Cité Maraîchère livrée en février 2021](#), lieu d'innovation en matière d'agriculture urbaine et première étape dans le

projet de développement d'une dynamique sur le territoire portée par la nouvelle Direction Agriculture urbaine et transition alimentaire de la Ville.

Par ailleurs, le secteur pavillonnaire plutôt ancien a connu lui aussi une importante rénovation et un saut qualitatif, suite à la conduite de plusieurs Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). De nombreux équipements publics ont également été concernés par d'importants travaux.

Le bilan positif du Projet de rénovation urbaine (PRU) Marcel Cachin achevé en 2017 a été le marqueur d'une volonté croissante de la Ville de Romainville et des habitants d'engager la requalification du deuxième grand quartier d'habitat social, le quartier Youri Gagarine, dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en décembre 2014. La requalification complète de ce quartier (781 logements locatifs sociaux) a permis de corriger les dysfonctionnements actuels en créant de nouvelles coutures urbaines, des équipements publics de proximité, un nouveau linéaire commercial et en intégrant une véritable mixité sociale et fonctionnelle pour garantir une amélioration nécessaire du cadre de vie de ses habitants et répondre aux enjeux sociaux, économiques, culturels et environnementaux.

### ***Youri Gagarine : une cité dégradée et repliée sur elle-même***

La cité Youri Gagarine se situe en limite administrative avec la commune des Lilas. Son offre de logements est composée de logements locatifs sociaux appartenant au patrimoine de [Seine-Saint-Denis habitat \(depuis 2018, suite au rattachement à ce dernier de l'OPH Romainville Habitat\)](#). Elle se situe face à une copropriété résidentialisée (les Fontaines) correctement gérée, à un tissu d'habitat privé faubourien et est implantée dans une enclave de la ville en limite urbaine de forte topographie. L'absence initiale de mixité sociale, le faible dynamisme économique et sa forme urbaine, marquée par les barres et les tours d'habitat social, génèrent un repli de la cité et des habitants par rapport au reste de la ville. La cité Gagarine est aujourd'hui perçue par ses habitants (« les Gagarinois ») comme un morceau de ville « à part » et « déconnecté ».

Pourtant, elle se situe à l'interface entre le centre-ville de Romainville, la commune des Lilas et la future promenade écologique régionale de la Corniche des Forts. Cette cité, située en entrée de ville, est aussi le réceptacle des flux du secteur des Bas Pays (desservi par l'ex RN3) et des villes voisines du Pré-Saint-Gervais et de Pantin. Elle a donc un positionnement stratégique pour le centre-ville de Romainville, dont le développement repose sur un projet urbain construit dans un esprit « multipolaire » : Gagarine (entrée de ville) / place du marché et Cachin (cœur de ville) / place Carnot (entrée de ville et carrefour) / Hôtel de Ville. Cette interface sera renforcée par l'arrivée de l'extension de la ligne 11 du métro (présentée plus loin) qui renforcera les flux dans le quartier et son attractivité. »

## **Article 3.2- 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 :

« Le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine s'inscrit dans le contrat de ville d'Est Ensemble défini pour la période 2015-2020 et prorogé jusqu'à 2023, en s'appuyant sur ses trois piliers : le renforcement de la cohésion sociale, la consolidation et le développement du potentiel de développement économique, ainsi qu'une meilleure intégration urbaine des quartiers.

Il s'inscrit également dans le projet de territoire en s'intégrant pleinement dans l'un des trois territoires stratégiques d'Est Ensemble (Faubourg, Plaine de l'Ourcq et Parc des hauteurs), celui du Parc des hauteurs. Ce territoire s'inscrit dans une dynamique métropolitaine de revalorisation du Plateau de Romainville dont il suit les contours. Le renouvellement urbain porte ici les ambitions du Parc des Hauteurs en intégrant des objectifs qualitatifs urbain et environnemental qui permettra au quartier d'être une des portes d'entrée de ce

territoire et du [Grand Chemin](#). En effet, il constituera une entrée de ville remarquable, à proximité immédiate de cette liaison verte entre les villes des Lilas, de Pantin et le cœur ancien de Romainville.

Concernant les ambitions du contrat de ville, le projet répond aux orientations stratégiques qui en découlent en se fixant les orientations suivantes :

***Développer la citoyenneté, tisser du lien social, faciliter l'intégration via des projets ambitieux d'équipements et de services et favoriser l'activité physique***

Pour répondre aux attentes exprimées par les habitants et usagers du quartier, trop longtemps délaissés par les services publics et révélés dans les différents diagnostics réalisés, de nouveaux services et équipements seront créés au cœur du site. La Ville a souhaité articuler le projet de rénovation urbaine de Gagarine autour de la volonté que les équipements publics permis par ce projet soient avant tout au service des habitants, en particulier au regard des besoins d'accompagnement en prévention, emploi, inclusion et jeunesse. Ils contribueront également à favoriser le lien entre habitants nouveaux et anciens ainsi que la venue dans le quartier de l'ensemble des Romainvillois. Aussi le projet prévoit un centre social, un groupe scolaire, une « maison de l'engagement » accueillant les associations de la Ville, un tiers-lieu municipal « manger, bouger, se rencontrer » associant salle polyvalente, sports doux et espace de transformation alimentaire, un tiers-lieu de formation et d'inclusion socioprofessionnelle (« Fabrique de l'émancipation »), un verger, une « bande active » avec un miroir à danser et une boîte à escalade, des potagers productifs et récréatifs, des terrains de pétanque, un « city stade », une allée piétonne et paysagère (la promenade Joséphine Baker), qui sont autant de lieux de rencontre favorisant le lien social et la mixité. Les possibilités de pratique de l'activité physique seront augmentées à l'échelle du quartier, lui-même pivot de plusieurs itinérances (marche-vélo), dirigées notamment vers la Corniche des forts.

Le projet prévoit également des espaces et services qui permettront de soutenir les initiatives des habitants, d'encourager de nouvelles formes de participation et de co-construction à travers la programmation du centre social et de la Fabrique de l'émancipation, la création d'espaces dévolus au compostage collectif et au maraîchage. Dans la continuité de la mobilisation des membres du comité de pilotage citoyen, la préfiguration du centre social s'est déroulée en étroite association avec les habitants et acteurs du quartier, tout comme la programmation des espaces d'agriculture urbaine, avec 6 ateliers habitants menés entre avril et novembre 2023. La mise en place d'une démarche de concertation avec les habitants sur la transformation du quartier a été initiée de longue date et est présentée plus loin.

L'agence locale de Seine-Saint-Denis Habitat sera implantée dans le quartier (dans la tour A réhabilitée), garantissant la présence d'agents de proximité à disposition des locataires.

*Les détails de la programmation sont présentés à l'article 4.1 de la présente convention.*

***Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité***

L'étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP), inscrite dans le protocole de préfiguration ANRU complétée par les préconisations des habitants et du Conseil citoyen, a permis d'affiner le projet pour enrayer l'occupation détournée des espaces publics, le trafic de drogue et les incivilités constatés au quotidien dans le quartier, à travers la transformation de la forme urbaine, une redéfinition des statuts des espaces publics, une résidentialisation des logements, le renforcement de la mixité fonctionnelle. La Préfecture a émis un avis favorable en 2017 relatif à l'ESSP.

De plus, un déploiement de la vidéo-protection est prévu pour l'ensemble du quartier, venant compléter le dispositif de caméras déjà en place sur la commune. La commission préfectorale a validé les périmètres généraux de vidéo-protection. La Ville de Romainville déploie des dispositifs allant de la prévention de la délinquance à la répression. Ainsi, la stratégie territoriale du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la

Délinquance (CLSPD) a été signée le 17 novembre 2016. Sur le quartier Youri Gagarine, une équipe de prévention spécialisée est présente afin d'accompagner la rénovation urbaine. Le déploiement constant de la police municipale, à travers la convention de coordination police nationale-police municipale, participe à l'accompagnement du processus de réduction de la délinquance.

Le réaménagement d'ensemble du quartier et les aménagements prévus de l'espace public vont également participer à une sécurisation globale du quartier, en rendant les espaces de circulation et de rencontre plus lisibles et qualitatifs. L'éclairage et le mobilier urbain seront pensés en ce sens. La création de la [promenade Joséphine Baker](#) venant relier l'entrée de quartier du côté de l'arrivée du métro Serge Gainsbourg et la Corniche des Forts et le [Grand Chemin](#), permettra également de créer un espace de flux sécurisant et fluide concourant à la pacification du secteur. L'ensemble des espaces publics et notamment les espaces de connexion entre résidences privées, sociales, avec la promenade écologique et les équipements seront pensés pour garantir la tranquillité publique et une bonne gestion des espaces.

Les lieux identifiés comme occasionnant des problématiques de sécurité ont été un point d'attention de la démarche de co-construction de la réorientation du projet urbain depuis 2021. Les tours ont fait l'objet d'une réflexion spécifique pour que le projet urbain soit l'occasion d'améliorer la tranquillité du quartier.

Les enjeux de sécurité sont également localisés à la lisière du quartier, dont la limite avec le quartier des Sentes aux Lilas est considérée comme une frontière symbolique. Pour pacifier les liens entre les deux quartiers, émaillés par des rixes mortelles entre bandes rivales, les villes des Lilas et Romainville portent conjointement la demande de relocaliser le commissariat des Lilas à proximité immédiate du QPV, à l'entrée sud du quartier Gagarine.

### ***Accueillir le commissariat de la circonscription en entrée de quartier***

Les villes de Romainville et des Lilas portent la proposition de relocaliser le commissariat des Lilas, actuellement situé boulevard Decros, à la lisière du quartier Gagarine. L'objectif est d'apaiser et de pacifier la limite communale entre le quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas, marquée par des difficultés sociales, par un climat d'insécurité et de rivalités entre jeunes de chacun des quartiers, qui ont eu des conséquences dramatiques avec le décès de plusieurs jeunes ces dernières années. De ce point de vue, il s'agit d'un secteur stratégique et prioritaire en matière de sécurité et de tranquillité publique. L'enjeu est donc de donner un signal fort afin de pacifier ce secteur tout en profitant de l'installation du commissariat de police nationale pour retravailler l'aménagement des coutures entre les deux quartiers et de faire évoluer durablement cette zone homogénéisée par la présence de grands ensembles de logements sociaux appartenant à Seine-Saint-Denis habitat (SSDH), bailleur social unique des deux quartiers.

L'installation dans ce secteur d'un équipement public majeur tel qu'un nouveau commissariat de police nationale ne peut qu'être symbolique de son évolution positive et de l'étroite collaboration développée entre les deux villes et Est Ensemble. Le site pressenti se trouve précisément à la jonction des rues de Paris, Paul Langevin et des Sablons aux Lilas, et en contact immédiat avec le quartier Youri Gagarine à Romainville.

Si la pertinence du principe d'une relocalisation de l'actuel commissariat et de l'emplacement proposé est partagée par la Préfecture de Police, l'implantation de cet équipement stratégique reste à valider. Les conditions techniques et financières d'une telle relocalisation sont à l'étude et cette proposition nécessite une confirmation par le ministère de l'Intérieur pour relocaliser le commissariat sur ce secteur.

### ***Permettre l'insertion socio-professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprise***

Le quartier ne bénéficiant à ce jour d'aucun espace relais pour les jeunes (information, animation, accompagnement), le projet prévoit, dès sa première phase, la création d'un centre social pour renforcer



l'accompagnement des jeunes, l'animation socio-culturelle du quartier et faciliter les synergies en vue du développement de nouveaux projets transversaux.

Le projet de création de la Fabrique de l'émancipation vise quant à lui à favoriser l'accès des habitants au plus grand nombre d'opportunités, par des moyens renforcés de formation professionnelle qualifiante, d'insertion par l'emploi, mais aussi par des dispositifs d'animation et de médiation numérique. En effet, le QPV présente une problématique importante en matière d'emploi, avec un taux de chômage estimé le plus élevé des 19 QPV du territoire et la plus forte part de salariés en emploi précaire. Les acteurs de l'économie sociale et solidaire qui y seront présents y développeront les métiers de demain en employant en insertion des maraîcher-es urbains, des éco-animateur-ices, des médiateur-ices numériques, etc. Cet équipement abritera entre autre l'Agence Communale de la Transition Ecologique (ACTES), chantier d'insertion porté par la Ville de Romainville depuis janvier 2021.

En outre, le projet prévoit de nombreux espaces dévolus à l'agriculture urbaine (à vocation associative, récréative et professionnelle), en lien avec le projet de la Ville de Romainville et de l'EPT Est Ensemble de développer les espaces de culture et de soutenir la création d'une nouvelle filière économique à l'échelle de la commune et du territoire. La création de ce secteur d'activité permettra l'émergence de nouveaux emplois, de nouveaux métiers et de nouvelles vocations qui s'appuieront sur le développement de nouvelles connaissances et de nouveaux savoir-faire. Ces espaces seront exploités par la Direction Agriculture Urbaine et transition alimentaire de la Ville dans le cadre d'un chantier d'insertion. L'espace de transformation alimentaire aura aussi vocation à accueillir des projets habitants.

Enfin, afin d'accompagner le retour à l'emploi, des clauses d'insertion seront systématiquement intégrées aux différents marchés de construction délivrés par la Ville, tel que cela a été fait pour le pôle éducatif.

### ***Optimiser le développement économique dans les quartiers***

L'enjeu sera de générer les conditions nouvelles d'une attractivité commerciale, économique et éducative dans le cadre d'un nouveau maillage. La création d'activités économiques tertiaires mais également productives, à travers une nouvelle offre de locaux et un accompagnement des pouvoirs publics, permettra de favoriser l'emploi et de dynamiser le quartier. L'accueil de structures d'insertion sera aussi privilégié pour permettre un retour à l'emploi des plus fragiles.

Il s'agira également de favoriser le développement d'une économie collaborative au profit des habitants et d'accompagner les initiatives favorisant l'économie sociale et solidaire.

Parallèlement, le projet prévoit des surfaces commerciales destinées à accueillir des commerces de proximité. Activités nécessaires pour créer une vie de quartier, elles contribueront également au volume et à la variété des emplois présents sur le site.

Enfin, la création d'espaces dévolus à de l'exploitation maraîchère permettra de développer également des activités productives dans le quartier et de favoriser l'emploi en insertion.

### ***Diversifier l'offre de logements du quartier et permettre des parcours résidentiels positifs***

L'enjeu de la mixité sociale repose sur une diversification ambitieuse de l'habitat à l'échelle du quartier, favorisant des parcours résidentiels locaux et adaptés pour proposer aux habitants actuels et à venir des choix appropriés à leur situation, leurs besoins et leurs moyens.

Cette diversification sera rendue possible par un programme de démolitions et par une densification maîtrisée du site. Les logements construits viseront à développer une nouvelle offre de logements en accession et à reconstituer une partie de l'offre sociale démolie sur le site. L'autre partie de l'offre sociale locative proviendra de la réhabilitation de l'offre existante non-démolie.

A l'échelle du quartier vécu, le quartier Gagarine est intégré dans un secteur de forte mixité, caractérisé par un tissu pavillonnaire ou urbain bénéficiant d'une attractivité forte, renforcée par l'arrivée du métro et des équipements structurants. Les quartiers limitrophes du QPV sont composés d'une part majoritaire de logements du parc privé, confortée par la récente dynamique de construction très intense au profit d'opérations immobilières privées. Aussi, en considérant l'échelle élargie du QPV, l'enjeu relève également du maintien d'une offre de logements sociaux dans le quartier Gagarine, au regard de son implantation stratégique au cœur d'un tissu urbain très attractif. Cette orientation doit permettre aux habitants actuels du quartier de bénéficier des avantages de ces mutations urbaines en cours et à venir.

Le maintien d'une offre locative sociale, diversifiée dans les niveaux de loyers, permettra, à terme, au quartier de continuer à être un lieu d'accueil des plus modestes tout en accueillant d'autres profils de population, et ce à l'échelle du territoire et de la métropole. Il contribuera ainsi au développement de la mixité sociale et du vivre ensemble et favorisera les parcours résidentiels ascendants. Ces objectifs en matière d'équilibres sociaux dans les quartiers de la politique de la ville ont été développés et partagés entre les collectivités (EPT Est Ensemble et Ville de Romainville), le bailleur, les différents réservataires et l'État, en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble. Ce projet a nécessité une validation spécifique de l'ANRU afin de permettre une partie de la reconstitution des LLS sur le quartier Gagarine, l'ANRU ciblant prioritairement la reconstitution au sein de quartiers hors géographie prioritaire de la politique de la ville.

La reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur site participe à la concrétisation du « droit au choix », principe fondateur du projet urbain réorienté en 2022. Ce principe s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels positifs. Il est le reflet d'un contexte spécifique, celui d'un quartier déjà mixte, dont la transformation urbaine ne peut se faire sans y donner leur place aux habitants qui souhaitent y rester.

Le « droit au choix » est l'engagement à respecter et mettre en œuvre le souhait des locataires des bâtiments démolis lors de la phase 2 du NPNRU Gagarine, soit être relogé :

- dans le quartier, dans un logement social neuf ;
- dans le quartier dans un logement social ancien ;
- dans un autre quartier de Romainville ;
- dans une autre commune ;
- ou encore envisager l'accession sociale à la propriété pour les ménages répondant aux critères d'éligibilité.

Les conditions de mise en œuvre du « droit au choix » reposent sur un volume de logements reconstitués sur site conforme aux besoins en relogement et avec des niveaux de loyers adaptés aux ménages à reloger, un phasage des opérations permettant une reconstitution de l'offre de logements sociaux avant de démolir, la mobilisation des logements sociaux vacants du quartier Gagarine, des rues à proximité immédiate et de Romainville pour les dédier en partie aux ménages concernés par le relogement et une mobilisation de tous les réservataires de logements sociaux.

Pour y parvenir et repartir des besoins et souhaits des habitants concernant leur logement et leur quartier afin de bâtir un projet permettant d'y répondre, une enquête sociale a été réalisée entre juillet et septembre 2021. Selon une extrapolation des réponses des ménages enquêtés, la programmation logement a été calibrée pour répondre aux besoins identifiés en logements sociaux neufs et réhabilités sur site.

### ***Faire des quartiers de la politique de la ville des lieux d'innovation et d'excellence environnementale***

Est Ensemble et ses neuf villes se trouvent dans un contexte particulier de vulnérabilité face au changement climatique, qui s'incarne particulièrement au sein des 12 projets de renouvellement urbain qui représentent des opportunités d'adaptation. En tant qu'espace structurant d'intervention pour reconfigurer des morceaux de ville, le NPNRU offre des potentiels pour la renaturation, la lutte contre la précarité énergétique et propose une amélioration concrète des conditions de vie pour les habitants et usagers, notamment en termes de

pollution de l'air et nuisances acoustiques.

Est Ensemble a organisé en 2021 une Convention pour le Climat et la Biodiversité, qui a abouti à la rédaction d'un avis citoyen soulignant l'urgence de la restauration de la biodiversité et l'importance de l'optimisation des ressources. Les habitants ont par ailleurs plébiscité des solutions d'économie circulaire, l'utilisation de matériaux biosourcés ou encore le développement des énergies renouvelables dans la construction, qui seront traduits dans les documents-cadres du projet urbain.

Est Ensemble s'est par ailleurs doté de documents-cadre et opérationnels afin d'impulser et encadrer la transition environnementale du territoire : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal portant une ambition écologique forte, le Plan Climat Air Energie Territorial, le schéma de Trame Verte et Bleue, le Référentiel pour un Aménagement Durable, la Charte économie circulaire dans l'aménagement et la construction, le PACTE Fibois pour l'utilisation des matériaux biosourcés (niveau « ARGENT »).

La Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble ont souhaité développer un projet ambitieux en matière environnementale. L'aménageur en charge de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et au titre de sa mission de coordination, sera signataire d'un contrat d'objectifs environnementaux qui tisse un cadre d'ambitions environnementales pour le projet de renouvellement urbain, cohérent avec les objectifs d'Est Ensemble. Il s'applique à l'ensemble des opérateurs intervenant pour l'aménagement, la construction, la rénovation et la déconstruction, et a vocation à être décliné dans l'ensemble des documents contractuels et partenariaux relatifs à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain (CPAUPE, fiches de lot...), dont les objectifs feront l'objet d'un suivi annuel. L'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution (groupement porté par les architectes-urbanistes coordinateurs) a pour mission de définir un cahier des charges à l'intention des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui comporte notamment des prescriptions ambitieuses visant l'excellence environnementale. L'objectif est que chaque opération s'inscrive dans une démarche d'exemplarité et de cohérence urbaine.

Afin de valoriser les engagements forts en matière de transition écologique et de promouvoir la démarche auprès des maîtres d'ouvrage et des opérateurs, la Ville de Romainville s'est engagée dans la démarche EcoQuartier : le projet a été labellisé EcoQuartier (étape 2) le 19 décembre 2017.

La démarche de réemploi des matériaux issus des démolitions s'inscrit dans le cadre du dossier lauréat de l'AMI ANRU + porté par Est Ensemble.

### ***Améliorer le cadre de vie***

La cité Yuri Gagarine, réalisée dans les années 70, est composée d'immeubles d'habitation (9 barres et 3 tours de logements locatifs sociaux), d'un pôle commercial en déclin, d'espaces verts déqualifiés, de deux équipements publics vieillissants et de trois espaces d'activités ludiques. La transformation profonde du site engagée doit permettre l'intégration de la cité d'habitat social au tissu urbain environnant.

Dans le cadre du projet Gagarine, ce partenariat EPT / Ville / bailleurs / habitants permet d'améliorer la gestion des problématiques du quartier, de mettre en œuvre des actions cohérentes et partagées, d'être réactif et efficace dans l'expression des demandes et les réponses apportées, de co-construire le projet étape après étape sur l'ensemble des thématiques, et de créer une relation de confiance.

La démarche de GUSP a connu un nouveau souffle depuis 2020 avec une relance et un renforcement du dispositif qui a permis de créer une synergie positive au profit des habitants dans le respect des compétences et des responsabilités de chacun.

En matière de gestion des déchets, le site a été équipé du système de collecte pneumatique dont les coûts de gestion importants et dysfonctionnements constatés ont conduit la collectivité à opter pour son abandon en 2023 au profit d'un mode de collecte par point d'apport volontaire et/ou bacs. De plus, des espaces dédiés au



compostage seront prévus en cœur d'îlot et dans des espaces publics.

### **Améliorer l'offre de mobilité**

Pour optimiser les mobilités actives au sein du quartier, le projet est essentiellement pensé pour le piéton, notamment par l'importance donnée à [la promenade Joséphine Baker](#) qui structurera l'ensemble des activités et des circulations, et l'utilisation du vélo sera facilitée.

Le quartier est également à proximité de deux nouvelles station Vélib' situées :

- à Romainville au niveau de l'Hôtel de Ville donc à moins de 400m de la partie est du quartier
- aux Lilas à côté de la future station de métro « Serge Gainsbourg », à moins de 250m de la partie sud du quartier.

La desserte en transports en commun sera également amplifiée, notamment grâce à la nouvelle station de la ligne 11 du métro (Serge Gainsbourg) attendue [au printemps 2024](#) qui sera située à moins de 400 mètres du quartier. *Ces éléments sont détaillés à l'article 2.2 de la présente convention.*

### **Renforcer la valeur ajoutée des interventions urbaines sur le fonctionnement social des quartiers**

Depuis les années 2000, les habitants et les riverains sont étroitement associés à la définition des projets de requalification urbaine portés par la Ville de Romainville. Cette approche participative permet l'appropriation du projet par les habitants et une conception qui répondent à leurs attentes et besoins. Deux dispositifs ont été mis en place parallèlement pour le projet Gagarine : la concertation par le biais de réunions publiques et d'ateliers urbains et la co-construction avec des habitants référents volontaires et, depuis mars 2016, le Conseil Citoyen Youri Gagarine.

La Maison du projet, inaugurée le 30 juin 2017 au cœur du quartier, a été incendiée durant l'été 2019. Elle accueillait notamment les réunions et permanences du Conseil citoyen, une exposition sur le projet de renouvellement ainsi que des permanences du bailleur et de la Ville de Romainville.

[Depuis 2020, les instances de concertation ont été refondues pour donner du temps à une nouvelle approche participative pour requestionner le projet, en actant une phase 1 de travaux engagés et en relançant un processus complet d'implication des habitants sur une vaste phase 2. La Ville et Est Ensemble ont donc lancé une démarche forte de co-construction de la phase 2 du projet urbain pour replacer les habitants du quartier au centre des décisions qui feront évoluer leur environnement, en repartant de leurs besoins et souhaits.](#)

[Pour mener à bien ce travail de réélaboration, un comité de pilotage citoyen a été instauré pour participer à l'ensemble des arbitrages, basé sur une méthodologie permettant transparence et clarification du rôle de chacun dans la co-construction du projet. Aussi, tout au long du deuxième semestre 2021 et de l'année 2022, les habitants du quartier et le comité de pilotage citoyen ont travaillé à la réorientation du projet, autour de cette instance inédite qui s'est réunie à un rythme soutenu. »](#)

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

[« L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse \(annexe A\). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de](#)

logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les objectifs fondamentaux qui ont guidé le projet de renouvellement depuis son origine sont :

- Le développement de la mixité sociale
- Le développement des équipements publics
- la réalisation d'un quartier durable.

Ils ont été complétés par des critères de qualité énoncés par les habitants et le Copil citoyen lors de la phase de réorientation du projet menée entre 2021 et 2022 :

- Conserver plus d'immeubles que dans le projet initial, conventionné en 2020, et donc limiter le relogement
- Améliorer le cadre de vie du quartier
- Offrir de nouveaux logements et espaces publics
- Améliorer les conditions de stationnement et la place de la voiture dans l'espace public
- Faciliter le lien avec le parc et le centre-ville, avec le mail des Sentes et le futur métro Gainsbourg
- Développer les espaces verts (en conservant les arbres présents) et les espaces de rencontre
- Limiter les vis-à-vis entre les nouveaux bâtiments et ceux conservés
- Garantir une qualité de réhabilitation importante des immeubles conservés et des constructions neuves de qualité

De plus, la programmation urbaine et en logement a été retravaillée sur la base de l'enquête sociale menée en 2021 pour redéfinir un projet compatible avec le principe du « droit au choix » et les besoins identifiés en logements sociaux neufs et réhabilités sur site.

Les orientations stratégiques prioritaires, établies à partir des diagnostics et des réunions de co-construction du projet, sont déclinées en objectifs urbains visés par le projet de renouvellement urbain. Ces objectifs urbains sont présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Ces critères permettent de mesurer sur le long terme la réussite du projet.

Les objectifs urbains du projet :

- **Lutter contre l'étalement urbain en densifiant les logements sur le quartier tout en maîtrisant les hauteurs et en créant des formes urbaines plus aérées :**  
Initial : 781 logements sur 7,2 ha soit environ 108 logements / ha  
Objectif : 1128 logements sur 7,2 ha soit environ 157 logements / ha
- **Améliorer la diversification fonctionnelle dans le quartier**  
Initial : 4 typologies d'offres de service couvrant 8 503 m<sup>2</sup> (1988 m<sup>2</sup> de commerces, 2 290 m<sup>2</sup> d'équipements scolaires, 1 750 m<sup>2</sup> station-service, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux).  
Objectif : 7 typologies d'offres de service couvrant 13 344 m<sup>2</sup> (1 600 m<sup>2</sup> de commerces, 4 600 m<sup>2</sup> d'équipements scolaires, 900 m<sup>2</sup> de bureaux, 390 m<sup>2</sup> d'équipement sportif, 709 m<sup>2</sup> d'équipement pour le centre social, 1473 m<sup>2</sup> d'équipement d'insertion socioprofessionnelle, 3 800 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine).
- **Améliorer l'offre d'équipements publics dans le quartier**  
Initial : deux équipements publics pour 2000 habitants à savoir une école maternelle de six classes (1 440 m<sup>2</sup>) et une crèche de 60 berceaux (850 m<sup>2</sup>) soit un ratio de 0,95 m<sup>2</sup> d'équipements publics par habitant.  
Objectif : pour une population de près de 3000 habitants il y aura une offre de 7 200 m<sup>2</sup> d'équipements de

proximité à vocation éducative, sportive et économique :

- Un pôle éducatif de 4200 m<sup>2</sup> comprenant un groupe scolaire de 22 classes et une crèche de 70 berceaux (livré en septembre 2017)
- Un tiers-lieu de formation et d'inclusion socioprofessionnelle de 1500 m<sup>2</sup> environ
- Un centre-social de 700 m<sup>2</sup> environ
- Un tiers-lieu municipal autour de la thématique « manger, bouger, se rencontrer », avec une salle polyvalente accueillant des sports doux et un espace de transformation alimentaire (dans le cadre de Quartier Fertile) de 400 m<sup>2</sup> environ
- Une maison de l'engagement de 400 m<sup>2</sup> environ

Soit un ratio de 2,33 m<sup>2</sup> d'équipements publics par habitant, l'offre d'équipements est donc plus que doublée.

Il est important de souligner que ce ratio sera atteint dès le second semestre 2024, contribuant à améliorer l'attractivité du quartier. Les équipements sont intégrés dans la première phase du projet.

- **Pérenniser la fonction commerciale du quartier :**

Initial : Surface actuelle des activités commerciales : 1988 m<sup>2</sup>.

Objectif : 1600 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 (phase 1). Au regard de l'étude de l'Epareca (aujourd'hui ANCT) de janvier 2016, il n'est pas prévu d'augmenter de façon significative l'offre commerciale : « *La programmation d'ensemble ne doit être modifiée qu'à la marge afin de renforcer le centre tout en gardant l'offre de proximité, notamment alimentaire déjà présente* » (cf. p3 de l'étude).

Rappel des principales conclusions de l'étude :

- Une bonne intégration du projet commercial, tout en améliorant les critères de commercialité, dont le stationnement et l'ambiance du futur site pour répondre notamment à la difficulté actuelle d'insécurité.
- Un maintien des activités commerciales actuelles les plus porteuses et de la motivation des commerçants, pendant la durée d'élaboration du projet.

Une vigilance particulière sur la question du phasage (poursuite de l'activité commerciale pendant la durée des travaux).

- **Assurer la desserte du quartier en transports collectifs lourds :**

Initial : pas de transport collectif lourd (tramway, métro) à moins de 500 mètres

Objectif : La nouvelle station de la ligne 11 du métro (Serge Gainsbourg), attendue fin 2022, sera située à moins de 500 mètres du quartier. Le prolongement de cette ligne connectera le quartier au cœur de Paris et jusqu'à Rosny-Bois-Perrier, mais également au nouveau tramway T1 jusqu'à Asnières Gennevilliers ou Val de Fontenay via la nouvelle station Place Carnot, ainsi qu'au nouveau bus à haut niveau de service (T Zen 3) reliant la Porte de Pantin à Livry-Gargan / Pavillons-sous-Bois.

- **Améliorer la performance énergétique des logements :**

L'engagement du projet dans la démarche Eco-quartier et les exigences portées dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales permettront de réaliser un quartier exemplaire en matière de performance énergétique. Pour tous les projets de construction, il s'agit de tendre vers une réglementation thermique améliorée de 20% par rapport à celle en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Il s'agit également, par ce biais, de maîtriser les charges et d'optimiser le reste à vivre des futurs occupants.

Initial : 331 à 451 kWh ep/m<sup>2</sup>/an (étiquette énergétique F)

Objectif : - 50 kWh ep/m<sup>2</sup>/an (étiquette énergétique A)

- **Adapter le quartier au changement climatique : augmenter les surfaces végétales**

La place du végétal développée dans le projet urbain contribuera à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur.

Initial : 17 256 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées

Objectif : 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées

- **Adapter le quartier au changement climatique : réduire le risque d'inondations**

Pour favoriser la perméabilité des sols, les revêtements bitumineux seront interdits dans les îlots. Les sols devront en revanche être perméables avec un coefficient de ruissellement inférieur à 0,6. Cela permet de gérer une partie des eaux pluviales directement par infiltration.

Les sols minéraux des espaces publics seront inclinés vers les espaces plantés afin que les eaux de ruissellement bénéficient aux plantations.

Enfin, des noues plantées seront créées le long de la [promenade Joséphine Baker](#) et de la voie A (espace public) et dans chaque cœur d'îlots privés. Ces éléments végétaux variés favoriseront également la biodiversité.

Cette désimperméabilisation et ce traitement des aménagements extérieurs permet également de lutter contre les îlots de chaleur urbains. »

**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 :

« Est Ensemble a été retenu au titre de quatre actions « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du PIA pour la phase maturation à destination de l'ensemble des quartiers NPNRU d'intérêt national du territoire (voir annexe C7).

Les quatre expérimentations qui le constituent permettent de :

- Créer un écosystème d'acteurs travaillant à la concrétisation de cette ambition au sein des quartiers,
- Mutualiser certains moyens aussi bien d'ingénierie que d'investissement au service du projet global (ex : outil de suivi du réemploi ; diffusion de savoirs issus du LAB3S...),
- Pérenniser certains acteurs en se saisissant des opportunités des différents sites au fur et à mesure de l'avancée des différents calendriers opérationnels des NPNRU et de pallier ainsi certaines contraintes opérationnelles (ex : transfert de porteurs de projet d'urbanisme transitoire d'un site libéré à un autre pour palier à la difficulté de sites disponibles sur le court terme),
- Travailler aux problématiques communes entre les quartiers et aux transferts d'expertises (ex : diffusion de bonnes pratiques en matière d'usages numériques) permettant une montée en compétence et des champs d'expertise nouveaux spécifiquement adaptés aux projets de renouvellement urbain.

Sa spécificité est d'avoir construit ses expérimentations avec l'ambition de tester l'échelle de territoire comme valeur ajoutée à l'innovation. Son objectif est d'expérimenter la capacité de synergie du projet à l'échelle des 12 quartiers NPNRU, pour amplifier quantitativement mais aussi qualitativement les potentialités liées à ces expérimentations par le développement de possibilités de capitalisation, et d'opportunités de déploiement dans

le temps dans l'espace.

A ce titre Gagarine fait l'objet d'études en tant que site expérimental dans le cadre de l'action dédiée au réemploi et recyclage des matériaux ainsi que de l'urbanisme transitoire et pourra être financé à ce titre ou sur les autres actions du PIA selon les résultats des études et validation des dossiers de la phase opérationnelle.

Après 6 ateliers habitants menés par la Direction Agriculture Urbaine et transition alimentaire entre avril et novembre 2023, le projet comprend aujourd'hui :

- Un verger de 1000 m<sup>2</sup>
- Un potager productif (185m<sup>2</sup>)
- Un potager récréatif (370 m<sup>2</sup>)
- Une bande active plantée avec boîte à escalade et miroir à danser, en réemploi
- Des noues nourricières (plantation de blé, 550 m<sup>2</sup>)
- un espace de transformation alimentaire de 60 m<sup>2</sup> »

### **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 :

**« *Implanter le service public en cœur de quartier avec des équipements structurants et attractifs, adaptés aux besoins des habitants***

*Le groupe scolaire Maryse Bastié (financé au titre du NPNRU, protocole de préfiguration, et par le département)*

Un nouveau pôle éducatif comprenant un groupe scolaire de 22 classes (10 maternelles, 2 classes évolutives et 10 classes élémentaires) et une crèche de 70 berceaux a été livré en septembre 2017 en remplacement de l'école maternelle et de la crèche existante sur site.

Il a été pensé pour renforcer les usages et développer la cohésion sociale à travers son ouverture sur le quartier : la cour élémentaire et la salle de quartier du rez-de-chaussée sont ouvertes aux habitants sur le temps extrascolaire. Cette organisation présente un double intérêt : optimiser l'utilisation des aires de jeux et salles d'activités en les ouvrant aux habitants ou associations en dehors du temps scolaire, et permettre aux parents de s'appropriier les différents espaces de l'école et ainsi favoriser le lien avec cette dernière. Cela contribuera donc à « ouvrir l'école aux parents », élément clef de réussite pour les élèves. Dans un deuxième temps, le bâtiment sera directement connecté à un parc attenant d'environ 1500m<sup>2</sup> avec la possibilité de mutualiser l'espace de cours de l'école élémentaire et de le connecter au square. Le parc accueillera également un citystade qui pourra être utilisé par les élèves.

Le pôle éducatif compte également près de 100 m<sup>2</sup> de potagers pédagogiques :

- Dans la partie école maternelle :
  - o Sur la terrasse à R+1, la surface des bacs de potagers couvre 19 m<sup>2</sup>
  - o Les bacs installés dans les cours de récréation environ 21 m<sup>2</sup>
- Dans la partie école élémentaire :

- Sur la terrasse à R+3, la surface des bacs de potagers couvre 33 m<sup>2</sup>
- Les bacs installés dans les cours de récréation environ 25 m<sup>2</sup>.

#### Le Centre social (opération n°4, financé par l'ANRU cf. annexe C4)

Le quartier ne bénéficiant avant le programme d'aucun espace-relais pour les jeunes et les familles (information, animation, accompagnement), le projet prévoit, dès sa première phase, la création d'un équipement agréé par la CAF, qui leur est consacré : le centre social. Futur équipement structurant du quartier et qui participera pleinement à son animation, le centre social a vocation de devenir un lieu ressource dans le quartier, en proposant :

- des services (accueil de loisirs enfance et jeunesse, accompagnement à la scolarité, permanences administratives et/ou sociales...)
- des actions à finalité sociale et éducative (activités de loisirs, culturelles ou sportives, accompagnement à la parentalité, cours de langue...)
- un accompagnement des mobilisations et projets des habitants et habitantes
- une animation du débat démocratique

La création du centre social s'accompagne d'un processus de préfiguration qui permet d'élaborer conjointement avec les habitants le projet et la programmation du futur équipement pour que celle-ci réponde au mieux à leurs besoins et attentes. Ce processus de préfiguration a déjà commencé via l'organisation d'actions dans le quartier et la diffusion d'un questionnaire auprès des habitants du quartier.

#### La Fabrique de l'émancipation

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'objectif de la Ville de Romainville est de pouvoir y intégrer un tiers lieu de formation et d'inclusion socio-professionnelle pour favoriser l'accès des habitants des quartiers populaires au plus grand nombre d'opportunités, par des moyens renforcés de formation professionnelle qualifiante, d'insertion par l'emploi, mais aussi par des dispositifs d'animation et de médiation numérique.

L'offre de services de la Fabrique de l'émancipation s'organise autour de (surface totale de 1 400 m<sup>2</sup> environ) :

- un Fablab, véritable outil d'éducation populaire destiné aux publics de tout âge
- l'Agence Communale de la Transition Ecologique et Solidaire (ACTES)
- PoleS, acteur de l'ESS
- un local associatif pour des activités de prévention et lutte contre le décrochage scolaire  
les services en charge des politiques d'insertion  
l'antenne locale de la Mission locale

L'ACTES et PôleS y développeront les métiers de demain en employant en insertion des maraîcher-es urbains, des éco-animateur-ices, des médiateur-ices numériques, etc. Le maître d'ouvrage du projet est la Ville de Romainville.

#### La salle polyvalente et de sports doux (opération n°10, financée par l'ANRU cf. annexe C4)

Il s'agit de créer une salle polyvalente pour accueillir les activités de sport doux, organisées par le Centre social.

- Effectif : Maximum 40 personnes
- Pratiques envisageables : Gymnastique / tennis de table / danse / gym fitness / musculation.
- Public concerné : Usagers du centre social (tout public)

#### L'espace de transformation alimentaire (en lien avec Quartier Fertile)



Il s'agit de créer un espace qui accueille à la fois des ateliers de cuisine portés par la Cité Maraîchère et le Centre Social, permette des moments de partage et de repas collectif et soit mis à la disposition de porteurs de projets culinaires.

Une « maison de l'engagement » accueillant les associations de la Ville. *(opération n°11, financé par l'ANRU cf. annexe C4).*

### ***Des services concourant au dynamisme, l'animation et l'attractivité du quartier***

#### ***Le nouvel espace commercial (financé par l'ANRU cf. annexe C4)***

L'Epareca (aujourd'hui ANCT) a mené un diagnostic afin d'étudier les possibilités de reconstitution de l'offre commerciale existante. Ce diagnostic a permis d'établir que certains commerces, véritables locomotives (tels que le supermarché Aldi, la boulangerie et la pharmacie), sont à maintenir. Les conclusions de cette étude, intégrées au projet, ont permis de localiser les surfaces commerciales en pieds d'immeuble et d'estimer une surface de locaux à créer correspondant à l'offre existante afin de ne pas déséquilibrer les polarités commerciales existantes aux alentours. Le programme commercial est détaillé dans l'article 9.1.1.3 de la présente convention.

L'offre commerciale existante composée essentiellement de commerces de proximité (supermarché, boulangerie, pharmacie) est également reconduite sur le site dès la première phase de travaux sur 1600 m<sup>2</sup>.

#### ***Les bureaux de Seine Saint-Denis habitat***

La fusion de Romainville Habitat au 1er janvier 2018 avec Seine Saint-Denis habitat se traduit par le maintien d'une agence locale sur site, dans le rez-de-chaussée et les deux premiers étages de la tour A réhabilitée. [La transformation du socle de la tour participe également à la création de RDC actifs pour animer et le quartier.](#)

### ***Une forte volonté d'excellence environnementale***

La Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble, [accompagné par la SPL Ensemble](#), ont souhaité développer un projet ambitieux en matière environnementale. L'équipe de maîtrise d'œuvre [urbaine](#) (groupement porté par les architectes-urbanistes coordonnateurs) contribueront à la réalisation de cet objectif [en définissant une stratégie développement durable à partir de la méthodologie et des thématiques du Référentiel Aménagement Durable d'Est Ensemble](#). Cette stratégie à l'échelle du quartier sera traduite dans un [cahier des charges et des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales \(CPAUPE\)](#) et dans les [fiches de lot](#) pour que les différentes opérations suivent une exemplarité et une cohérence sur tous les plans (urbain, architectural, patrimonial, social, environnemental, etc.). Support explicatif du projet urbain à l'intention de l'ensemble des acteurs existants et futurs du projet, [ces documents-cadre](#) permettent aussi aux maîtres d'œuvre et d'ouvrage de travailler en phase avec le projet d'ensemble, garantissant la meilleure qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier pour que chaque opération s'inscrive dans une démarche d'exemplarité et de cohérence urbaine.

Les prescriptions environnementales comportent des exigences d'excellence environnementale en matière d'éco-construction, de conception bioclimatique, de performance énergétique, d'énergies renouvelables, de gestion des déchets, de gestion de l'eau, de qualité de l'air intérieur, de choix des matériaux, [notamment bio-et géo-sourcés](#). Il est également demandé aux opérateurs de mettre en place des outils pour maîtriser les charges des habitants (analyse en coût global, suivi des consommations, évaluation de la performance de la construction). En matière de dispositifs d'accompagnement, il est prévu la mise en place d'un guide pratique de l'habitant et l'affichage des performances énergétiques et des consommations, qui permettront à la fois la

sensibilisation des occupants et la pérennisation des comportements éco-responsables.

Il s'agira notamment de tendre vers un dépassement de la réglementation thermique pour réaliser des bâtiments performants. L'enjeu est aussi d'anticiper les adaptations nécessaires face au changement climatique. À travers la réalisation qualitative et responsable de logements, d'équipements, d'aménagements durables, le projet doit permettre plus d'efficacité énergétique.

En termes de prescriptions paysagères, [le CPAUPE et les fiches de lot demanderont](#) des éléments végétaux variés favorisant la biodiversité faunistique et floristique. En effet, le site de Gagarine se trouvant à 1km à vol d'oiseau de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « Prairies humides au Fort de Noisy » et à l'entrée immédiate du site de la future promenade écologique régionale de la Corniche des Forts, [identifiée comme réservoir de biodiversité dans le schéma Trame verte et bleue d'Est Ensemble](#), la biodiversité est un élément fort du projet. La réalisation d'un axe traversant structurant et paysager (la [promenade Joséphine Baker](#)) permettra de créer un corridor vert entre l'espace urbain (villes de Romainville et des Lilas) et la promenade écologique. En outre, la proximité directe avec le projet de coulée verte au Fort de Romainville (commune des Lilas) permettra un renforcement de la trame verte en lien avec l'espace naturel régional et, plus largement, participera au projet de trame verte et bleue développée à l'échelle du territoire communautaire.

Premier témoin de cette volonté d'excellence environnementale : le nouveau pôle éducatif livré en septembre 2017. Sa performance énergétique (RT2012) est en effet améliorée de 20% et sa fourniture d'électricité est 100% renouvelable, le tri des déchets alimentaires a été mis en place dès la rentrée (fourniture de tables de tri et organisation d'actions de sensibilisation), une campagne de lutte contre le gaspillage alimentaire est engagée sur l'année et des potagers pédagogiques sont installés pour tous les niveaux (maternels et élémentaires).

Pour veiller au respect des prescriptions environnementales par les opérateurs et les accompagner, à chaque étape des projets, dans cette démarche, l'EPT Ensemble et la Ville de Romainville ont fait le choix que [l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine soit dotée d'une compétence en environnement, développement durable et écologie urbaine](#).

### ***La reconnaissance nationale du projet de quartier durable : la labellisation EcoQuartier***

La signature de la Charte EcoQuartier, le 1er juin 2016, par la Ville de Romainville a engagé le projet dans la conception d'un projet durable à travers les 20 engagements du label.

Cette démarche a permis de développer certains aspects du projet, tels que l'exigence d'une performance énergétique améliorée pour les constructions neuves, le réemploi de matériaux issus des déconstructions dans les futurs aménagements du projet, la récupération de l'eau de pluie... [L'élaboration d'une stratégie de développement durable par la maîtrise d'œuvre urbaine de la seconde phase du projet urbain permettra d'actualiser les objectifs en matière de qualité environnementale et de poursuivre la démarche de labellisation Ecoquartier sur la base d'engagements actualisés](#).

### ***La reconnaissance régionale d'un quartier « innovant et écologique »***

En novembre 2016, le projet de « Cité de l'Agriculture urbaine » porté par la ville de Romainville a fait partie des 16 premiers projets lauréats retenus dans le cadre de l'appel à projets régional pour les « 100 quartiers innovants et écologiques » - QIE- avec l'octroi de près de trois millions d'euros de subvention. Ce dispositif a comme enjeux de :

- Favoriser la création de logements autour des gares et stations des réseaux de transport en commun existants et à venir tout en optimisant les mobilités actives au sein des quartiers et en promouvant un meilleur équilibre emploi-logement ;



- Favoriser la transition écologique et l'innovation urbaine par la réduction de l'empreinte écologique des quartiers (y compris pendant les phases de chantier), le développement des circuits courts, de l'économie circulaire et de nouvelles solutions d'efficacité énergétique ;
- Aider les collectivités à financer les équipements indispensables à la ville pour garantir une mixité intergénérationnelle, sociale et fonctionnelle (espaces et équipements publics, espaces paysagers, services aux habitants, services de santé, etc.)

L'aide régionale au titre des 100 QIE s'élève à 3 278 599 € dont 2 256 047 € exclusivement sur le quartier Gagarine qui soutient la création du Centre social, de la Fabrique de l'émancipation, de la salle multisports, des aménagements de voirie ainsi que des AMO utilisées en phase protocole par la ville pour la phase d'études (suivi environnemental et agriculture urbaine). »

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

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

« Le programme urbain s'appuie sur un vaste programme de restructuration et d'aménagement d'espaces publics, un travail sur l'armature urbaine permis par des démolitions, et pour ce qui concerne les logements un programme de rénovation des logements et la création d'une offre nouvelle.

#### **Habitat :**

- La démolition de 289 logements : la tour G (133 logements) et les barres B, D, H et K
- La suppression de 22 logements dans les socles des tours restructurées A et (17 logements) et I (5 logements)
- La construction de 485 logements au titre de la diversification, dont 50 bénéficiant d'une prime accession
- La construction de 173 logements locatifs sociaux (58 PLUS, 58 PLAI et 57 PLS)
- La réhabilitation de 470 logements locatifs sociaux (bâtiments A, C, E, F, I, J et L) et la résidentialisation de 374 logements locatifs sociaux

#### **Diversification fonctionnelle :**

La programmation en équipements publics :

- La construction du pôle éducatif Maryse Bastié
- Création d'un centre sociale et de sa salle multisport
- Création de la Fabrique de l'émancipation
- Création d'une Maison de l'engagement
- Création d'un local de transformation alimentaire.

La programmation de commerces et services :

- Restructuration commerciale, avec la démolition d'une galette commerciale et création de cellule commerciale en RDC des nouvelles opérations.
- Restructuration du socle de la tour A pour accueillir l'agence locale du bailleur
- Restructuration du RDC de la tour I pour accueillir un local partagé lié à la programmation d'habitat inclusif et des locaux médicaux.

#### **La programmation en espaces publics :**

- Création d'une promenade piétonne et de modules ou configurations actifs et sportifs
- Création d'une place publique et d'un parvis au droit des nouveaux commerces
- Création d'un verger et d'espaces potagers
- Création d'une bande active avec boîte à escalade et miroirs à danser + petits jeux et toboggan dans le verger
- Création d'une aire de jeux et d'un citystade
- Création d'un maillage doux vers le centre-ville, la ligne M11 et au sein du QPV,
- Création de voies de desserte partagée au sein du quartier permettant de résidentialiser les bâtiments réhabilités.

### **La création des nouveaux logements en lien avec la mixité sociale**

Cette diversification sera rendue possible par un programme de démolitions de 40% des logements sociaux existants (311 logements sur les 781 logements du site) et par une densification maîtrisée du site.

En effet, 289 logements seront démolis (les barres d'immeubles B, D, H et K) et 22 logements seront supprimés au pied des tours A et I dans le cadre de la réhabilitation. Ainsi, l'offre en logements passera de 781 à 1128 en fin d'opération.

Les logements construits viseront à développer une nouvelle offre nouvelle et variée de logements (en accession, libre, sociale et PSLA ou BRS) et à reconstituer une partie de l'offre sociale démolie sur le site avec la création de 173 logements sociaux, dont 58 PLAI, 58 PLUS ANRU et 57 PLS. L'autre partie de l'offre sociale locative proviendra de la réhabilitation de l'offre existante non-démolie.

Deux des trois tours du quartier seront conservées et réhabilitées lourdement (204 logements), notamment sur les aspects de confort thermiques et de vie. Les pieds d'immeuble de ces deux tours seront résidentialisés avec un travail de transformation de leur rez-de-chaussée et la réfection de leur hall d'entrée. La tour A sera intégrée à un îlot de logements mixtes.

### **Récapitulatif des opérations sur site**

LLS initial	781 logts
LLS Démolis	289 logts
LLS transformés	22 logts
Total LLS en moins	311 logts
<b>LLS Réhabilités</b>	<b>470 logts</b>
<b>LLS neufs</b>	<b>173 logts</b>
<i>PLAI</i>	<i>58 logts</i>
<i>PLUS</i>	<i>58 logts</i>
<i>PLS</i>	<i>57 logts</i>
AL neufs	156 logts
Autres neufs en diversification	329 logts
<b>Total diversification</b>	<b>485 logts</b>
<b>Total logts en fin d'opération</b>	<b>1128 logts</b>

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

« Il s'agit ci-dessous de rappeler les cinq grands principes d'aménagements qui ont animé ce projet :

***Le tracé des espaces publics : connecter le quartier et la ville et intensifier l'espace public***

L'ambition urbaine de faire de ce quartier hier refermé sur lui-même un environnement urbain traversé reliant des pôles majeurs du territoire (métro, parc, centre-ville) et accueillant en son sein des activités ouvertes à tous (école, équipements, jardins...), a été renforcé par le prolongement de l'Allée Joséphine Baker jusqu'au mail des Sentes, son débouché sur et ouverture sur le parc de la Corniche des Forts et la création d'une rue plantée vers le centre-ville. Le nouveau tracé permet le repositionnement de l'individu dans son rapport à la ville. Les espaces publics sont avant tout pensés pour le piéton, en favorisant la promenade et en s'inscrivant dans une logique de raccordement d'un axe nord/sud.

La structuration urbaine du quartier est renforcée autour de sa promenade intérieure, dotée d'une véritable échelle urbaine. Cet axe de promenade a été repris en prolongeant son tracé au-delà de l'îlot de la tour A par la démolition de la tour G ouvrant ainsi le quartier et le dédensifiant sur ce secteur saturé (avec les vis-à-vis liés à la construction du lot 5).

Par ailleurs, les deux rues secondaires partagées suivantes, desservant les différents programmes d'équipements ou de logements viendront organiser les flux en intériorité pour participer à leur animation :

- La création d'une rue vers le centre-ville ouvre à la possibilité de revalorisation urbaine d'un secteur en marge de la rénovation. Les échanges et scénarios débattus dans le cadre des comités de pilotage citoyen ont ainsi permis de valider le besoin d'une voie de désenclavement vers le centre-ville à l'est et de la recomposition d'un secteur qui sinon serait resté sans intervention alors que le reste du quartier bénéficiait de profondes améliorations.
- La rue longeant l'école sera ouverte à une circulation pacifiée pour les livraisons de l'école et la connexion des rues d'accès aux immeubles conservés. Bordée de noues et recevant une qualification n'autorisant pas le stationnement, elle formera une zone de rencontre complémentaire à l'Allée Joséphine Baker.

Les voies de circulation automobile sont toutes des voies partagées ou zones apaisées tout en cherchant à assurer la continuité du traitement technique et visuel des rues carrossables entre le réseau routier existant les voies futures.

***Des constructions neuves et des réhabilitations renforçant l'ambiance paysagère de ce secteur de la ville***

Les constructions neuves et réhabilitées sont définies afin de qualifier les secteurs de projet qu'elles composent et de leurs liens à leurs environnements. Elles s'organisent en deux catégories distinctes :

- Les immeubles plots sur parc en terrasses vers le quartier :

Ces immeubles sont perpendiculaires au parc à la fois d'une part pour renforcer leurs liens en « prolongeant » le parc dans les cours résidentielles et d'autre part pour proposer un rythme d'immeuble à l'échelle du parc (cohérence des constructions) à partir de façades nobles bien qu'au nord grâce à une double orientation. Cette disposition permet également de favoriser les expositions sud par un jeu de loggias et de terrasses descendant vers le quartier assurant une réelle maîtrise des propositions bâties. Ces immeubles aux échelles de composition multiples recevront un cahier de prescriptions exigeant afin d'assurer ce lien de qualité entre ces différents contextes.

- Les immeubles urbains composant l'alignement entre le mail du fort (rue Doumer) et la rue intérieure semi-piétonne (espace partagé) :

Sur cette rive ouest du quartier, les constructions neuves se composent en intégrant les implantations biaisées et en retrait des immeubles existants qui seront réhabilités et résidentialisés. Elles redonnent une structure à cet axe important face à l'alignement imposant des tours dans l'emprise du fort. Leurs gabarits communs formeront un alignement cohérent sur rue dont l'architecture pourra être différenciée. La façade de l'îlot sur la rue intérieure de l'école sera elle constituée de petits plots dans les jardins résidentiels délimités par des clôtures qualifiantes afin de composer une rue jardin en lien avec les nombreux squares.

L'intégration du patrimoine conservé reposera quant à lui sur la qualité de l'intervention de réhabilitation / résidentialisation qui devra permettre d'harmoniser les constructions réhabilitées aux immeubles neufs (performances, confort, qualification du fonctionnement résidentiel, image architecturale).

### ***La gradation des hauteurs et morphologie urbaine***

Sur la densité, les échanges menés lors de la démarche de co-construction de la réorientation du projet urbain ont conduit à fixer le volume des constructions à 658 logements. De plus, les bâtiments qui seront construits sont peu élevés (5 étages + attique), leur architecture avec balcon, terrasse et baie vitrée contribuera à diminuer l'effet de densité. L'orientation et l'implantation des bâtiments ont été retravaillées pour éviter les vis-à-vis. Leurs hauteurs sont limitées et un travail sur le rapport vide/bâti permet de limiter l'impression de densité. La réorganisation de l'espace permet d'imaginer des bâtiments plus petits, à échelle humaine, qui occupent mieux l'espace.

Le scénario retenu prévoit aussi de ne pas construire l'immeuble en dessous du groupe scolaire ce qui permet de dédensifier le sud du quartier. De même, la démolition de la tour G permet de dédensifier le nord du quartier.

### ***Le rapport à la nature : un paysage continu et amplifié***

Le volet environnemental a été renforcé en développant les espaces verts en créant un nouveau jardin à proximité immédiate de l'école, en veillant rigoureusement à conserver dans la conception des espaces publics les arbres du site et afin de retrouver des emprises de pleine terre favorables au développement d'îlots de fraîcheur et à la biodiversité.

Le projet a également développé des jardins complémentaires comme le verger qui reçoit une qualification lui permettant de prendre en charge le tamponnage des eaux de pluie en développant le principe de noues de l'allée Baker sur son emprise. Des jardins partagés sont ainsi créés le long de l'allée Joséphine Baker offrant un support de sociabilité tout en gérant à la fois la pente vers le parc de la corniche de forts et la limite de l'espace public avec la copropriété. Enfin, un jardin à proximité de l'école, à la place d'un lot de construction supprimé, valorisera cet équipement tout en favorisant le déploiement d'usages de proximité liés aux temps de l'école (aire de jeux et city stade). Des modules ou configurations favorisant les activités physiques et sportives seront aménagés le long de l'allée Baker ou dans son immédiate proximité. Le city-stade, les terrains de pétanque, les aires de jeux, l'allée et la salle multisport seront les pièces d'un couloir actif idéalement situé au cœur du quartier mais aussi sur la liaison Métro-Corniche des Forts.

### ***Aménités, gestion et sûreté***

Le développement d'une sociabilité repose sur un partage de l'espace qui doit être pacifié et accueillant. La lutte contre l'insécurité et pour l'amélioration de la gestion est donc déterminante pour la vie sociale demain. Il s'agit donc dans le cadre de l'aménagement de contribuer à favoriser la maîtrise de ses usages pour qu'il reste un lieu de partage et de soutien.

Cela repose sur une structure claire des espaces publics par la distinction des domanialités (résidentialisation),

la configuration simple des espaces, les supports d'usages générant une présence...

Par ailleurs, la question des tours a fait l'objet d'une stratégie spécifique où, avec la tour G démolie, la tour I bénéficie d'une programmation habitat orientée vers les seniors avec locaux dédiés générant une occupation plus importante des communs et plus paisible tandis que la tour A bénéficiera de la présence aux premiers étages de l'agence du bailleur.

Un plan guide du projet du quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A. »

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

« Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble. Ils s'inscrivent dans le respect de l'objectif global de répartition PLUS/PLAI qui acte la reconstitution de l'offre à hauteur de 60% de PLAI et 40% de PLUS à l'échelle du territoire.

Les points suivants ont été actés par le Comité d'Engagement du 8 décembre 2022 :

La suppression de 311 logements sociaux donne lieu à la reconstitution et aux dérogations suivantes validées en CE et intégrées à la convention territoriale N°663 :

- **La reconstitution au un pour un** de ce patrimoine se fera sur la commune de Romainville et le territoire d'Est Ensemble, sur des programmes sur site et hors site
- **La reconstitution hors site** : les opérations d'ores et déjà identifiées à Romainville hors site concernent 60 PLAI et 78 PLUS. 57 logements restent à identifier sur le territoire d'Est Ensemble.
- **La reconstitution sur site** : 173 logements seront reconstruits sur site, avec une répartition de 58 PLAI, 58 PLUS et 57 PLS. »

**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 :

« L'enquête sociale menée en 2021 a révélé qu'il serait nécessaire de réaliser dans le quartier 481 logements répartis comme suit, entre 198 et 355 réhabilitations de logements sociaux et entre 126 et 283 logements sociaux neufs, pour rendre effectif le « droit au choix ».

Les échanges menés lors de la démarche de réorientation du projet urbain ont conduit à baisser le volume des démolitions à 289 logements (auxquels s'ajoutent 22 logements supprimés dans les socles des tours A et I). La programmation logement a été adaptée aux besoins des habitants du quartier à partir des données de l'enquête sociale, qui a permis de dimensionner la part de logements sociaux à reconstruire dans le quartier.

Le projet se décompose en deux phases :

- Phase 1 : la démolition des 136 LLS des bâtiments B, D et H
- Phase 2 : la démolition des 153 LLS des bâtiments G et K, dont les relogements sont notamment assurés grâce à la reconstitution de l'offre de LLS sur site (116 PLAI/PLUS et 57 PLS de droit commun).

Le projet, en conservant les immeubles fonctionnant le mieux, a toutefois validé deux démolitions importantes : la tour G et la barre K. La démolition de la barre K est celle qui a fait l'objet de plus de discussions lors de la démarche d'élaboration des scénarios. Le parti pris de construction du quartier le long du parc et le long de la

rue Doumer étant maintenu, la diversification opérée permet de passer de 100% de logements sociaux sur site d'intervention à environ 57 % en fin de programme en intégrant la construction de programmes sociaux afin de respecter le droit au choix et diversifier l'offre de logements sociaux dans le quartier.

L'enjeu de maximiser le nombre de logements réhabilités s'est accompagné de celui d'opter pour une réhabilitation ambitieuse des bâtiments conservés pour éviter un quartier à 2 vitesses. En effet, l'intégration du patrimoine conservé reposera sur la qualité de l'intervention de réhabilitation / résidentialisation qui devra permettre d'harmoniser les constructions réhabilitées aux immeubles neufs (performances, confort, qualification du fonctionnement résidentiel, image architecturale).

Parmi les nouveaux logements, des logements en accession seront proposés aux ménages à reloger du quartier. Pour les rendre plus accessibles aux locataires du quartier, il s'agira de logements en accession sociale, au prix moins élevé que le logement neuf en accession libre.

L'offre de logements construite vise à développer une vaste offre de logements (485 logements en diversification dont accession sociale TVA 5,5% selon les profils des ménages, une cinquantaine de logements en accession sociale -PSLA et/ou BRS et 173 logements sociaux) permettant de répondre au parcours résidentiel des habitants actuels et futurs.

Le prix de vente en accession sociale, en BRS ou en PSLA (modalité d'un parcours résidentiel sécurisé) est réglementé par la fiscalité applicable aux quartiers prioritaires de la ville (TVA 5,5%) ce qui garantit un plafonnement des prix de sortie.

L'objectif intrinsèque étant de faire baisser le taux de logement social et de passer d'un taux de logement social de 100% à 57% sur le quartier.

Taux de logement social actuel et à terme sur le quartier :

	État initial		Post NPRU	
	100%	781 logts	57%	643 logts
<b>Logements sociaux sur site</b>	<b>100%</b>	<b>781 logts</b>	<b>57%</b>	<b>643 logts</b>
<i>Dont LLS réhabilité</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>42%</i>	<i>470 logts</i>
<i>Dont LLS neuf*</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>15%</i>	<i>173 logts</i>
<b>Logements en diversification sur site</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43%</b>	<b>485 logts</b>
<i>LLI / logt loc. Libre (pour le groupe AL)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7%</i>	<i>82 logts</i>
<i>Accession sociale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4%</i>	<i>50 logts</i>
<i>Accession libre (dont 74 pour le groupe AL)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>31%</i>	<i>353 logts</i>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>781</b>	<b>100%</b>	<b>1128 logts</b>

\* 58 PLAI, 58 PLUS et 57 PLS

En plus des tours et barres réhabilitées, sur les 658 logements reconstruits sur site, 26 % sera du logement social et une cinquantaine sera de l'accession sécurisée sous la forme du PSLA ou de BRS par exemple.

### **Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat (cf. convention cadre 663)**

- **Diversifier les statuts de logement :**

En fin d'opération, le rééquilibrage de l'offre sera effectif puisque le logement social ne représentera alors plus que 57% (\*) des logements contre 100% aujourd'hui sur le périmètre NPNRU.

Le rééquilibrage sera également important à l'échelle du quartier vécu, puisqu'en intégrant les résidences existantes (Elsa Triolet avec 38 logements sociaux, et Les Fontaines avec 230 logements privés), le poids du logement social sera ramené à 49%(\*\*) contre 78%(\*\*\*) avant projet.

Initial : 100% de logements sociaux à l'échelle du périmètre du NPNRU et 78 % à l'échelle du quartier vécu.

Objectif : 57% de logements sociaux à l'échelle du périmètre du NPNRU et 49% à l'échelle du quartier vécu (contre 44% et 38% dans le projet initialement contractualisé).

\* *Part du logement social après projet : (173 logements neufs, y compris PLS + 470 logements réhabilités) / 1128 logements totaux NPNRU*

\*\* *Part du logement social après projet à l'échelle du quartier vécu : (173 logements neufs + 470 logements réhabilités + 38 logements à Triolet) / (1128 logements totaux NPNRU + 38 logements à Triolet + 230 logements aux Fontaines)*

\*\*\* *Part du logement social avant projet à l'échelle du quartier vécu : (781 logements Gagarine + 38 logements à Triolet) / (781 logements Gagarine + 38 logements à Triolet + 230 logements aux Fontaines)*

- **Maintenir une offre locative abordable dans le quartier :**

Initial : les logements actuels ont un loyer moyen inférieur à 5,40 €/m<sup>2</sup>

Objectif : maintenir ce loyer pour les 58 logements en PLUS sur le quartier et les 58 en PLAI, tout comme ceux reconstruits hors site (66 en PLUS et 129 en PLAI), pour les ménages issus du relogement. Les loyers après relogement seront adaptés au reste à charge des locataires (cf. charte territoriale de relogement). A surface équivalente, la ville souhaite que les locataires paient un loyer équivalent. Cette politique est applicable tant que le locataire se maintient dans les lieux. »

**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.

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

- **12 482 m<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. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- **188 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux**, correspondant à **40%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).



Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	<i>Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663</i>	<i>Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663</i>	<i>Sans objet.</i>	<b>40% soit 188 droits</b>

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

*Sans objet.*

*Dans le cadre de la convention de quartier n°833 de Romainville, les opérations de requalification s'effectuent uniquement en milieu occupé.*

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018, [avenantée le 10 juillet 2021](#), pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention. »

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

« Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle

s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - .1.1 Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - .2 Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - .2.1 Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

Pour les besoins du projet, 311 titulaires de baux seront à reloger, sur toute la durée du projet, soit environ 404 ménages en considérant un taux théorique de 30% de décohabitants.

SSDH relogera les ménages en se mettant en conformité avec ces obligations. Pour information, les principes de la charte intercommunale de relogement sont les suivants :

- Objectif 1 : favoriser des parcours résidentiels positifs
- Objectif 2 : limiter les impacts financiers du relogement pour les ménages
- Objectif 3 : faciliter les relogements pour le bon déroulement des opérations de démolition

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution, a été signée le 18 juillet 2018. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. »

### **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 :

« La gouvernance et la conduite des projets de renouvellement urbain à l'échelle du Territoire sont décrits dans l'article 7 .1. de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de de l'EPT Est-Ensemble.

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la ville de Romainville est organisé de la façon suivante :

- La conduite du NPNRU par l'Établissement Public Territorial d'Est-Ensemble (EPT) est réalisée en lien étroit avec la Ville de Romainville et la Ville des Lilas.
- La directrice de projet a la responsabilité d'organiser et d'animer les comités techniques ainsi que les comités de pilotage en lien avec la DRIHL et l'ANRU. Le rôle de ces comités techniques est de

coordonner l'élaboration et la mise en œuvre globale du projet.

Afin de permettre un pilotage d'ensemble de la politique communautaire de renouvellement urbain et un pilotage au plus près du dans le respect d'un principe de co-gouvernance entre l'EPT et les villes, la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain est structurée à deux niveaux :

1. le pilotage stratégique et technique au niveau communautaire, afin de garantir la coordination d'ensemble sur les volets généraux et de portée communautaire.
2. le pilotage stratégique et technique au niveau de chacun des projets, dont la ville Romainville et des Lilas.

### ***Le pilotage stratégique et technique au niveau communautaire***

Les dispositions prévues dans l'article 7.1 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

### ***Le pilotage stratégique et technique au niveau du projet de Gagarine***

Le pilotage stratégique et technique local du Projet de renouvellement urbain à l'échelle locale est placée sous la responsabilité du Maire de Romainville qui en assure la conduite politique. Ce pilotage maintenu à l'échelle locale, complète et décline le pilotage stratégique de portée générale assuré par Est-Ensemble et est garanti, dans un souci de co-gouvernance et de proximité, de la définition du projet au plus près du terrain et des enjeux locaux. Le pilotage stratégique et technique local permet :

- d'organiser et de valider la définition des objectifs opérationnels,
- de piloter les études techniques et de maîtrise d'œuvre,
- de valider l'ensemble des éléments des programmes, des projets architecturaux et tout élément constitutif du projet de renouvellement urbain.

Le pilotage technique et opérationnel est assuré par la Direction de projet qui dépend de la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de l'EPT Est-Ensemble, en partenariat resserrée avec la ville de Romainville et la Ville des Lilas.

La direction de projet est par ailleurs l'interlocuteur privilégié de l'ensemble des acteurs concernés : le bailleur social et les partenaires publics, etc.

Deux instances de gouvernance sont identifiées à ce niveau local :

- un comité de pilotage stratégique local, installé pour le projet de renouvellement urbain, sous la co-présidence du maire, du président d'Est-Ensemble et du Préfet du Département et/ou de la Préfète Déléguée pour l'Égalité des Chances et/ou du Sous-préfet chargé de mission auprès du préfet, secrétaire général adjoint chargé de l'arrondissement chef-lieu.
- un comité technique local.

#### **• Comité de pilotage stratégique local :**

Sont membres de droit du Comité de pilotage stratégique local :

- Le Maire de Romainville et les élus concernés,
- Le Maire des Lilas et les élus concernés,
- Les Directions Générales des Villes,
- Le Président d'Est-Ensemble et les vices présidents et conseillers délégués concernés,
- Les services d'Est-Ensemble et plus particulièrement la Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain,

- Le Préfet du département,
- L'ANRU,
- Les services de l'État concernés (notamment la DRIHL 93)
- Les différents maîtres d'ouvrage, dont le bailleur HLM concerné,
- La Caisse des Dépôts et Consignations,
- Action Logement et l'AFL ;
- Les services de la Région Ile de France,
- Les services du Département de Seine-Saint-Denis,
- Les représentants du comité de pilotage citoyen
- Le Comité départemental olympique et sportif de Seine-Saint-Denis
- Les autres partenaires, en tant que de besoin.

La liste des membres de ce comité est non exhaustive. En fonction des besoins et des ordres du jour, le comité de pilotage stratégique local peut être élargi aux services et représentants des différents signataires (services de l'Etat, ...) à d'autres partenaires institutionnels ainsi qu'à des acteurs locaux.

- **Comité technique local :**

Sont membres du Comité technique local :

- La direction de projet et les services des villes contributeurs,
- Les services d'Est-Ensemble et plus particulièrement la Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain,
- Les services de l'État concernés (DRIHL...)
- L'ANRU
- Le bailleur partenaire et associé, les maîtres d'ouvrage
- Action Logement Services
- Les partenaires (Région, Département...).

La liste des membres du comité technique est non exhaustive. En fonction des besoins et des ordres du jour, il peut être élargi à d'autres partenaires ou acteurs locaux.

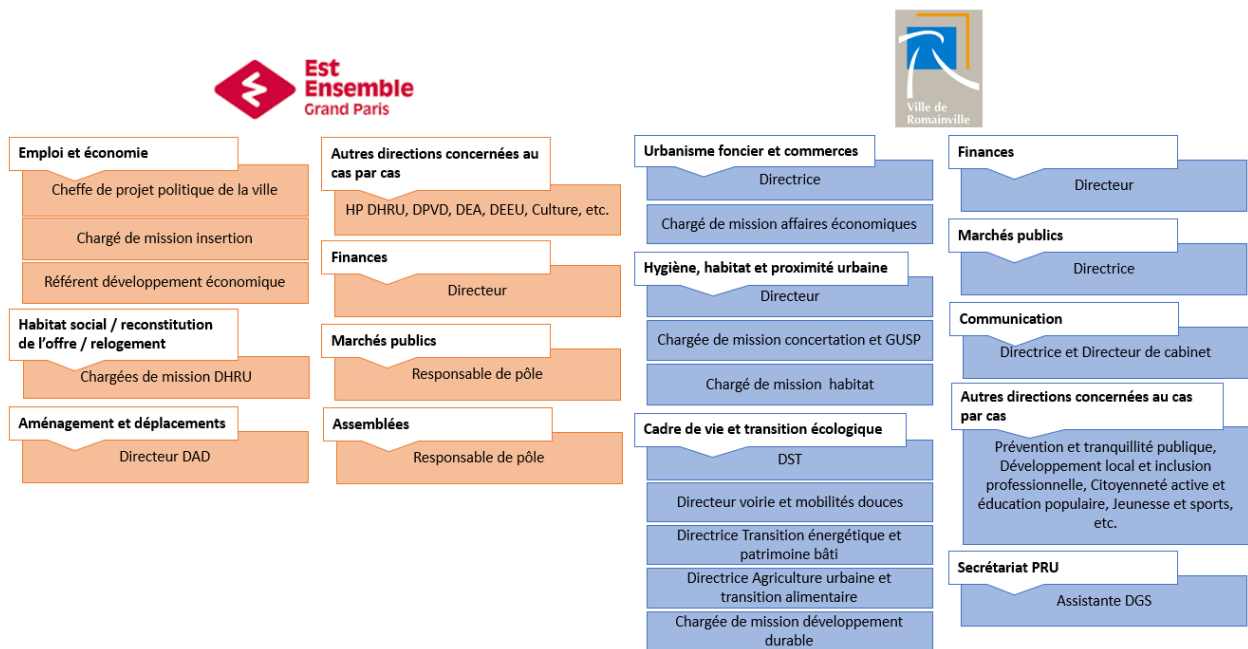
Afin de faciliter et de développer les échanges avec les habitants des quartiers prioritaires de la ville, la Ville de Romainville a créé en 2016 un poste de Chargé de mission Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) et Concertation ; celui-ci travaille en lien étroit avec le Chef de projet politique de la ville et contrat de ville de l'EPT Est Ensemble et les bailleurs sociaux. »

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

« Les dispositions prévues dans l'article 7.2 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent également pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

En ce qui concerne les spécificités de la conduite du projet de Youri Gagarine, il est précisé que la Directrice de projet est basée dans les locaux de la ville de Romainville et travaille donc en étroite collaboration avec les services de la ville, et fait également le lien entre les services d'Est Ensemble et de la ville mobilisés pour le projet. La Direction de projet partage un bureau avec la Cheffe de projet politique de la ville d'Est Ensemble, permettant de fait une collaboration avec l'équipe en charge du contrat de ville.

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :



Le directeur de projet conduit sa mission en lien avec un aménageur concessionnaire d'Est Ensemble et les prestataires de ce dernier : l'architecte urbaniste paysagiste sur les aspects urbanistiques globaux et les membres de son groupement (AMO environnemental pour garantir l'atteinte des objectifs environnementaux, BET VRD et techniques, etc.), l'OPCIC, les bureaux d'études mobilisés, etc.

Concernant l'opération d'aménagement, Est Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération. L'année 2019 a été une année de transition durant laquelle la Ville de Romainville et Est Ensemble ont travaillé au transfert patrimonial et financier de l'opération d'aménagement, conformément aux dispositions réglementaires. Durant cette période à compter du transfert effectif, Est Ensemble et la Ville ont conduit l'opération d'aménagement en régie via la mise à disposition des services nécessaires à sa réalisation de la Ville à l'EPT. Est Ensemble, à travers le directeur de projet, en est le pilote et s'appuiera sur les services de la Ville pour sa réalisation opérationnelle. Le suivi se fait en coordination étroite avec les services de la ville et ceux compétents en matière d'assainissement et de gestion des ordures ménagères d'Est Ensemble.

Les réunions de suivi et le Comité Local garantissent la bonne conduite du projet aux fréquences nécessaires. En qualité d'aménageur en régie, l'EPT et les services de la Ville mis à disposition mettent régulièrement à l'ordre du jour un suivi du bilan d'aménagement.

Les thématiques abordées dans le cadre de ce pilotage seront :

- Note de conjoncture, avec un rappel de présentation de l'opération PRU (programme de construction, programme des équipements publics, objectifs d'aménagement)
- Les réalisations (études, acquisitions foncières, travaux, cessions foncières)
- Les prévisions de réalisations suivies sur la durée du projet (études, acquisitions foncières, travaux, cessions foncières)
  - Données financières (participation communale ou EPT, emprunts, trésorerie, résultat prévisionnel de l'opération réajusté)
  - Fiche administrative récapitulative (Tableau du foncier, état du contentieux, DUP...)
- Élaboration d'un état annuel des recettes et dépenses (compte rendu annuel de la collectivité)

Les services techniques de la Ville, mis à disposition d'Est Ensemble pour la réalisation de l'opération, réalisent (ou font réaliser par les entreprises retenues) en direct les travaux de VRD des espaces publics. Ils ont la responsabilité du suivi du phasage et des interactions entre les différents maîtres d'ouvrage intervenant dans

le quartier. Ils sont garants du bon déroulement des différentes opérations et de l'anticipation des points de blocages opérationnels éventuels. Ils pilotent techniquement la réalisation des travaux et font remonter les points à analyser et à arbitrer au comité technique.

Cette conduite de l'opération d'aménagement permet un suivi et une prise de position au plus près de l'avancement opérationnel tout en gardant une vision transversale sur l'ensemble des évolutions à l'échelle territoriale.

Le fait qu'il n'y ait qu'un quasi unique propriétaire foncier et unique bailleur maître d'ouvrage (Romainville Habitat devenu Seine-Saint-Denis Habitat) facilite le suivi du projet.

La cohérence architecturale est garantie par la mission de l'architecte coordonnateur qui suit l'ensemble du projet et des îlots transformés. Le plan masse est réalisé et le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est établi et imposé aux promoteurs pour chaque opération.

Pour la seconde phase du projet, Est Ensemble confie la mise en œuvre de l'opération d'aménagement phase 2 à un aménageur à compter du 2<sup>ème</sup> semestre 2023. Il a notamment pour missions de :

- Constituer le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que le programme des équipements publics
- Acquérir et gérer le foncier nécessaire à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération (par voie amiable, de préemption, d'expropriation).
- Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, à usage des différents intervenants et mises à jour jusqu'à la fin de l'opération
- Assurer les missions de terrain en phase travaux : mise en état des sols et réalisation des infrastructures propres à l'opération destinées à être remis à la collectivité, suivi financier du coût complet de ces ouvrages
- Assurer les tâches d'animation du site : concertation, urbanisme transitoire, information des habitants, etc.
- Céder les biens, mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation, préparer les cahiers des charges de cession de terrain, préparer et signer les actes nécessaires
- Rechercher de nouveaux financements, constituer et suivre l'ensemble des demandes de subventions
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération : coordination et suivi des opérateurs, de la réalisation des aménagements et des tâches de gestion, information du concédant sur le déroulement de l'opération, tenir à jour les documents comptables, calendaires et de gestion, clôturer l'opération.

Plusieurs instances sont prévues pour assurer l'information du Concédant Est Ensemble, en étroite association avec les Villes de Romainville et des Lilas, pendant toute la durée de la concession d'aménagement et permettre aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération. »

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

« Le porteur du projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi à mettre en œuvre les actions suivantes : informer, sensibiliser et accompagner les habitants du quartier durant le projet de rénovation urbaine ; travailler le projet en concertation et en co-construction avec les habitants ; mener une démarche intercommunale en lien avec les autres projets de rénovation urbaine.

Depuis juillet 2013, la Ville de Romainville associe les habitants du quartier et les riverains à la définition du



projet. Tous les habitants sont en effet invités à prendre part à la démarche engagée par la Ville et le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat ; en premier lieu les locataires du parc directement concernés par le projet et les habitants du quartier et ceux à proximité immédiates (résidence Elsa Triolet, copropriété des Fontaines, résidents de l'avenue Lénine, commerçants du quartier...).

La Ville s'est notamment appuyée sur la Charte du dialogue citoyen. Co-élaborée avec les Romainvillois, elle décline les principes et les conditions pour un dialogue constructif entre les habitants et la Ville. Depuis 2021, l'instauration d'une nouvelle instance de concertation dédiée au projet de renouvellement urbain est venue refonder la stratégie de participation des habitants.

### ***La concertation légale***

#### De 2014 à 2015 :

Une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées a été menée de juin 2014 à juin 2015. Elle s'est déroulée conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2014, dans laquelle les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis. Le dispositif mis en place a permis à la fois à certains habitants de découvrir les enjeux et outils du projet Gagarine, et plus globalement à la population de se tenir informée sur les thèmes importants du projet et leurs facteurs d'évolution. Elle a également permis aux habitants de travailler sur les enjeux, les priorités et les orientations du projet.

Outre la séance préalable de présentation en amont du 1er juillet 2013, trois ateliers urbains (réunissant de 100 à 150 personnes) ont eu lieu entre juin 2014 et janvier 2015 pour présenter et détailler le projet de requalification urbaine (ses thématiques et ses enjeux). L'objectif était également de recueillir les avis et propositions des habitants et de présenter les études techniques menées. Les comptes rendus sont diffusés sur le bulletin municipal et sont consultables sur le site internet de Romainville. Une large communication en amont des ateliers urbains a été réalisée afin d'associer plus largement tous les habitants du territoire.

D'autres outils ont permis d'associer et d'informer plus largement la population à l'instar des articles du magazine municipal et sur le site internet, des comptes rendus d'ateliers disponibles sur le site et en mairie, et d'une exposition dans le quartier et d'une maquette du projet présentée dans la salle Maryse Bastié.

#### De 2021 à 2023 :

Le quartier Youri Gagarine de Romainville a d'ores et déjà engagé sa transformation puisque la phase 1 du projet est en phase opérationnelle. Cette phase 1, issue du projet initial, avait été soumise à concertation réglementaire par la précédente municipalité en 2014 et 2015. Dès 2020, la nouvelle municipalité a souhaité travailler à la réorientation de la phase 2 du projet urbain avec les habitantes et habitants, afin que le projet réponde plus fortement à leurs souhaits et besoins, notamment en matière de logement.

Le conseil de territoire a approuvé le 8 février 2022 les modalités de concertation pendant la réorientation de la phase 2 du NPNRU pour le quartier Youri Gagarine à Romainville.

En parallèle, les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas. Le conseil de territoire a décidé le 28 juin 2022 d'élargir le périmètre de la concertation par la mise en place d'une concertation complémentaire sur ce secteur Paul Langevin aux Lilas.

- Les modalités de concertation initiales définies pendant la période de réorientation de la phase 2 du



NPNRU pour le quartier Youri Gagarine étaient les suivantes :

- La réalisation par Est Ensemble d'instances de co-production du projet ouvertes à tous, permettant de recueillir les avis des habitants et comprenant à minima 2 ateliers de travail ;
- La mise en place d'une instance de concertation « COPIL Citoyen » composée de représentants des bâtiments du quartier, des associations et des commerçants ;
- La réalisation de deux réunions publiques à minima ;
- La mise à disposition sur le site internet de la ville de Romainville d'un dossier
- L'information des habitants tout au long de la démarche par le biais de lettres d'informations et des sites internet de la ville de Romainville et d'Est Ensemble ;
- La réalisation d'un bilan de la concertation, présenté pour approbation au Conseil territorial.
- La mise en place par Est Ensemble d'un atelier de travail ouvert aux habitants du quartier Paul Langevin et aux membres du Comité de Pilotage Citoyen du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine, portant notamment sur le traitement du secteur aux frontières communales ;
- La réalisation d'une réunion publique aux Lilas, ouverte aux habitants des deux villes concernées.

Le bilan de cette nouvelle étape de concertation réglementaire a été approuvé par le Conseil de Territoire du 27 juin 2023.

### ***La co-construction du projet avec les habitants référents puis le Conseil citoyen de 2014 à 2020 :***

Afin de travailler de manière approfondie le projet, la ville a souhaité la création d'un groupe d'habitants référents. L'objectif était que ces derniers jouent un rôle de trait d'union entre les habitants et la municipalité. Les 20 habitants référents volontaires, ayant répondu à un appel à candidature, ont ainsi participé entre novembre 2014 et fin 2015 au projet de rénovation du quartier Youri Gagarine. 10 d'entre eux ont suivi une formation en amont, réalisée par l'École de la Rénovation urbaine, sur les enjeux du renouvellement urbain afin de bénéficier des outils pour co-construire le projet. Une dizaine de réunions ainsi que des ateliers thématiques, autour du développement durable ou encore des équipements, ont permis d'aboutir à un premier bilan concluant et ambitieux. En effet, les nombreuses propositions des habitants référents ont été intégrées afin de répondre aux attentes du plus grand nombre. Leurs réflexions sur les usages des espaces publics ainsi que sur les hauteurs des immeubles et sur le nombre de logements construits, ont été un véritable appui à la définition du projet. Un atelier de présentation des évolutions du projet, suite au travail des habitants référents, a été organisé en mai 2016.

Depuis mars 2016, le Conseil citoyen (renouvelé par arrêté préfectoral en 2018) poursuit le travail initié par les habitants référents. Il compte des membres issus de trois collèges (habitants volontaires, habitants tirés au sort et acteurs locaux). Nombre d'habitants référents ont souhaité poursuivre leur implication à travers cette nouvelle instance. Le conseil citoyen Youri Gagarine a un rythme de travail interne soutenu et rencontre régulièrement la Ville (plus d'une trentaine de réunions avec la Ville en lien avec le projet depuis sa création en mars 2016). Ses membres ont notamment été associés à la définition du programme et du lieu de la future Maison du projet, et des équipements publics. Ils ont également contribué à l'étude de sécurité et de sûreté publique et sont actuellement associés à la réhabilitation des tours.

### ***La co-construction du projet avec le Comité de pilotage citoyen de 2021 à 2023 :***

Une nouvelle instance représentative du quartier a été créée en 2021 : le comité pilotage citoyen. Il a constitué une instance pivot de la concertation en permettant aux habitants, commerçants et aux associations d'être représentés, afin qu'elles et ils soient parties prenantes de la démarche à chacune de ses grandes étapes (élaboration, mise en œuvre, suivi et évaluation) et pour coconstruire aussi bien la méthode de concertation que le fond du projet. Cette instance a été conçue autour d'une feuille de route partagée définissant les contours de la phase 2, le périmètre soumis à la concertation pour réorienter le projet, et d'un principe fondateur posé comme préalable à toute réorientation : le respect du « droit au choix ». Ce dernier s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels positifs, afin que les habitants actuels du

quartier bénéficiant des améliorations apportées.

Depuis le comité de pilotage d'installation du 12 juillet 2021, cette instance composée de 40 membres s'est réunie 10 fois en 18 mois. Un tirage au sort sous contrôle d'huissier le 8/07/2021 a permis de désigner les représentants des catégories quand le nombre des candidats était trop important.

Les fonctions du comité de pilotage citoyen sont les suivantes :

- Formuler un avis argumenté aux élu-e-s sur le devenir du quartier, sur la base de notes techniques fournies par les services, des comptes-rendus des ateliers de concertations et tout autre document à disposition de la ville ;
- Faire émerger des sujets à présenter et débattre collectivement lors des réunions de concertation ;
- Faire remonter la synthèse des échanges réalisés lors des ateliers de concertation plus large sur le quartier ;
- Assurer un rôle de représentation du comité de pilotage citoyen aux réunions institutionnelles sur le devenir du quartier : comités techniques et de pilotage ANRU.

Cette nouvelle instance a accès au même niveau d'information sur le projet que tous les acteurs institutionnels (Ville, Est Ensemble, ANRU, État, Seine-Saint-Denis habitat, Région Île-de-France) et a été accompagnée par un prestataire spécialisé dans la concertation.

Les élus se sont engagés pour leur part à intégrer cet avis dans les instances de décisions (COPIL ANRU, Conseil Municipal...) et revenir vers le COPIL Citoyen pour présenter l'arbitrage final, ainsi qu'à mettre en ligne l'ensemble des documents de concertation (avis, compte-rendu...).

La tenue d'ateliers et d'événements élargis à l'ensemble des habitants sont venus nourrir les comités de pilotage citoyen qui en a défini les ordres du jour en amont. Selon le contexte et les objectifs, leur format a été adapté pour prendre la forme d'une exposition en plein air ou d'un atelier élargi.

### ***L'information et la sensibilisation auprès des habitants durant les travaux***

Tout au long du projet, la Ville et le bailleur sont attentifs à informer régulièrement les habitants du suivi du projet.

Depuis 2016, des lettres d'information sur le projet sont régulièrement diffusées dans toutes les boîtes aux lettres du quartier et alentour. Des réunions d'information sont organisées selon l'actualité du projet.

Des visites de chantiers sont également organisées pour permettre aux habitants de suivre les constructions.

Le site internet de la ville dispose d'une rubrique dédiée au projet de rénovation du quartier qui est composée des comptes rendus des réunions publiques, des lettres d'information, de la rubrique questions-réponses.

Durant la construction d'un équipement public (à l'instar de ce qui a été fait pour le pôle éducatif), des panneaux d'information seront installés sur les palissades de chantier.

Le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de Seine-Saint-Denis (CAUE 93) a organisé au 1er semestre 2018, des ateliers périscolaires pour sensibiliser les enfants de l'école Maryse Bastié au projet de renouvellement urbain du quartier. Tout au long des 12 séances, les enfants de CP, CE1 et CE2 ont travaillé sur la construction d'une maquette du futur quartier qui a été ensuite exposée dans la salle de quartier.

Ces modalités d'information se poursuivront avec des formats adaptés aux contextes et besoins des chantiers à venir tout au long de la vie de l'opération.

### ***La maison du projet***

Lieu d'information pour les habitants, lieu de réunion pour le Conseil citoyen, la maison du projet est aussi la maison des acteurs chargés de la transformation du quartier. Inaugurée le 30 juin 2017, la Maison du Projet Youri Gagarine a été incendiée mi-juillet 2017. Elle était le lieu d'accueil des initiatives citoyennes et solidaires pouvant contribuer à l'amélioration des conditions de vie du quartier et à la consolidation du lien social.

Sa localisation avait été définie avec les membres du Conseil citoyen, au cœur du quartier dans un secteur situé sur des phases opérationnelles éloignées dans le temps. Suite à l'incendie volontaire sur cet équipement, la Ville a mis en place dès, septembre 2017, un nouveau lieu d'information au sein de la salle de quartier du pôle éducatif Maryse Bastié. Une permanence d'information, co-animée par la chargée de mission Conseil citoyens et GUSP de la Ville, et le chargé d'opération de Seine-Saint-Denis Habitat, a lieu tous les 15 jours, les mercredis après-midi. Cette salle accueille également des activités périscolaires et les réunions et permanences du Conseil citoyen. Ce lieu est aussi à la disposition des associations, en dehors du temps scolaire, pour se réunir ou organiser des animations.

[Le futur centre social pourra accueillir des permanences d'information du projet de renouvellement et ses acteurs \(chargés de relogement du bailleur, etc.\).](#)

### ***La démarche intercommunale***

À Romainville, la concertation et la maison du projet ont été mis en œuvre en amont de l'élaboration des dispositifs intercommunaux.

L'EPT Est Ensemble et les communes qui la composent ont fait le choix fort de porter conjointement un projet de renouvellement urbain qui n'est pas seulement l'assemblage de projets communaux mais qui s'appuie sur une vision partagée du devenir du territoire communautaire dans ses différentes dimensions : positionnement dans la métropole, cohésion urbaine et sociale d'ensemble du territoire, rôle et place de chacun des quartiers dans l'agglomération. Les porteurs du nouveau projet de renouvellement urbain d'Est Ensemble sont conscients que de tels projets touchent au cœur de la vie des habitants et des usagers de chacun des quartiers visés : amélioration du cadre de vie quotidien mais aussi relogement, modification des repères, nuisances prolongées en phase de chantier, nouveaux usages, etc. Pour cette raison, ils ont la certitude que leur réussite repose en grande partie sur la bonne compréhension des objectifs poursuivis par ceux qui en bénéficient mais qui en subissent aussi les bouleversements et sur leur association à la conception et à la mise en œuvre du projet. Ils sont également conscients que le projet de renouvellement urbain revêt une dimension politique importante : le porteur de projet est in fine comptable de la réussite du projet devant les citoyens.

Les habitants et usagers sont associés aux deux échelles, dans une logique de complémentarité des approches et des dispositifs. Ils le font notamment en s'appuyant sur les conseils citoyens créés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014.

À l'échelle du territoire, il s'agit de donner à comprendre la logique d'ensemble du projet de renouvellement urbain et son impact sur la cohésion urbaine et sociale du territoire, ses articulations avec les grandes politiques publiques qu'il mobilise (habitat, mobilités, aménagement, équipements publics, etc.) et dont il se nourrit, la manière dont il contribue à repositionner l'agglomération dans la métropole, la cohérence entre l'approche globale et ses déclinaisons locales dans chacun des projets.

Cette approche constitue une « première » dans la jeune histoire de l'Établissement public Est Ensemble, dont les porteurs de projet attendent une valeur ajoutée forte pour la construction d'une identité communautaire symbolique et vécue. Elle se traduira par la conception et la mise en œuvre d'une stratégie de communication et de concertation partagée avec les communes. Cette stratégie générale constitue un socle commun à chacune des stratégies locales. Pour ce faire, l'EPT se donnera les moyens de construire, avec ses partenaires communaux et les bailleurs sociaux, une « Charte de concertation ».

À l'échelle communale, il s'agit de donner prise aux habitants et aux usagers sur les orientations de chacun

des projets de renouvellement urbain et sur les conditions de leur mise en œuvre, en privilégiant l'explicitation de leurs enjeux, de leurs objectifs et des impacts qui en sont attendus et donc la mise en capacité des publics concernés d'apporter une contribution effective à la construction et à la mise en œuvre des projets.

L'expérience des premiers projets de renouvellement urbain sur le territoire d'Est Ensemble a montré que les modalités d'association des habitants et usagers peuvent prendre des formes très différentes – voire poursuivre des objectifs de différentes natures – en fonction de la volonté politique des élus, de la consistance des projets, de la structure du tissu social concerné, de la plus ou moins grande vivacité de l'implication citoyenne dans la vie du quartier et de la commune ou encore de la préexistence ou non d'instances participatives.

Les porteurs de projet souhaitent donc que les dispositifs qui seront mis en œuvre à l'échelle des projets tiennent étroitement compte de la volonté politique locale et des pratiques de chacune des communes en la matière. En conséquence, les dispositifs locaux de concertation seront placés sous la conduite des maires, en association avec l'EPT, en s'appuyant sur les conseils citoyens créés par la loi ainsi que par les maisons du projet. »

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

« Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Est Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement dans sa phase 1 et réalise en régie cette opération en s'appuyant sur les services de la ville mis à disposition d'Est Ensemble. Pour sa phase 2, l'opération d'aménagement fait l'objet d'une concession d'aménagement à un aménageur : la SPL Ensemble.

La Ville de Romainville est maître d'ouvrage des opérations de réalisation des équipements publics de proximité (pôle éducatif, centre social, ...). Les services techniques de la ville (service bâtiment) sont en charge de l'aménagement intérieur des locaux achetés en vente en l'état futur d'achèvement aux opérateurs constructeurs des bâtiments dans lesquels ils se trouvent. Ses services techniques (service voirie) sont également mis à disposition de l'EPT pour la conduite de la phase 1 de l'opération d'aménagement menée en régie. Ils assurent notamment la passation des marchés et le pilotage des études techniques et des missions de maîtrise d'œuvre du PRU, le contrôle des projets et des chantiers promoteurs, la coordination avec les concessionnaires, le suivi des chantiers d'aménagement d'espaces publics, l'expertise technique.

Seine-Saint-Denis Habitat, bailleur principal du quartier intervient aux côtés de l'EPT et de la ville sur les volets démolitions, reconstitutions et requalifications du projet de renouvellement urbain. L'équipe est composée d'un chef de projet ANRU, d'une chargée de relogement et de l'ensemble des responsables d'opérations liés à la nature des interventions.

Pour rappel, au printemps 2017, les Conseils d'administration de Romainville Habitat et de Seine-Saint-Denis habitat ont pris des délibérations de principe pour engager les discussions en vue de leur fusion. Les délibérations définitives des offices, du Conseil Municipal de Romainville et du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis ont été prises à l'automne 2017.

Aux termes d'une procédure décrite dans l'article R421-1 du CCH, les patrimoines des deux organismes ont été agrégés par la procédure juridique de la transmission universelle de patrimoine (TUP) prévue par l'article L421-7 du CCH, laquelle entraîne la dissolution, sans liquidation, de l'office apporporteur.

Le patrimoine de Romainville Habitat étant transféré à Seine-Saint-Denis habitat depuis cette fusion, effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Seine-Saint-Denis habitat est donc devenu le maître d'ouvrage des opérations relatives au logement social du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine.

Concernant le projet de rénovation urbaine de Youri Gagarine, Seine-Saint-Denis habitat s'est engagé à :

- Faire sien le PRU de Romainville Habitat aux côtés des partenaires ;
- Réaliser le PRU ainsi élaboré, et dans le cadre des financements sollicités auprès de l'ANRU ;
- Participer de manière très active et à un niveau de responsabilité adapté, aux instances de pilotage du PRU ; selon les modalités de gouvernance fixées par la convention ANRU.

Pour ce faire, Seine-Saint-Denis habitat mobilisera ses propres équipes, outre les personnels de Romainville Habitat déjà dédiés au dossier.

L'organisation de Seine-Saint-Denis habitat SSDh est présentée dans la convention cadre N°663 de l'Établissement Public Territorial.

Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) est maître d'ouvrage de l'opération de transformation de l'activité commerciale. Une chargée d'opération unique est l'interlocutrice de l'équipe projet sur l'ensemble de cette opération.

Banque des territoires : selon la nature des projets et les négociations engagées localement, possibilité de prise de participation en fonds propres sur tout équipement à vocation économique.

La SPL Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement phase 2. Un traité de concession d'aménagement est signé par l'EPT et son aménageur au premier trimestre 2024. Il porte sur le programme de travaux correspondant au périmètre de la phase 2, qui a fait l'objet d'une réorientation programmatique depuis 2020. »

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

« En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

Le dispositif local d'évaluation du projet, en lien avec les dispositions du contrat de ville permettra le recueil des informations en s'appuyant sur le mono bailleurs ainsi que par le travail du Comité de pilotage citoyen assurant ainsi une information complète et empreinte de neutralité afin de pouvoir exploiter les données dans le cadre d'un outil de pilotage au service du porteur de projet. Cet outil servira de base aux réflexions pour conforter l'action mais aussi le cas échéant pour infléchir l'orientation opérationnelle et y apporter les correctifs nécessaires.

Le projet issu a été pensé par tranche et par phase et pourra évoluer en fonction des retours de la concertation réalisée en phase opérationnelle et des différentes contraintes.

Le dispositif de mesure d'objectifs urbains sera ainsi alimenté et permettra de suivre les cibles clés inscrites en annexe de la présente convention. »

### **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 financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

La compétence emploi insertion a été transférée à l'Établissement Public Territorial en 2010. L'insertion par l'économique mobilise un grand nombre d'acteurs du territoire, tant en maîtres d'ouvrage (collectivités, bailleurs, ...) que d'employeurs (entreprises du bâtiment, intérim d'insertion, ...). La coordination de la mise en œuvre des actions emploi/formation se fait au sein de la Direction du développement économique d'Est Ensemble.

Au vu des nombreux projets sur Est Ensemble (ZAC, NPNRU, projets de transports), l'EPT Ensemble s'est engagé dans la définition d'une charte territoriale de l'insertion par l'économie.

Un comité de pilotage a validé les objectifs présentés aux paragraphes « objectifs qualitatifs ».

Les publics prioritaires sur le territoire, en plus de ceux identifiés par l'ANRU, sont :

- les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (et non uniquement les habitants du quartier concerné par le projet) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi
- les femmes et les jeunes sans qualification ou expérience professionnelle

La ville de Romainville a souhaité définir un objectif de 10% dans l'ensemble des marchés des opérations du projet NNPRU y compris dans le cadre des marchés des opérateurs privés (non financés par l'ANRU) qui réalisent des opérations de logements concourant à la diversification du quartier.

Ainsi l'objectif poursuivi par la ville estimatif à ce stade est de 101 597 heures d'insertion dans les marchés ANRU de la maquette (hors reconstitutions inscrites dans la convention territoriale).

### ***Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements :***

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :



	Insertion par l'économie			
Programme ANRU/MOA	Montant investissement	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion total
ANRU	70 913 794	1 015 970		101 597
COMMUNE DE ROMAINVILLE	3 703 956	52 629	10%	5 263
SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	35 264 706	505 461	10%	50 546
SPL ENSEMBLE	22 342 051	320 236	10%	32 024
EPT 08 - EST ENSEMBLE	6 501 221	93 184	10%	9 318
AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES	3 101 860	44 460	10%	4 446
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

	Insertion par l'économie			
Type de contrat	Montant retenu calcul insertion	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion
Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville	70 913 794	1 015 970	10%	101 597
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

	Insertion par l'économie			
Nom QPV	Montant retenu calcul insertion	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion
Gagarine	70 913 794	1 015 970	10%	101 597
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

### **Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre**

Ces éléments sont intégrés à la charte territoriale N°663.

L'objectif d'insertion est de 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité. Cet objectif concerne les marchés réalisés en dehors des investissements liés au projet de rénovation urbaine et notamment les marchés :

- des espaces verts
- de gestion des encombrants
- de gestion des ordures ménagères
- d'entretien technique
- de service à la personne
- d'entretien, propreté et de nettoyage
- d'accompagnement des chantiers ou en lien avec la transformation des quartiers
- la nature en ville
- gestion des nuisibles
- ingénierie de gestion urbaine de proximité

Les partenaires locaux établiront, dans le cadre des comités de pilotage, en concertation la liste des marchés de GUSP qui donneront lieu à un objectif d'insertion, ainsi que le taux de main d'œuvre utilisée, en considérant les caractéristiques des actions de GUSP, des marchés concernés (marchés pluriannuels, périmètres plus larges que les quartiers en renouvellement urbain etc.) et des modes de réalisation des prestations (en régie, externalisés).

La liste et le montant des marchés relatifs à la gestion urbaine et sociale de proximité pris en compte pour le calcul de l'objectif en heure d'insertion seront précisés au fur et à mesure de l'exécution du programme de rénovation. A la date de signature de la convention, il n'est pas possible d'en fixer les contours.

Les signataires de la convention de rénovation urbaine s'engagent donc à :

- Identifier, pour chaque programme, au fil de l'eau, la liste et le montant des marchés relatifs à la gestion urbaine et sociale de proximité



- Fixer, pour ces opérations, une stratégie d'insertion (condition d'exécution du marché, marchés réservés, critère de choix du titulaire) et des objectifs d'insertion quantitatifs et qualitatifs,
- Formaliser une procédure de suivi et de contrôle
- Porter à la connaissance des acteurs les résultats atteints dans la mise en œuvre

### **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Coefficient appliqué aux marchés de prestations intellectuelles : 1 heure d'insertion pour 1 000 € facturés.

#### Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Objectif	Indicateur	Cible
- <b>Repérer et mobiliser les habitants des QPV</b> très éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté, permettant de lever les freins à l'embauche `...	<i>Volumes de bénéficiaires cibles cible</i>	<i>Habitants des QPV très éloignés de l'emploi</i>
- <b>Diversifier les types de marchés (...)</b> afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés	<i>Volume de bénéficiaires cibles</i>	<i>Femmes et jeunes peu qualifiés</i>
- <b>Coordonner les actions d'insertion</b> et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi	<i>Durée des parcours et volume de retour à l'emploi</i>	<i>Tous les bénéficiaires</i>
- <b>Rendre la commande publique accessible</b> aux SIAE, aux structures du secteur protégé et adapté et plus globalement aux entreprises qui relèvent de l'ESS	<i>Volume de bénéficiaires cibles</i>	<i>Publics des SIAE et structures du secteur et de l'ESS</i>

L'organisation du suivi de la démarche d'insertion permettra également de répondre aux 2 enjeux principaux repérés et détaillés dans la charte territoriale et qui recoupe les objectifs qualitatifs ci-dessus. Il s'agit de la construction de parcours qualitatifs et le ciblage des publics les plus éloignés de l'emploi (femmes et jeunes en situations d'exclusion).

### **Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique**

Le pilotage décisionnel de la mise en œuvre des clauses sociales est porté par quatre instances. Cette organisation pourra évoluer suite au résultat de la mission globale sur la stratégie territoriale qui se termine en mai 2019.

1/ Comité de pilotage territorial, pour la consolidation de la démarche sur l'ensemble des projets du territoire

2/ Le comité de pilotage du projet ANRU de rythme annuel s'attachera à valider les orientations de travail et programmes annuels d'actions, effectuera des arbitrages sur des points bloquants et effectuera

l'évaluation de la démarche.

3/ Le comité de suivi (intégré 2X par an à l'instance globale de la ville « Comité Emploi ») constitue l'instance de suivi opérationnelle de la mise en œuvre des clauses sociales.

4/ La cellule opérationnelle est en charge d'assurer la mise en œuvre des orientations ainsi que de la coordination entre les acteurs. Elle est constituée du facilitateur qui contribuera au développement sur le NPNRU des clauses sociales dans les marchés publics et/ ou privés.

Le directeur de projet participe aux deux premières instances afin de coordonner les actions avec la Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble.

Le facilitateur pourra également s'inscrire dans le cadre de coopérations contractualisées visant à développer sur le territoire intercommunal ou départemental les clauses d'insertion. Ces réseaux de coopération sont une source de richesse pour le facilitateur et il doit donc y participer de manière active.

Le facilitateur a la charge de l'animation du comité technique qui permettra de réunir les acteurs impliqués dans la déclinaison opérationnelle des clauses sociales :

- Les collectivités locales et leurs groupements ;
- Les maîtres d'ouvrage publics (organismes HLM...) et privés (promoteurs immobiliers...) ;
- Les services déconcentrés de l'État (DRIHL, Direction départementale de la cohésion sociale, Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi...) ;
- Le service public de l'emploi (Pôle emploi, Missions locales, structures en charge des Plans locaux Pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi, ...)
- Les chargés de mission en charge de la commande publique
- Des chefs d'entreprises, ou leurs représentants
- Des représentants des structures d'insertion par l'activité économique implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Des représentants d'associations de proximité implantées dans le quartier ou des représentants des conseils citoyens.

Cette structure de pilotage opérationnelle a notamment pour missions :

- De fournir l'assistance nécessaire à l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour inscrire des clauses sociales dans leurs marchés.
- De mettre en relation des différents acteurs concernés pour construire des parcours d'insertion dans la durée, notamment en mutualisant les heures d'insertion.
- De définir et identifier les populations prioritaires au regard des compétences requises par les opérations du projet et des besoins des entreprises, afin de proposer des candidats éligibles à ces dernières.
- De faciliter l'anticipation des actions de formation et d'accompagnement nécessaires.
- D'appuyer et conseiller les structures de l'insertion par l'activité économique titulaires de marchés ou en sous-traitance et co-traitance, favorisant la mise en œuvre de passerelles avec les entreprises du secteur marchand.
- D'appuyer et conseiller les entreprises titulaires de marchés dans l'application des clauses sociales, en particulier les TPE et PME.
- D'accompagner et suivre les bénéficiaires des clauses sociales pour construire des parcours d'accès à l'emploi.

En lien avec les titulaires des marchés concernés, cette structure est également en charge du suivi des heures d'insertion de l'ensemble des maîtres d'ouvrage, afin de communiquer les données nécessaires aux partenaires du dispositif de pilotage et à l'ANRU. A ce titre, sous la responsabilité du porteur de projet, elle

transmet au moins une fois par semestre au Délégué Territorial de l'Agence les indicateurs suivants :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité ;
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...);
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ...
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif ;
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

Par la mobilisation de l'ensemble de ces partenaires il s'agit de construire de réels parcours professionnalisant pour les demandeurs d'emploi des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces partenaires doivent donc développer une démarche d'insertion de qualité visant à :

- Repérer et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires très éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes, permettant de lever les freins à l'embauche ;
- Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés ;
- Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours professionnalisant (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi.

Par ailleurs des groupes de travail thématiques pourront être mis en place en fonction des problématiques prioritaires identifiées dans le cadre du diagnostic

### **L'évaluation**

Afin de mesurer l'impact et l'efficacité des actions mises en œuvre, les signataires devront mettre en place un bilan annuel de la mise en œuvre des clauses sociales notamment en termes de mise en œuvre et de résultat qui sera soumis au comité de pilotage. Il devra en effet lui permettre de procéder à des réajustements au regard des objectifs initiaux retenus.

Les actions d'insertion sont prévues dans le cadre d'un comité de suivi de pilotage avec une décomposition, telle que, par exemple dans le cadre du pôle éducatif (financé au titre du protocole) :

- Gros œuvre - maçonnerie : 5500 heures,
- Menuiseries extérieures - serrurerie : 916 heures,
- Cloisons - plafonds - plâtrerie : 916 heures,
- Revêtements de sols et muraux : 1376 heures,
- Aménagements extérieurs : 458 heures. »

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

« Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques

ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

La mémoire du quartier est un axe essentiel du projet qu'il convient d'anticiper. Aussi, depuis le lancement des premiers travaux en 2016, la Ville assure un travail de mission photographique visant à conserver la mémoire du quartier et à produire à court terme des outils de suivi avant, pendant et après chantier et sur le long terme des supports de mémoire. En outre, la parole des habitants est recueillie à travers les lettres d'infos, les magazines municipaux ....

Dans le cadre du diagnostic sur le réemploi des matériaux issus des démolitions, des échanges et ateliers avec les habitants (notamment des membres du Conseil citoyen) ont eu lieu. Ainsi l'identification des éléments à conserver en vue de leur réemploi *in situ* a également tenu compte des orientations issues de ces ateliers. Cette thématique du réemploi pourra donner lieu à un travail avec les habitants sur la métamorphose du quartier.

Des projets restent à construire avec les habitants et le Comité de pilotage citoyen pour valoriser des actions participatives liées à la mémoire du quartier avec des associations locales ou des artistes. »

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

L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

#### **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 »**

L'article 3.9.1.1 est modifié et désormais rédigé comme suit :

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du 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 » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'ANRU, le calendrier opérationnel, et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

Pour le projet Gagarine, déjà largement avancé, la date du CE soit le 18 juillet 2018 est retenue comme date de démarrage pour l'ensemble du projet. Le CE a validé que **la date de la Réunion de Travail Partenarial RTP (23 mai 2018) soit retenue pour la prise en compte de certains coûts dans les opérations ci-dessous :**

- Une étude (SSDH) pour 60 000 € HT au sein des opérations de réhabilitations des tours A, et I.
- Un dévoiement de réseau pour 478 000 € HT et une prestation de géomètre de 840 € au sein de l'opération d'aménagement (Est Ensemble)

#### 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 :**

L'opération de communication et concertation du projet est transférée à la convention territoriale. L'étude aménagement espaces publics, mobilités et gestion des eaux, est une étude issue du protocole de préfiguration reportée dans la convention pour permettre son ajustement financier.

Libellé 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	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement Espaces Publics Mobilités et Gestion EP	C0833-14-0018	QP093027	ROMAINVILLE	106 356,00 €	50,00%	53 178,00 €	28/04/2016 00:00:00	S1	2019	4

- 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 :

Le CE du 18 juillet 2018 valide la participation à hauteur de 100% du déficit des opérations de démolitions, à la vue de la fragilité économique du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat.

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition de 96 logements sociaux - Bâtiments B et H	C0833-21-0026	QP093027	SSDH	1 996 847,54 €	100,00 %	1 996 847,54 €	18/07/2018 00:00:00	S2	2018	22
Démolition de 153 logements sociaux - Bâtiments G et K	C0833-21-0027	QP093027	SSDH	3 897 819,61 €	100,00 %	3 897 819,61 €	08/12/2022 00:00:00	S2	2024	12
Démolition de 40 logements sociaux - Bâtiment D	C0833-21-0032	QP093027	SSDH	903 785,46 €	100,00 %	903 785,46 €	18/07/2018 00:00:00	S1	2020	18

En complément des 289 logements démolis financés par l'ANRU dans la famille « démolition de logements sociaux » 22 logements sont également démolis au titre des opérations de restructuration des RDC des 2 tours réhabilitées du quartier (17 dans la tour A et 5 dans la tour I). Cette opération de restructuration apparait pour la tour I, financée par l'ANRU, dans la famille « immobilier à vocation économique ».

- Les opérations « L'aménagement d'ensemble » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Le Comité d'engagement du 8 décembre 2022 valide le financement total des opérations d'aménagement d'ensemble au taux de 35% et un montant maximum



de subvention de 13 198 224 €.

L'aménagement d'ensemble fait l'objet de deux opérations distinctes :

- une première phase en régie, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble et qui fait l'objet d'une opération distincte dans la convention de renouvellement urbain
- une seconde phase réalisée par un aménageur, qui fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Ensemble.

### Phase 1 :

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement d'ensemble	C0833-24-0001	QP093027	EPT 08	6 001 220,92 €	35,00 %	2 100 427,32 €	18/07/2018	S1	2019	20

Les dépenses (acquisitions/démolitions) liées à la halle Vertigo et recettes correspondantes (valorisations des terrains pour réalisation du Pôle éducatif) ne seront pas prises en compte dans le calcul de ce bilan, faisant référence à une opération réalisée en démarrage anticipé et comme validée lors des réunions avec l'État.

Le CE du 18 juillet 2018 a validé la prise en compte de certaines dépenses de cette opération à la date de la RTP soit au 23 mai 2018 : coût de dévoiement de réseau et d'étude géomètre (cf. introduction du 9.1.1).

Pour répondre au règlement de l'ANRU et ne présenter que des justificatifs au nom du maître d'ouvrage de l'opération, l'EPT Est Ensemble, le suivi du bilan d'aménagement prévisionnel se fera sur la base des recettes et dépenses réalisées par l'EPT Est Ensemble et non celles réalisées antérieurement au transfert de l'opération par la ville de Romainville. Ainsi les recettes et dépenses du bilan d'aménagement seront prises en compte à partir du 8 décembre 2019, date effective à laquelle Est Ensemble réalisera les actes sur cette opération.

Les lots 3-4, 6a, 5 et 14 n'apparaîtront donc ni dans les dépenses ni dans les recettes de l'opération d'aménagement prises en compte par l'ANRU ainsi qu'un certain nombre de coûts liés à la préparation de l'opération.

## Phase 2 :

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession	C0833-24-0031	QP093027	SPL Ensemble	31 707 990,18 €	35,00 %	11 097 796,56 €	18/07/2023	S1	2024	13

Les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas.

Le CE du 8 décembre 2022 a émis un avis favorable à l'élargissement du périmètre de l'opération d'aménagement sur le sud du quartier et les évolutions programmatiques correspondantes aux évolutions du plan guide. La présente opération inclut les dépenses et recettes relative à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre sur le sous-secteur des Lilas.

L'abondement en subvention apporté par rapport à la convention initiale s'élève à 2 698 221€ et est dédié à l'extension sur le sous-secteur des Lilas, lié au projet d'implantation d'un commissariat. Après déduction de la part de la subvention relative à la phase 1 de l'opération d'aménagement (2 200 427 €), la subvention allouée à la phase 2 de l'opération d'aménagement totalisant 11 097 796,56 € est ventilée de la manière suivante : 8 399 576 € pour le secteur situé sur la commune de Romainville et 2 698 221€ pour le secteur situé sur la commune des Lilas.

Si la pertinence du principe d'une relocalisation de l'actuel commissariat et de l'emplacement proposé est partagée par la Préfecture de Police, l'implantation de cet équipement stratégique reste à valider. Les conditions techniques et financières d'une telle relocalisation sont à l'étude. Dans l'attente de l'affermissement de cette hypothèse, prévue courant 2024, le traité de concession d'aménagement qui sera signé au S1 2024 n'inclut pas dans son programme de travaux et de constructions les dépenses et recettes liées à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre. Le TCA initial sera donc conclu sur une assiette inférieure à celle exposée dans la présente opération d'aménagement "ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession". Il inclut toutefois dans son périmètre le sous-secteur des Lilas en tant que périmètre d'étude.

Dans l'hypothèse où le scénario incluant le commissariat serait validé, un avenant au traité de concession d'aménagement sera conclu pour actualiser son périmètre d'intervention et intégrer le sous-secteur des Lilas, et pour ajuster l'assiette de dépenses et recettes à celle exposée dans la présente opération d'aménagement.

Dans l'hypothèse où le scénario incluant le commissariat ne serait pas poursuivi, une décision modificative viendrait actualiser le périmètre de l'opération d'aménagement à la baisse en y retirant le sous-secteur des Lilas, et ajusterait l'assiette de dépenses et recettes. La subvention ANRU serait ramenée à 8 399 576 €.

**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 :**

Reconstitutions de 311 logements sociaux inscrites dans la convention territoriale N°663.

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
				Assiette prêt bonifié	Assiette subvention		Volume de prêt bonifié	Subvention				
Réhabilitation Tour A (96 logements)	C0833-33-0005	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	5 599 583,62 €		Volume de prêt bonifié	1 564 284,90 €	18/07/2018	S1	2019	10
				Assiette subvention	4 488 663,17 €	40,00 %	Subvention	1 795 465,27 €				
						Total concours financier	3 359 750,17 €					
Réhabilitation Tour I (108 logements)	C0833-33-0008	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	6 495 000,00 €		Volume de prêt bonifié	1 731 000,00 €	18/07/2018	S1	2024	7
				Assiette subvention	5 415 000,00 €	40,00 %	Subvention	2 166 000,00 €				
						Total concours financier	3 897 000,00 €					
Réhabilitation des bâtiments C E F J et L (266 logements)	C0833-33-0029	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	13 566 000,03 €		Volume de prêt bonifié	3 777 200,01 €	08/12/2022	S2	2024	12
				Assiette subvention	10 906 000,03 €	40,00 %	Subvention	4 362 400,01 €				
						Total concours financier	8 139 600,02 €					

Le CE du 18 juillet 2018 a validé la prise en compte d'un coût antérieur à la date du CE, à la date de la RTP 23/05/2018. Il s'agit d'une étude de SSDH sur les réhabilitations des trois tours et leur coordination avec les lots de logements qui viennent s'y accoler, estimée à environ 60 000€.

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

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Résidentialisation des bâtiments C E F J L et I (374 logements)	C0833-34-0030	QP093027	SSDH	3 553 077,25 €	60,00 %	2 131 846,35 €	08/12/2022	S2	2024	12

- Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

Concernant les opérations d'accession sociale à la propriété, une subvention forfaitaire de 10 000€ est accordée pour 50 logements.

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Accession sociale à la propriété	C0833-36-0002	QP093027	EPT 08	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	18/07/2018	S2	2019	12

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :

*Sans objet*

- Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique » sont modifiées et désormais présentées comme suit :

**Opération d'immobilier commercial :**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Nouvel espace commercial	C0833-38-0003	QP093027	ANCT	1 662 242,00 €	35,00 %	581 785,00 €	18/07/2018	S1	2019	8

**Restructuration des pieds de tours en vue de la réalisation d'activités et de locaux tertiaires :**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Restructuration pied de tour I - projet habitat inclusif	C0833-38-0012	QP093027	SSDH	690 000,00 €	50,00 %	345 000,00 €	18/07/2018	S1	2024	7

**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 : [Sans objet]

**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 :

**En ingénierie :**

Elle cofinance au côté de l'ANRU la ligne communication/concertation du projet à hauteur de 20 000€.

**Appui financier en matière d'AMO, inscrit dans la convention territoriale**

La Caisse des dépôts appuie une mission d'AMO environnementale externalisée qui est intégrée à la convention et à la maquette territoriale et mutualisée avec les autres PRU. Il s'agit de la mission d'AMO environnementale mutualisée pour l'ensemble des NPNRU (100 000€ de subvention Caisse des dépôts et consignations pour le projet Youri Gagarine).

**En prêts :**

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts 3PRU de la Caisse des dépôts et consignations estimée à :

- **1 960 200 euros** pour les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Ville, inscrits dans la présente convention et 2,4 millions d'euros pour le centre d'activité partagé au titre des opérations participant au projet mais non financées par l'ANRU.
- Environ 45,5 millions d'euros pour les opérations SSDH, dont :
  - o 5,6 M d'euros inscrits dans la maquette ANRU du quartier Youri Gagarine
  - o 0.5 M d'euros inscrits au titre des opérations cofinancées participant au projet mais non financées par l'ANRU
  - o 39,4 M d'euros au titre des reconstitutions de l'offre de logements inscrits dans la maquette territoriale N°663

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêts.

#### **En prise de participation en fonds propres :**

Selon la nature des projets et les négociations engagées localement, possibilité de prise de participation en fonds propres sur tout équipement à vocation économique.

#### **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 : [Sans objet]

#### **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 :



Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements sont attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration de l'ANRU du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

**Nature 41**

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Etude verger - pollution et programmation adaptée	C0833-41-0025	EPT 08	50 000,00 €	50,00 %	25 000,00 €	S1	2022	3
Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers	C0833-41-0021	ROMAINVILLE	110 064,00 €	50,00 %	55 032,00 €	S1	2023	8
Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers	C0833-41-0022	ROMAINVILLE	105 000,00 €	50,00 %	52 500,00 €	S1	2023	8
Etude d'opportunité sous-sols	C0833-41-0019	SSDH	25 000,00 €	50,00 %	12 500,00 €	S1	2022	2

**Nature 42**

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement des espaces potagers et du verger public	C0833-42-0024	EPT 08	325 435,00 €	50,00 %	162 717,50 €	S2	2021	8
Aménagements pour l'exploitation et d'animation des espaces potagers, local de transformation	C0833-42-0023	ROMAINVILLE	199 123,00 €	50,00 %	99 561,50 €	S2	2022	10
Aménagement Champignonnières	C0833-42-0020	SSDH	102 000,00 €	50,00 %	51 000,00 €	S2	2023	2

### 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 :

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 ou, à titre informatif, financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier signé 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 des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU, déclinés entre montant de subventions ANRU et les volumes de prêts bonifiés. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, Conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts et consignations, 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 des signataires de la présente convention 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.

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 39 904 235 €, comprenant 32 831 751 € de subventions et 7 072 484 € de prêts distribués par Action Logement Services, hors financements liés à la reconstitution de l'offre démolie, minoration de loyer et ingénierie mutualisées à l'échelle de l'EPT inscrits dans la convention territoriale N°663.

Les 2 848 538€ de subventions destinés au pôle éducatif Maryse Bastié n'apparaissent pas dans la convention car ils ont été financés au titre du protocole de préfiguration.

- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- l'aide financière de la Caisse des dépôts est inscrite dans la maquette et la convention territoriale. Elle s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 100 000€ pour la mise en œuvre d'une AMO environnementale inscrite dans la convention cadre N°663. La mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts estimée à 10 448 172 € dont 7 547 449 € inscrits dans la présente convention, 2 900 723 € inscrits au titre des opérations cofinancées mais non financées par l'ANRU. Les prêts liés à la reconstitution de l'offre sont inscrits dans la maquette territoriale. 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 l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 458 311 € ;
- la participation financière de la Région est estimée à 2 250 000 € au titre de l'enveloppe développement urbain et 2 179 247 € au titre de l'enveloppe 100 quartiers (dont 1 129 247 € sont inscrits dans la maquette financières et 640 000 € dans les opérations participant au projet mais non financées par l'ANRU) pour les opérations liées au quartier Youri Gagarine. Ces montants concernent 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.
- La subvention départementale de 1,7 M€ concernant la relocalisation de la crèche départementale Gagarine au sein du pôle éducatif communal Maryse Bastié n'apparaît pas dans la convention car elle est issue du protocole de préfiguration.

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 indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Youri Gagarine convention quartier NPNRU N°833 (NPNRU + Quartiers fertiles)	33 290 062 €	7 072 484 €	40 362 546 €
Youri Gagarine convention territoriale N°663	4 139 816 €	5 996 680 €	10 136 496 €
Youri Gagarine protocole de préfiguration	2 985 538 €	0	2 985 538 €
Total	40 415 416 €	13 069 164 €	53 484 580 €

### Article 3.11 – Modification de l'article 11 relatif aux modalités d'attribution et de paiement des financements

**L'article 11.1 renommé « Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU »** est désormais rédigé comme suit :

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

**L'article 11.2 « Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement »** est modifié et désormais rédigé comme suit

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 11. 5 « Les modalités d'attribution et de versement des aides des autres partenaires associés »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») [et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable »](#) et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+ [et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable »](#), ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 [ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021](#), figure en annexe C6.

[Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.](#)

### **Article 3.12 – Modifications de l'article 12 portant sur les modalités de suivi du projet prévues par**

**L'article 12.1 « Le reporting annuel »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),

- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 12.2 « Les revues de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, [suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers](#),
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, [état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution](#)
- [Co-construction avec les habitants et leurs représentants](#),
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu [accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre](#) est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 3.13 – Modifications de l'article 13 portant sur les modifications du projet**

**L'article 13.1 « Avenant à la convention pluriannuelle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention [et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.](#)

[Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.](#)

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

**L'article 13.2 renommé « Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

### **Article 3.14 – Modifications de l'article 14 portant sur les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

**L'article 14.1 « Le respect des règlements de l'ANRU »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

**L'article 14.4 « La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

**Un sous-article 14.5.3 « Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) à la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

**Un sous-article 14.5.4 « Stipulations relatives aux maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

#### **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)**





# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE YOURI GAGARINE à ROMAINVILLE COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Groupe ActionLogement



SPL  
ENSEMBLE



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, 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,

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son président Patrice BESSAC, ci-après désigné « le porteur de projet »,

La ville de Romainville comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire François DECHY,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention,

- EPT Est Ensemble, représenté par son Président Patrice BESSAC
- Ville de Romainville, représentée par son Maire François DECHY,
- Seine-Saint-Denis habitat, représenté par son Directeur Général Bertrand PRADE,
- SPL Ensemble, représentée par son Directeur Général Dominique GIVOIS,
- Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), représentée par son Directeur Général Stanislas BOURRON.
- Action Logement Services, représenté par son Directeur des Financements Bailleurs et Collectivités, Fabrice MUNIER JOLAIN, dûment habilité aux fins des présentes,
- L'Association Foncière Logement, représentée par sa présidente, Cécile MAZAUD

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par son Président Stéphane TROUSSEL.

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Caisse des Dépôts,

Le Conseil régional,

Le Conseil départemental,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

# SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i> .....	5
<i>LES DÉFINITIONS</i> .....	6
<i>TITRE I - LE QUARTIER</i> .....	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i> .....	8
Article 1. Les éléments de contexte .....	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain.....	10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet .....	17
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et d'agriculture urbaine .....	19
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet .....	20
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	20
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain .....	22
Article 4. La description du projet urbain.....	26
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....	26
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	28
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	30
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement en faveur de la mixité.....	30
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle .....	31
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité .....	33
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	34
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet.....	35
Article 7.1 La gouvernance .....	35
Article 7.2 La conduite de projet .....	37
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	39
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	44
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....	45
Article 8. L'accompagnement du changement.....	45
Article 8.1 Le projet de gestion .....	45
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	48
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier.....	52
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i> .....	54
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .....	54
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle .....	54

Article 9.2	Les opérations du programme non-financées par l'ANRU .....	60
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS.....	63
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » .....	63
<b>Article 10.</b>	<b>Le plan de financement des opérations programmées .....</b>	<b>64</b>
<b>Article 11.</b>	<b>Les modalités d'attribution et de versement des financements.....</b>	<b>66</b>
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU .....	66
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services .....	66
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	67
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....	67
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés .....	67
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>		<b>68</b>
<b>Article 12.</b>	<b>Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU .....</b>	<b>68</b>
Article 12.1	Le reporting annuel .....	68
Article 12.2	Les revues de projet .....	68
Article 12.3	Les points d'étape .....	69
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF .....	69
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet .....	69
<b>Article 13.</b>	<b>Les modifications du projet .....</b>	<b>69</b>
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle .....	69
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention .....	70
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées .....	70
<b>Article 14.</b>	<b>Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....</b>	<b>70</b>
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU.....	70
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements .....	70
Article 14.3	Le contrôle et les audits .....	71
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage .....	71
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .....	71
Article 14.6	Le traitement des litiges .....	72
<b>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>		<b>73</b>
<b>Article 15.</b>	<b>La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU .....</b>	<b>73</b>
<b>Article 16.</b>	<b>Les archives et la documentation relative au projet .....</b>	<b>73</b>
<b>Article 17.</b>	<b>La communication et la signalétique des chantiers .....</b>	<b>73</b>
Article 17.1	Communication.....	73
Article 17.2	Signalétique.....	74

**Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU**

**Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU**

## PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - o A – Présentation du projet ;
  - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
  - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
  - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration d'Est Ensemble (536) 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 18 juillet 2018. [Elle s'appuie également sur le dossier examiné par le comité d'engagement complémentaire du 8 décembre 2022.](#)

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

L'EPT Est Ensemble a été retenu dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 de l'axe 1 de l'action Ville durable et solidaire (VDS) du programme d'investissement d'avenir (PIA), [au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et au titre de l'action « Agriculture urbaine et alimentation saine et solidaire : un service public en archipel » de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 Les orientations stratégiques des projets d'innovation et d'agriculture urbaine lauréats](#) sont présentées à l'article 2.3, tout comme l'articulation de ce projet avec le projet de renouvellement urbain.

## LES 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** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l', 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.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

## TITRE I - LE QUARTIER

La présente convention 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 : « Youri Gagarine » à Romainville (QPV n° QP093027). [Ce quartier fait par ailleurs l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU, au titre de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ » et du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020.](#)

La présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain est associée à la convention territoriale N°663, qui porte le volet transversal et intercommunal des projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et notamment la reconstitution de l'offre de logements.

Des plans de situation du quartier sont présentés en annexe A.



## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

La Ville de Romainville, située en Seine-Saint-Denis et membre de l'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, compte près de 31 000 habitants.

Le relief très prononcé du territoire, marqué par un fort dénivelé, entraîne une scission géographique naturelle entre la partie haute de la ville, située sur le plateau de Romainville, et celle nommée à juste titre les Bas-Pays, située dans la plaine du canal de l'Ourcq. De plus, les parcs qui composent la promenade écologique de la Corniche des Forts forment une autre frontière naturelle entre les deux parties de la ville. Romainville compte pourtant quatre grands quartiers organisés du nord au sud : les Bas-Pays (frontalier avec Noisy-le-Sec, Bobigny et Pantin), le centre-ville (bordé à l'ouest par Les Lilas et Bagnolet et par Noisy-le-Sec à l'est), les Grands-Champs (bordé à l'ouest par Bagnolet et à l'est par Noisy-le-Sec) et les Trois-Communes (situé entre l'A3 et Montreuil).

La ville connaît une transformation urbaine profonde engagée dès les années 2000 grâce à de nombreux projets d'aménagement dans les quartiers d'habitat social, à la création de ZAC, ou encore à la conduite d'opérations de requalification du centre ancien.

Cette transformation, répond à de nombreuses attentes dans un territoire qui compte 13 720 logements selon l'INSEE (RP 2020) dont 39,24 % de logements sociaux (inventaire préfecture Seine-Saint-Denis au 01/01/2022) et un taux de chômage de près de 11,1 %. Essentiellement pavillonnaire jusque dans les années 60/70, la commune a connu, une intense période de construction de logements sociaux et une vague de désindustrialisation conséquente, sans toutefois bénéficier d'une desserte de transports en commun structurante et de projets de ville adaptés aux réalités sociales et économiques du territoire.

Les nombreux projets, achevés, engagés ou à l'étude à l'échelle du territoire doivent permettre non seulement d'améliorer le cadre de vie mais aussi d'apporter, à travers une mixité sociale et fonctionnelle forte, des opportunités d'emplois et de parcours résidentiel, de créer des villes durables et résilientes. Ce développement doit toutefois être maîtrisé afin de garantir à chacun sa place dans la ville, pour conserver la singularité du territoire en proposant un cadre de vie amélioré aux habitants actuels et un accueil de qualité aux nouveaux.

#### ***Une commune attractive***

Située dans la petite couronne parisienne, à seulement 3 km de la capitale, Romainville a de nombreux atouts qui constituent des facteurs d'attractivité importants à l'échelle du territoire Est Ensemble :

- la ville sera bientôt un territoire connecté grâce au développement d'un réseau de transport structurant (de nouvelles gares de la ligne 1 du tramway et de la ligne 11 du métro, ainsi que le TZEN 3) ;
- une pression foncière réelle mais une maîtrise des coûts de l'immobilier ;
- des politiques publiques ambitieuses en termes de solidarité, santé, culture, écologie urbaine, emploi, aménagement...

#### ***Des enjeux sociaux et urbains autour du logement***

Le territoire d'Est Ensemble compte 19 quartiers inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville représentant 37 % de la population, parmi lesquels 4 sont situés sur la commune de Romainville, où

des actions fortes sont conduites conjointement avec l'EPT, la Ville, l'État et les bailleurs sociaux pour modifier durablement le cadre de vie des habitants et renforcer la cohésion sociale.

C'est ainsi que depuis le début des années 2000, de nombreux quartiers de Romainville ont été transformés pour favoriser leur ouverture sur la ville, offrir plus de confort aux locataires et répondre aux exigences environnementales.

Parallèlement, la reconstruction de plus de 450 logements locatifs sociaux au sein de résidences mixtes en dehors du périmètre du quartier Marcel Cachin dès 2007 a initié une forte dynamique de constructions neuves conduisant à la livraison de près de 600 logements en accession sur la période 2012/2013.

[Le Contrat de Développement Territorial et le Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble, adopté en 2014, prévoit la construction de près de 2 800 logements par an sur l'ensemble du territoire dont 50% de logements abordables. À Romainville, les opportunités identifiées ont créé plus de 4 200 logements entre 2016 et 2021. Cette dynamique est déjà engagée : entre 2014 et 2020, la ville est celle où l'INSEE a constaté la plus forte croissance démographique de Seine-Saint-Denis.](#)

L'enjeu d'une mixité sociale à l'échelle urbaine reste déterminant pour consolider les actions sociales et éducatives portées par l'EPT, la Ville et leurs partenaires. Le renouvellement du parc social, le développement d'un parcours résidentiel permettant de proposer à des foyers primo-accédants une accession à la propriété maîtrisée, le maintien d'un parc locatif privé ou encore l'accompagnement des propriétaires privés pour la requalification de leurs biens sont autant d'outils devant participer à la pérennité d'un territoire mixte.

L'enjeu d'une mixité fonctionnelle est aussi indispensable pour offrir des services publics de qualité, implanter des activités et emplois pérennes, afin de garantir un développement endogène du territoire.

Aussi, sur la période 2007-2020, la Ville de Romainville a permis la requalification de plus de 2 500 logements sociaux, soit la moitié du parc locatif social de la commune, la création de nouveaux équipements publics, le renforcement de l'économie et le développement de politiques publiques adaptées aux attentes et besoins de tous les publics.

[A l'aune des transformations de la première couronne parisienne et de la hausse de la part de logements privés en forte augmentation ces dernières années, il demeure important de faire bénéficier des mutations à l'œuvre aux occupants du parc social, en maintenant et renforçant une offre de logements sociaux qualitative au cœur des secteurs attractifs.](#)

### ***Le renouvellement du centre-ville***

Le centre-ville de Romainville, situé sur le plateau de Romainville à proximité de la ville des Lilas, comprend un secteur pavillonnaire ancien et deux ensembles d'habitat social (les cités Marcel Cachin et Youri Gagarine) au sein desquelles la population connaît des difficultés sociales et économiques. Quartier vivant, il abrite une typologie très variée d'habitat, d'activités ainsi que de nombreux services et équipements publics.

L'arrivée des nouveaux transports ces prochaines années et la politique menée par la municipalité en matière de création de logements et de cadre de vie devraient attirer de nouveaux résidents, parallèlement à la mixité sociale engagée dans les projets urbains. L'enjeu est donc de concevoir un quartier pour tous, adapté, attractif, capable d'accueillir les nouveaux arrivants (ménages et entreprises) et d'améliorer le cadre de vie des résidents actuels.

Pour cela, le projet de renouvellement du centre-ville consiste notamment à transformer les deux quartiers d'habitat social pour créer des ensembles intégrés au reste du cœur de ville, dans la continuité du tissu urbain environnant.

Ce renouvellement a débuté en 2007 par le programme de renouvellement urbain de la cité Marcel Cachin avec l'ANRU. Principal quartier d'habitat social de la commune, il comprend près de 10 % de la population romainvilloise. Cette opération prévoit également le développement d'une activité agricole au sein d'une [Cité Maraîchère livrée en février 2021](#), lieu d'innovation en matière d'agriculture urbaine et première étape dans le projet de développement [d'une dynamique sur le territoire portée par la nouvelle Direction Agriculture urbaine et transition alimentaire de la Ville](#).

Par ailleurs, le secteur pavillonnaire plutôt ancien a connu lui aussi une importante rénovation et un saut qualitatif, suite à la conduite de plusieurs Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). De nombreux équipements publics ont également été concernés par d'importants travaux.

Le bilan positif du Projet de rénovation urbaine (PRU) Marcel Cachin achevé en 2017 a été le marqueur d'une volonté croissante de la Ville de Romainville et des habitants d'engager la requalification du deuxième grand quartier d'habitat social, le quartier Youri Gagarine, dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en décembre 2014. La requalification complète de ce quartier (781 logements locatifs sociaux) a permis de corriger les dysfonctionnements actuels en créant de nouvelles coutures urbaines, des équipements publics de proximité, un nouveau linéaire commercial et en intégrant une véritable mixité sociale et fonctionnelle pour garantir une amélioration nécessaire du cadre de vie de ses habitants et répondre aux enjeux sociaux, économiques, culturels et environnementaux.

### ***Youri Gagarine : une cité dégradée et repliée sur elle-même***

La cité Youri Gagarine se situe en limite administrative avec la commune des Lilas. Son offre de logements est composée de logements locatifs sociaux appartenant au patrimoine de [Seine-Saint-Denis habitat \(depuis 2018, suite au rattachement à ce dernier de l'OPH Romainville Habitat\)](#). Elle se situe face à une copropriété résidentialisée (les Fontaines) correctement gérée, à un tissu d'habitat privé faubourien et est implantée dans une enclave de la ville en limite urbaine de forte topographie. L'absence initiale de mixité sociale, le faible dynamisme économique et sa forme urbaine, marquée par les barres et les tours d'habitat social, génèrent un repli de la cité et des habitants par rapport au reste de la ville. La cité Gagarine est aujourd'hui perçue par ses habitants (« les Gagarinois ») comme un morceau de ville « à part » et « déconnecté ».

Pourtant, elle se situe à l'interface entre le centre-ville de Romainville, la commune des Lilas et la future promenade écologique régionale de la Corniche des Forts. Cette cité, située en entrée de ville, est aussi le réceptacle des flux du secteur des Bas Pays (desservi par l'ex RN3) et des villes voisines du Pré-Saint-Gervais et de Pantin. Elle a donc un positionnement stratégique pour le centre-ville de Romainville, dont le développement repose sur un projet urbain construit dans un esprit « multipolaire » : Gagarine (entrée de ville) / place du marché et Cachin (cœur de ville) / place Carnot (entrée de ville et carrefour) / Hôtel de Ville. Cette interface sera renforcée par l'arrivée de l'extension de la ligne 11 du métro (présentée plus loin) qui renforcera les flux dans le quartier et son attractivité.

## **Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain**

### **Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville**

Le projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine s'inscrit dans le contrat de ville d'Est Ensemble défini pour la période 2015-2020 et prorogé jusqu'à **2023**, en s'appuyant sur ses trois piliers : le renforcement de la cohésion sociale, la consolidation et le développement du potentiel de développement économique, ainsi qu'une meilleure intégration urbaine des quartiers.

Il s'inscrit également dans le projet de territoire en s'intégrant pleinement dans l'un des trois territoires stratégiques d'Est Ensemble (Faubourg, Plaine de l'Ourcq et Parc des hauteurs), celui du Parc des hauteurs. Ce territoire s'inscrit dans une dynamique métropolitaine de revalorisation du Plateau de Romainville dont il suit les contours. Le renouvellement urbain porte ici les ambitions du Parc des Hauteurs en intégrant des objectifs qualitatifs urbain et environnemental qui permettra au quartier d'être une des portes d'entrée de ce territoire et [du Grand Chemin](#). En effet, il constituera une entrée de ville remarquable, à proximité immédiate de cette liaison verte entre les villes des Lilas, de Pantin et le cœur ancien de Romainville.

Concernant les ambitions du contrat de ville, le projet répond aux orientations stratégiques qui en découlent en se fixant les orientations suivantes :

***Développer la citoyenneté, tisser du lien social, faciliter l'intégration via des projets ambitieux d'équipements et de services et favoriser l'activité physique***

Pour répondre aux attentes exprimées par les habitants et usagers du quartier, trop longtemps délaissés par les services publics et révélés dans les différents diagnostics réalisés, de nouveaux services et équipements seront créés au cœur du site. La Ville a souhaité articuler le projet de rénovation urbaine de Gagarine autour de la volonté que les équipements publics permis par ce projet soient avant tout au service des habitants, en particulier au regard des besoins d'accompagnement en prévention, emploi, inclusion et jeunesse. Ils contribueront également à favoriser le lien entre habitants nouveaux et anciens ainsi que la venue dans le quartier de l'ensemble des Romainvillois. Aussi le projet prévoit un centre social, un groupe scolaire, une « maison de l'engagement » accueillant les associations de la Ville, un tiers-lieu municipal « manger, bouger, se rencontrer » associant salle polyvalente, sports doux et espace de transformation alimentaire, un tiers-lieu de formation et d'inclusion socioprofessionnelle (« Fabrique de l'émancipation »), un verger, une « bande active » avec un miroir à danser et une boîte à escalade, des potagers productifs et récréatifs, des terrains de pétanque, un « city stade », une allée piétonne et paysagère (la promenade Joséphine Baker), qui sont autant de lieux de rencontre favorisant le lien social et la mixité. Les possibilités de pratique de l'activité physique seront augmentées à l'échelle du quartier, lui-même pivot de plusieurs itinérances (marche-vélo), dirigées notamment vers la Corniche des forts.

Le projet prévoit également des espaces et services qui permettront de soutenir les initiatives des habitants, d'encourager de nouvelles formes de participation et de co-construction à travers la programmation [du centre social et de la Fabrique de l'émancipation](#), la création d'espaces dévolus au compostage collectif et au maraîchage. Dans la continuité de la mobilisation des membres du comité de pilotage citoyen, la préfiguration du centre social s'est déroulée en étroite association avec les habitants et acteurs du quartier, tout comme la programmation des espaces d'agriculture urbaine, avec 6 ateliers habitants menés entre [avril et novembre 2023](#). La mise en place d'une démarche de concertation avec les habitants sur la transformation du quartier a été initiée de longue date et est présentée plus loin.

L'agence locale de Seine-Saint-Denis Habitat sera implantée dans le quartier (dans la tour A réhabilitée), garantissant la présence d'agents de proximité à disposition des locataires.

*Les détails de la programmation sont présentés à l'article 4.1 de la présente convention.*

***Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité***

L'étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP), inscrite dans le protocole de préfiguration ANRU complétée par les préconisations des habitants et du Conseil citoyen, a permis d'affiner le projet pour enrayer l'occupation détournée des espaces publics, le trafic de drogue et les incivilités constatés au quotidien dans le quartier, à travers la transformation de la forme urbaine, une redéfinition des statuts des espaces publics, une résidentialisation des logements, le renforcement de la mixité fonctionnelle. La Préfecture a émis un avis favorable en 2017 relatif à l'ESSP.

De plus, un déploiement de la vidéo-protection est prévu pour l'ensemble du quartier, venant compléter le dispositif de caméras déjà en place sur la commune. La commission préfectorale a validé les périmètres généraux de vidéo-protection. La Ville de Romainville déploie des dispositifs allant de la prévention de la délinquance à la répression. Ainsi, la stratégie territoriale du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) a été signée le 17 novembre 2016. Sur le quartier Youri Gagarine, une équipe de prévention spécialisée est présente afin d'accompagner la rénovation urbaine. Le déploiement constant de la police municipale, à travers la convention de coordination police nationale-police municipale, participe à l'accompagnement du processus de réduction de la délinquance.

Le réaménagement d'ensemble du quartier et les aménagements prévus de l'espace public vont également participer à une sécurisation globale du quartier, en rendant les espaces de circulation et de rencontre plus lisibles et qualitatifs. L'éclairage et le mobilier urbain seront pensés en ce sens. La création de la promenade *Joséphine Baker* venant relier l'entrée de quartier du côté de l'arrivée du métro Serge Gainsbourg et la Corniche des Forts et le *Grand Chemin*, permettra également de créer un espace de flux sécurisant et fluide concourant à la pacification du secteur. L'ensemble des espaces publics et notamment les espaces de connexion entre résidences privées, sociales, avec la promenade écologique et les équipements seront pensés pour garantir la tranquillité publique et une bonne gestion des espaces.

Les lieux identifiés comme occasionnant des problématiques de sécurité ont été un point d'attention de la démarche de co-construction de la réorientation du projet urbain depuis 2021. Les tours ont fait l'objet d'une réflexion spécifique pour que le projet urbain soit l'occasion d'améliorer la tranquillité du quartier.

Les enjeux de sécurité sont également localisés à la lisière du quartier, dont la limite avec le quartier des Sentes aux Lilas est considérée comme une frontière symbolique. Pour pacifier les liens entre les deux quartiers, émaillés par des rixes mortelles entre bandes rivales, les villes des Lilas et Romainville portent conjointement la demande de relocaliser le commissariat des Lilas à proximité immédiate du QPV, à l'entrée sud du quartier Gagarine.

### ***Accueillir le commissariat de la circonscription en entrée de quartier***

Les villes de Romainville et des Lilas portent la proposition de relocaliser le commissariat des Lilas, actuellement situé boulevard Decros, à la lisière du quartier Gagarine. L'objectif est d'apaiser et de pacifier la limite communale entre le quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas, marquée par des difficultés sociales, par un climat d'insécurité et de rivalités entre jeunes de chacun des quartiers, qui ont eu des conséquences dramatiques avec le décès de plusieurs jeunes ces dernières années. De ce point de vue, il s'agit d'un secteur stratégique et prioritaire en matière de sécurité et de tranquillité publique. L'enjeu est donc de donner un signal fort afin de pacifier ce secteur tout en profitant de l'installation du commissariat de police nationale pour retravailler l'aménagement des coutures entre les deux quartiers et de faire évoluer durablement cette zone homogénéisée par la présence de grands ensembles de logements sociaux appartenant à Seine-Saint-Denis habitat (SSDH), bailleur social unique des deux quartiers.

L'installation dans ce secteur d'un équipement public majeur tel qu'un nouveau commissariat de police nationale ne peut qu'être symbolique de son évolution positive et de l'étroite collaboration développée entre les deux villes et Est Ensemble. Le site pressenti se trouve précisément à la jonction des rues de Paris, Paul Langevin et des Sablons aux Lilas, et en contact immédiat avec le quartier Youri Gagarine à Romainville.

Si la pertinence du principe d'une relocalisation de l'actuel commissariat et de l'emplacement proposé est partagée par la Préfecture de Police, l'implantation de cet équipement stratégique reste à valider. Les conditions techniques et financières d'une telle relocalisation sont à l'étude et cette proposition nécessite une confirmation par le ministère de l'Intérieur pour relocaliser le commissariat sur ce secteur.



### ***Permettre l'insertion socio-professionnelle par l'accès à l'emploi et à la formation et favoriser la création d'activité et/ou d'entreprise***

Le quartier ne bénéficiant à ce jour d'aucun espace relais pour les jeunes (information, animation, accompagnement), le projet prévoit, dès sa première phase, la création d'un centre social pour renforcer l'accompagnement des jeunes, l'animation socio-culturelle du quartier et faciliter les synergies en vue du développement de nouveaux projets transversaux.

Le projet de création de la Fabrique de l'émancipation vise quant à lui à favoriser l'accès des habitants au plus grand nombre d'opportunités, par des moyens renforcés de formation professionnelle qualifiante, d'insertion par l'emploi, mais aussi par des dispositifs d'animation et de médiation numérique. En effet, le QPV présente une problématique importante en matière d'emploi, avec un taux de chômage estimé le plus élevé des 19 QPV du territoire et la plus forte part de salariés en emploi précaire. Les acteurs de l'économie sociale et solidaire qui y seront présents y développeront les métiers de demain en employant en insertion des maraîcher-es urbains, des éco-animateur-ices, des médiateur-ices numériques, etc. Cet équipement abritera entre autre l'Agence Communale de la Transition Ecologique (ACTES), chantier d'insertion porté par la Ville de Romainville depuis janvier 2021.

En outre, le projet prévoit de nombreux espaces dévolus à l'agriculture urbaine (à vocation associative, récréative et professionnelle), en lien avec le projet de la Ville de Romainville et de l'EPT Est Ensemble de développer les espaces de culture et de soutenir la création d'une nouvelle filière économique à l'échelle de la commune et du territoire. La création de ce secteur d'activité permettra l'émergence de nouveaux emplois, de nouveaux métiers et de nouvelles vocations qui s'appuieront sur le développement de nouvelles connaissances et de nouveaux savoir-faire. Ces espaces seront exploités par la Direction Agriculture Urbaine et transition alimentaire de la Ville dans le cadre d'un chantier d'insertion. L'espace de transformation alimentaire aura aussi vocation à accueillir des projets habitants.

Enfin, afin d'accompagner le retour à l'emploi, des clauses d'insertion seront systématiquement intégrées aux différents marchés de construction délivrés par la Ville, tel que cela a été fait pour le pôle éducatif.

### ***Optimiser le développement économique dans les quartiers***

L'enjeu sera de générer les conditions nouvelles d'une attractivité commerciale, économique et éducative dans le cadre d'un nouveau maillage. La création d'activités économiques tertiaires mais également productives, à travers une nouvelle offre de locaux et un accompagnement des pouvoirs publics, permettra de favoriser l'emploi et de dynamiser le quartier. L'accueil de structures d'insertion sera aussi privilégié pour permettre un retour à l'emploi des plus fragiles.

Il s'agira également de favoriser le développement d'une économie collaborative au profit des habitants et d'accompagner les initiatives favorisant l'économie sociale et solidaire.

Parallèlement, le projet prévoit des surfaces commerciales destinées à accueillir des commerces de proximité. Activités nécessaires pour créer une vie de quartier, elles contribueront également au volume et à la variété des emplois présents sur le site.

Enfin, la création d'espaces dévolus à de l'exploitation maraîchère permettra de développer également des activités productives dans le quartier et de favoriser l'emploi en insertion.

### ***Diversifier l'offre de logements du quartier et permettre des parcours résidentiels positifs***

L'enjeu de la mixité sociale repose sur une diversification ambitieuse de l'habitat à l'échelle du quartier, favorisant des parcours résidentiels locaux et adaptés pour proposer aux habitants actuels et à venir des choix appropriés à leur situation, leurs besoins et leurs moyens.

Cette diversification sera rendue possible par un programme de démolitions et par une densification maîtrisée du site. Les logements construits viseront à développer une nouvelle offre de logements en accession et à reconstituer une partie de l'offre sociale démolie sur le site. L'autre partie de l'offre sociale locative proviendra de la réhabilitation de l'offre existante non-démolie.

A l'échelle du quartier vécu, le quartier Gagarine est intégré dans un secteur de forte mixité, caractérisé par un tissu pavillonnaire ou urbain bénéficiant d'une attractivité forte, renforcée par l'arrivée du métro et des équipements structurants. Les quartiers limitrophes du QPV sont composés d'une part majoritaire de logements du parc privé, confortée par la récente dynamique de construction très intense au profit d'opérations immobilières privées. Aussi, en considérant l'échelle élargie du QPV, l'enjeu relève également du maintien d'une offre de logements sociaux dans le quartier Gagarine, au regard de son implantation stratégique au cœur d'un tissu urbain très attractif. Cette orientation doit permettre aux habitants actuels du quartier de bénéficier des avantages de ces mutations urbaines en cours et à venir.

Le maintien d'une offre locative sociale, diversifiée dans les niveaux de loyers, permettra, à terme, au quartier de continuer à être un lieu d'accueil des plus modestes tout en accueillant d'autres profils de population, et ce à l'échelle du territoire et de la métropole. Il contribuera ainsi au développement de la mixité sociale et du vivre ensemble et favorisera les parcours résidentiels ascendants. Ces objectifs en matière d'équilibres sociaux dans les quartiers de la politique de la ville ont été développés et partagés entre les collectivités (EPT Est Ensemble et Ville de Romainville), le bailleur, les différents réservataires et l'État, en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble. Ce projet a nécessité une validation spécifique de l'ANRU afin de permettre une partie de la reconstitution des LLS sur le quartier Gagarine, l'ANRU ciblant prioritairement la reconstitution au sein de quartiers hors géographie prioritaire de la politique de la ville.

La reconstitution d'une partie de l'offre démolie sur site participe à la concrétisation du « droit au choix », principe fondateur du projet urbain réorienté en 2022. Ce principe s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels positifs. Il est le reflet d'un contexte spécifique, celui d'un quartier déjà mixte, dont la transformation urbaine ne peut se faire sans y donner leur place aux habitants qui souhaitent y rester.

Le « droit au choix » est l'engagement à respecter et mettre en œuvre le souhait des locataires des bâtiments démolis lors de la phase 2 du NPNRU Gagarine, soit être relogé :

- dans le quartier, dans un logement social neuf ;
- dans le quartier dans un logement social ancien ;
- dans un autre quartier de Romainville ;
- dans une autre commune ;
- ou encore envisager l'accession sociale à la propriété pour les ménages répondant aux critères d'éligibilité.

Les conditions de mise en œuvre du « droit au choix » reposent sur un volume de logements reconstitués sur site conforme aux besoins en relogement et avec des niveaux de loyers adaptés aux ménages à reloger, un phasage des opérations permettant une reconstitution de l'offre de logements sociaux avant de démolir, la mobilisation des logements sociaux vacants du quartier Gagarine, des rues à proximité immédiate et de Romainville pour les dédier en partie aux ménages concernés par le relogement et une mobilisation de tous les réservataires de logements sociaux.

Pour y parvenir et repartir des besoins et souhaits des habitants concernant leur logement et leur quartier afin de bâtir un projet permettant d'y répondre, une enquête sociale a été réalisée entre juillet et septembre 2021. Selon une extrapolation des réponses des ménages enquêtés, la programmation logement a été calibrée pour répondre aux besoins identifiés en logements sociaux neufs et réhabilités sur site.



## **Faire des quartiers de la politique de la ville des lieux d'innovation et d'excellence environnementale**

Est Ensemble et ses neuf villes se trouvent dans un contexte particulier de vulnérabilité face au changement climatique, qui s'incarne particulièrement au sein des 12 projets de renouvellement urbain qui représentent des opportunités d'adaptation. En tant qu'espace structurant d'intervention pour reconfigurer des morceaux de ville, le NPNRU offre des potentiels pour la renaturation, la lutte contre la précarité énergétique et propose une amélioration concrète des conditions de vie pour les habitants et usagers, notamment en termes de pollution de l'air et nuisances acoustiques.

Est Ensemble a organisé en 2021 une Convention pour le Climat et la Biodiversité, qui a abouti à la rédaction d'un avis citoyen soulignant l'urgence de la restauration de la biodiversité et l'importance de l'optimisation des ressources. Les habitants ont par ailleurs plébiscité des solutions d'économie circulaire, l'utilisation de matériaux biosourcés ou encore le développement des énergies renouvelables dans la construction, qui seront traduits dans les documents-cadres du projet urbain.

Est Ensemble s'est par ailleurs doté de documents-cadre et opérationnels afin d'impulser et encadrer la transition environnementale du territoire : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal portant une ambition écologique forte, le Plan Climat Air Energie Territorial, le schéma de Trame Verte et Bleue, le Référentiel pour un Aménagement Durable, la Charte économie circulaire dans l'aménagement et la construction, le PACTE Fibois pour l'utilisation des matériaux biosourcés (niveau « ARGENT »).

La Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble ont souhaité développer un projet ambitieux en matière environnementale. L'aménageur en charge de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et au titre de sa mission de coordination, sera signataire d'un contrat d'objectifs environnementaux qui tisse un cadre d'ambitions environnementales pour le projet de renouvellement urbain, cohérent avec les objectifs d'Est Ensemble. Il s'applique à l'ensemble des opérateurs intervenant pour l'aménagement, la construction, la rénovation et la déconstruction, et a vocation à être décliné dans l'ensemble des documents contractuels et partenariaux relatifs à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain (CPAUPE, fiches de lot...), dont les objectifs feront l'objet d'un suivi annuel. L'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution (groupement porté par les architectes-urbanistes coordinateurs) a pour mission de définir un cahier des charges à l'intention des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui comporte notamment des prescriptions ambitieuses visant l'excellence environnementale. L'objectif est que chaque opération s'inscrive dans une démarche d'exemplarité et de cohérence urbaine.

Afin de valoriser les engagements forts en matière de transition écologique et de promouvoir la démarche auprès des maîtres d'ouvrage et des opérateurs, la Ville de Romainville s'est engagée dans la démarche EcoQuartier : le projet a été labellisé EcoQuartier (étape 2) le 19 décembre 2017.

La démarche de réemploi des matériaux issus des démolitions s'inscrit dans le cadre du dossier lauréat de l'AMI ANRU + porté par Est Ensemble.

### **Améliorer le cadre de vie**

La cité Youri Gagarine, réalisée dans les années 70, est composée d'immeubles d'habitation (9 barres et 3 tours de logements locatifs sociaux), d'un pôle commercial en déclin, d'espaces verts déqualifiés, de deux équipements publics vieillissants et de trois espaces d'activités ludiques. La transformation profonde du site engagée doit permettre l'intégration de la cité d'habitat social au tissu urbain environnant.

Dans le cadre du projet Gagarine, ce partenariat EPT / Ville / bailleurs / habitants permet d'améliorer la gestion des problématiques du quartier, de mettre en œuvre des actions cohérentes et partagées, d'être réactif et efficace dans l'expression des demandes et les réponses apportées, de co-construire le projet étape après étape sur l'ensemble des thématiques, et de créer une relation de confiance.

La démarche de GUSP a connu un nouveau souffle depuis 2020 avec une relance et un renforcement du dispositif qui a permis de créer une synergie positive au profit des habitants dans le respect des compétences et des responsabilités de chacun.

En matière de gestion des déchets, le site a été équipé du système de collecte pneumatique dont les coûts de gestion importants et dysfonctionnements constatés ont conduit la collectivité à opter pour son abandon en 2023 au profit d'un mode de collecte par point d'apport volontaire et/ou bacs. De plus, des espaces dédiés au compostage seront prévus en cœur d'îlot et dans des espaces publics.

### **Améliorer l'offre de mobilité**

Pour optimiser les mobilités actives au sein du quartier, le projet est essentiellement pensé pour le piéton, notamment par l'importance donnée à la promenade [Joséphine Baker](#) qui structurera l'ensemble des activités et des circulations, et l'utilisation du vélo sera facilitée.

Le quartier est également à proximité de deux nouvelles station Vélib' situées :

- à Romainville au niveau de l'Hôtel de Ville donc à moins de 400m de la partie est du quartier
- aux Lilas à côté de la future station de métro « Serge Gainsbourg », à moins de 250m de la partie sud du quartier.

La desserte en transports en commun sera également amplifiée, notamment grâce à la nouvelle station de la ligne 11 du métro (Serge Gainsbourg) attendue [au printemps 2024](#) qui sera située à moins de 400 mètres du quartier. *Ces éléments sont détaillés à l'article 2.2 de la présente convention.*

### **Renforcer la valeur ajoutée des interventions urbaines sur le fonctionnement social des quartiers**

Depuis les années 2000, les habitants et les riverains sont étroitement associés à la définition des projets de requalification urbaine portés par la Ville de Romainville. Cette approche participative permet l'appropriation du projet par les habitants et une conception qui répondent à leurs attentes et besoins. Deux dispositifs ont été mis en place parallèlement pour le projet Gagarine : la concertation par le biais de réunions publiques et d'ateliers urbains et la co-construction avec des habitants référents volontaires et, depuis mars 2016, le Conseil Citoyen Youri Gagarine.

La Maison du projet, inaugurée le 30 juin 2017 au cœur du quartier, a été incendiée durant l'été 2019. Elle accueillait notamment les réunions et permanences du Conseil citoyen, une exposition sur le projet de renouvellement ainsi que des permanences du bailleur et de la Ville de Romainville.

Depuis 2020, les instances de concertation ont été refondues pour donner du temps à une nouvelle approche participative pour requestionner le projet, en actant une phase 1 de travaux engagés et en relançant un processus complet d'implication des habitants sur une vaste phase 2. La Ville et Est Ensemble ont donc lancé une démarche forte de co-construction de la phase 2 du projet urbain pour replacer les habitants du quartier au centre des décisions qui feront évoluer leur environnement, en repartant de leurs besoins et souhaits.

Pour mener à bien ce travail de réélaboration, un comité de pilotage citoyen a été instauré pour participer à l'ensemble des arbitrages, basé sur une méthodologie permettant transparence et clarification du rôle de chacun dans la co-construction du projet. Aussi, tout au long du deuxième semestre 2021 et de l'année 2022, les habitants du quartier et le comité de pilotage citoyen ont travaillé à la réorientation du projet, autour de cette instance inédite qui s'est réunie à un rythme soutenu.

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les objectifs fondamentaux qui ont guidé le projet de renouvellement depuis son origine sont :

- Le développement de la mixité sociale
- Le développement des équipements publics
- la réalisation d'un quartier durable.

Ils ont été complétés par des critères de qualité énoncés par les habitants et le Copil citoyen lors de la phase de réorientation du projet menée entre 2021 et 2022 :

- Conserver plus d'immeubles que dans le projet initial, conventionné en 2020, et donc limiter le relogement
- Améliorer le cadre de vie du quartier
- Offrir de nouveaux logements et espaces publics
- Améliorer les conditions de stationnement et la place de la voiture dans l'espace public
- Faciliter le lien avec le parc et le centre-ville, avec le mail des Sentes et le futur métro Gainsbourg
- Développer les espaces verts (en conservant les arbres présents) et les espaces de rencontre
- Limiter les vis-à-vis entre les nouveaux bâtiments et ceux conservés
- Garantir une qualité de réhabilitation importante des immeubles conservés et des constructions neuves de qualité

De plus, la programmation urbaine et en logement a été retravaillée sur la base de l'enquête sociale menée en 2021 pour redéfinir un projet compatible avec le principe du « droit au choix » et les besoins identifiés en logements sociaux neufs et réhabilités sur site.

Les orientations stratégiques prioritaires, établies à partir des diagnostics et des réunions de co-construction du projet, sont déclinées en objectifs urbains visés par le projet de renouvellement urbain. Ces objectifs urbains sont présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Ces critères permettent de mesurer sur le long terme la réussite du projet.

Les objectifs urbains du projet :

- **Lutter contre l'étalement urbain en densifiant les logements sur le quartier tout en maîtrisant les hauteurs et en créant des formes urbaines plus aérées :**

Initial : 781 logements sur 7,2 ha soit environ 108 logements / ha

Objectif : 1128 logements sur 7,2 ha soit environ 157 logements / ha

- **Améliorer la diversification fonctionnelle dans le quartier**

Initial : 4 typologies d'offres de service couvrant 8 503 m<sup>2</sup> (1988 m<sup>2</sup> de commerces, 2 290 m<sup>2</sup> d'équipements scolaires, 1 750 m<sup>2</sup> station-service, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux).

Objectif : 7 typologies d'offres de service couvrant 13 344 m<sup>2</sup> (1 600 m<sup>2</sup> de commerces, 4 600 m<sup>2</sup>

d'équipements scolaires, 900 m<sup>2</sup> de bureaux, 390 m<sup>2</sup> d'équipement sportif, 709 m<sup>2</sup> d'équipement pour le centre social, 1473 m<sup>2</sup> d'équipement d'insertion socioprofessionnelle, 3 800 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine).

- **Améliorer l'offre d'équipements publics dans le quartier**

Initial : deux équipements publics pour 2000 habitants à savoir une école maternelle de six classes (1 440 m<sup>2</sup>) et une crèche de 60 berceaux (850 m<sup>2</sup>) soit un ratio de 0,95 m<sup>2</sup> d'équipements publics par habitant.

Objectif : pour une population de près de 3000 habitants il y aura une offre de 7 200 m<sup>2</sup> d'équipements de proximité à vocation éducative, sportive et économique :

- Un pôle éducatif de 4200 m<sup>2</sup> comprenant un groupe scolaire de 22 classes et une crèche de 70 berceaux (livré en septembre 2017)
- Un tiers-lieu de formation et d'inclusion socioprofessionnelle de 1500 m<sup>2</sup> environ
- Un centre-social de 700 m<sup>2</sup> environ
- Un tiers-lieu municipal autour de la thématique « manger, bouger, se rencontrer », avec une salle polyvalente accueillant des sports doux et un espace de transformation alimentaire (dans le cadre de Quartier Fertile) de 400 m<sup>2</sup> environ
- Une maison de l'engagement de 400 m<sup>2</sup> environ

Soit un ratio de 2,33 m<sup>2</sup> d'équipements publics par habitant, l'offre d'équipements est donc plus que doublée.

Il est important de souligner que ce ratio sera atteint dès le second semestre 2024, contribuant à améliorer l'attractivité du quartier. Les équipements sont intégrés dans la première phase du projet.

- **Pérenniser la fonction commerciale du quartier :**

Initial : Surface actuelle des activités commerciales : 1988 m<sup>2</sup>.

Objectif : 1600 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 (phase 1). Au regard de l'étude de l'Epareca (aujourd'hui ANCT) de janvier 2016, il n'est pas prévu d'augmenter de façon significative l'offre commerciale : « La programmation d'ensemble ne doit être modifiée qu'à la marge afin de renforcer le centre tout en gardant l'offre de proximité, notamment alimentaire déjà présente » (cf. p3 de l'étude).

Rappel des principales conclusions de l'étude :

- Une bonne intégration du projet commercial, tout en améliorant les critères de commercialité, dont le stationnement et l'ambiance du futur site pour répondre notamment à la difficulté actuelle d'insécurité.
- Un maintien des activités commerciales actuelles les plus porteuses et de la motivation des commerçants, pendant la durée d'élaboration du projet.

Une vigilance particulière sur la question du phasage (poursuite de l'activité commerciale pendant la durée des travaux).

- **Assurer la desserte du quartier en transports collectifs lourds :**

Initial : pas de transport collectif lourd (tramway, métro) à moins de 500 mètres

Objectif : La nouvelle station de la ligne 11 du métro (Serge Gainsbourg), attendue fin 2022, sera située à moins de 500 mètres du quartier. Le prolongement de cette ligne connectera le quartier au cœur de Paris et jusqu'à Rosny-Bois-Perrier, mais également au nouveau tramway T1 jusqu'à Asnières Gennevilliers ou Val de Fontenay via la nouvelle station Place Carnot, ainsi qu'au nouveau bus à haut niveau de service (T Zen 3) reliant la Porte de Pantin à Livry-Gargan / Pavillons-sous-Bois.

- **Améliorer la performance énergétique des logements :**

L'engagement du projet dans la démarche Eco-quartier et les exigences portées dans le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales permettront de réaliser un quartier exemplaire en matière de performance énergétique. Pour tous les projets de construction, il s'agit de tendre vers une réglementation thermique améliorée de 20% par rapport à celle en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Il s'agit également, par ce biais, de maîtriser les charges et d'optimiser le reste à vivre des futurs occupants.

Initial : 331 à 451 kWh ep/m<sup>2</sup>/an (étiquette énergétique F)

Objectif : - 50 kWh ep/m<sup>2</sup>/an (étiquette énergétique A)

- **Adapter le quartier au changement climatique : augmenter les surfaces végétales**

La place du végétal développée dans le projet urbain contribuera à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur.

Initial : 17 256 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées

Objectif : 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées

- **Adapter le quartier au changement climatique : réduire le risque d'inondations**

Pour favoriser la perméabilité des sols, les revêtements bitumineux seront interdits dans les îlots. Les sols devront en revanche être perméables avec un coefficient de ruissellement inférieur à 0,6. Cela permet de gérer une partie des eaux pluviales directement par infiltration.

Les sols minéraux des espaces publics seront inclinés vers les espaces plantés afin que les eaux de ruissellement bénéficient aux plantations.

Enfin, des noues plantées seront créées le long de la [promenade Joséphine Baker](#) et de la voie A (espace public) et dans chaque cœur d'îlots privés. Ces éléments végétaux variés favoriseront également la biodiversité.

Cette désimperméabilisation et ce traitement des aménagements extérieurs permet également de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

## **Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et d'agriculture urbaine**

Est Ensemble a été retenu au titre de quatre actions « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du PIA pour la phase maturation à destination de l'ensemble des quartiers NPNRU d'intérêt national du territoire (voir annexe C7).

Les quatre expérimentations qui le constituent permettent de :

- Créer un écosystème d'acteurs travaillant à la concrétisation de cette ambition au sein des quartiers,
- Mutualiser certains moyens aussi bien d'ingénierie que d'investissement au service du projet global (ex : outil de suivi du réemploi ; diffusion de savoirs issus du LAB3S...),
- Pérenniser certains acteurs en se saisissant des opportunités des différents sites au fur et à mesure de l'avancée des différents calendriers opérationnels des NPNRU et de pallier ainsi

certaines contraintes opérationnelles (ex : transfert de porteurs de projet d'urbanisme transitoire d'un site libéré à un autre pour palier à la difficulté de sites disponibles sur le court terme),

- Travailler aux problématiques communes entre les quartiers et aux transferts d'expertises (ex : diffusion de bonnes pratiques en matière d'usages numériques) permettant une montée en compétence et des champs d'expertise nouveaux spécifiquement adaptés aux projets de renouvellement urbain.

Sa spécificité est d'avoir construit ses expérimentations avec l'ambition de tester l'échelle de territoire comme valeur ajoutée à l'innovation. Son objectif est d'expérimenter la capacité de synergie du projet à l'échelle des 12 quartiers NPNRU, pour amplifier quantitativement mais aussi qualitativement les potentialités liées à ces expérimentations par le développement de possibilités de capitalisation, et d'opportunités de déploiement dans le temps dans l'espace.

A ce titre Gagarine fait l'objet d'études en tant que site expérimental dans le cadre de l'action dédiée au réemploi et recyclage des matériaux ainsi que de l'urbanisme transitoire et pourra être financé à ce titre ou sur les autres actions du PIA selon les résultats des études et validation des dossiers de la phase opérationnelle.

Après 6 ateliers habitants menés par la Direction Agriculture Urbaine et transition alimentaire entre avril et novembre 2023, le projet comprend aujourd'hui :

- Un verger de 1000 m<sup>2</sup>
- Un potager productif (185m<sup>2</sup>)
- Un potager récréatif (370 m<sup>2</sup>)
- Une bande active plantée avec boîte à escalade et miroir à danser, en réemploi
- Des noues nourricières (plantation de blé, 550 m<sup>2</sup>)
- un espace de transformation alimentaire de 60 m<sup>2</sup>

### **Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet**

#### **Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain**

Il s'agit de décrire les leviers qui relèvent d'autres politiques publiques et qui peuvent être mobilisés en complément du renouvellement urbain pour atteindre les objectifs stratégiques. Il s'agit de :

##### ***Profiter de la refonte la carte scolaire pour créer davantage de mixité sur le quartier Gagarine***

La modification de la carte scolaire a pour origine l'augmentation du nombre de logements à Romainville.

Sur le long terme, avec une dynamique de construction forte ces dernières années à laquelle s'ajoutent les 661 logements de Gagarine à construire (parc privé et social), les besoins sur le secteur seront importants.

Face aux évolutions démographiques du territoire et à l'inadéquation de la carte scolaire (dérogation, évitements, saturation de certains secteurs inchangés depuis 2005), la Ville de Romainville s'est engagée dans une démarche de refonte de la carte scolaire avec trois objectifs :

- Être au plus près de leur lieu de résidence
- Assurer une mixité sociale
- Garantir une offre éducative équitable notamment par le projet éducatif de territoire (PEDT)

Il est apparu que pour assurer une meilleure mixité sociale il fallait rattacher certaines parties du quartier



du centre et de Carnot à Gagarine dans le cadre de la refonte de la carte scolaire adoptée en décembre 2016 et en application des objectifs définis.

***Contribuer avec le quartier Gagarine à la création de la « cité de l'agriculture urbaine » et participer à la transition écologique des quartiers***

L'agriculture urbaine répond à des enjeux majeurs du XXI<sup>ème</sup> siècle. Afin de soutenir le développement d'entreprises sociales et solidaires dont les activités recouvrent le champ de l'alimentation durable, et de favoriser le vivre ensemble et le lien social, la Ville de Romainville et Est Ensemble soutiennent et développent les projets d'agriculture urbaine sur le territoire. Cette démarche intégrée permet d'aborder des enjeux plus globaux à l'échelle du quartier : résilience urbaine, accès à des produits alimentaires locaux et de qualité, développement des compétences des habitants, d'emplois et développement d'une nouvelle filière économique.

À Romainville, il s'agit également de lutter contre la précarité et d'accompagner le désenclavement des quartiers en tissant un lien avec le passé maraîcher de la ville et du quartier.

Ainsi, le renouvellement urbain Youri Gagarine s'inscrit dans cette démarche de développement de l'agriculture urbaine. Il accueillera des activités d'exploitation maraîchère complémentaires à celles de la Cité maraîchère qui [a été inaugurée en 2021](#) au sein du quartier Marcel Cachin, ainsi que des surfaces pour une agriculture urbaine plus « récréative » sur le modèle des jardins partagés.

De très nombreux espaces du projet seront exclusivement dédiés aux cultures. La mise à disposition des terrains sera progressive et se terminera en 2027.

Cette volonté de développer l'agriculture urbaine se décline également auprès des plus jeunes, comme en témoignent les aménagements prévus dans le nouveau pôle éducatif, détaillés à l'article 4.1.

***Contribuer au développement de circuits courts et de filières d'économie circulaire (permettant de renforcer l'ouverture du quartier)***

Le réemploi de matériaux issus des déconstructions et l'utilisation de surfaces pour une exploitation agricole sont des projets qui participeront à créer de nouvelles filières économiques basées sur l'économie circulaire et les circuits courts.

Pensés à l'échelle de la commune et du territoire, ces projets seront complémentaires à d'autres initiatives telles que le développement des composteurs collectifs (en pied d'immeuble ou sur l'espace public), la création d'une ressourcerie dans le futur projet du Syctom aux Bas Pays, la création d'une épicerie sociale et solidaire à mi-chemin entre les quartiers Gagarine et Cachin, le tri des déchets alimentaires dans les établissements scolaires de la Ville ou encore le projet de Tour Maraîchère.

***Travailler l'intégration de l'approche BIM dans les équipements publics de Gagarine en partenariat avec le Conseil Départemental (pour la transition numérique)***

Afin d'assurer une gestion optimale sur le long terme des équipements, le système « building information modeling » (BIM) ou dans sa transcription française « modélisation des données du bâtiment » (MIB) est envisagé.

Il ne s'agit pas d'un logiciel mais d'une nouvelle méthode de travail. C'est un processus d'intégration, de production et de visualisation des données. Un modèle unique du bâtiment ou d'un ouvrage bâti qui peut tenir dans un fichier numérique, lequel comprendra toute l'information technique nécessaire à sa construction, son entretien, ses réparations, d'éventuelles modifications. Il comprend aussi une description des relations entre objets et de leurs propriétés. Il est envisagé de tester cette nouvelle méthodologie à



Gagarine sur certaines opérations pour améliorer le suivi des projets.

### ***Mise en place d'un conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance***

La Ville a fait le choix de mobiliser les ressources internes et externes pour construire un diagnostic et élaborer une stratégie en matière de sécurité et de prévention de la délinquance. Des fiches actions à cet effet sont mises en place depuis novembre 2016 sur les thématiques suivantes :

- Renforcer la prévention de la délinquance mineurs/jeunes majeurs
- Maîtriser la tranquillité publique
- Lutter contre les violences, aider les victimes
- Prévenir la radicalisation

### ***Ouverture de la promenade écologique régionale de la Corniche des Forts***

Le projet de promenade écologique régionale de la Corniche des Forts prévoit, l'aménagement de 8 ha supplémentaires d'espaces verts, dont 5 ouverts au public : des zones de détente, des espaces verts, des parcours piétons, un parcours de sport, des aires de loisirs et une zone d'éco pâturage (des moutons seront installés notamment pour lutter contre les espèces envahissantes et favoriser la gestion non mécanique des espaces verts).

Cette promenade écologique est dans le prolongement de la [promenade Joséphine Baker](#) du quartier de Gagarine et contribuera à l'amélioration du cadre de vie.

### ***Rétablir l'égalité des chances par l'éducation***

La Ville a réalisé à proximité immédiate du site du projet la réalisation d'un équipement culturel, la Maison de la Philo. Cet équipement facilitera l'accès à la culture pour tous les habitants et renforcera l'attractivité du quartier.

## **Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain**

### ***Implanter le service public en cœur de quartier avec des équipements structurants et attractifs, adaptés aux besoins des habitants***

Le groupe scolaire Maryse Bastié (financé au titre du NPNRU, protocole de préfiguration, et par le département)

Un nouveau pôle éducatif comprenant un groupe scolaire de 22 classes (10 maternelles, 2 classes évolutives et 10 classes élémentaires) et une crèche de 70 berceaux a été livré en septembre 2017 en remplacement de l'école maternelle et de la crèche existante sur site.

Il a été pensé pour renforcer les usages et développer la cohésion sociale à travers son ouverture sur le quartier : la cour élémentaire et la salle de quartier du rez-de-chaussée sont ouvertes aux habitants sur le temps extrascolaire. Cette organisation présente un double intérêt : optimiser l'utilisation des aires de jeux et salles d'activités en les ouvrant aux habitants ou associations en dehors du temps scolaire, et permettre aux parents de s'approprier les différents espaces de l'école et ainsi favoriser le lien avec cette dernière. Cela contribuera donc à « ouvrir l'école aux parents », élément clef de réussite pour les élèves. Dans un deuxième temps, le bâtiment sera directement connecté à un parc attenant d'environ 1500m<sup>2</sup> avec la possibilité de mutualiser l'espace de cours de l'école élémentaire et de le connecter au square. Le parc

accueillera également un citystade qui pourra être utilisé par les élèves.

Le pôle éducatif compte également près de 100 m<sup>2</sup> de potagers pédagogiques :

- Dans la partie école maternelle :
  - o Sur la terrasse à R+1, la surface des bacs de potagers couvre 19 m<sup>2</sup>
  - o Les bacs installés dans les cours de récréation environ 21 m<sup>2</sup>
- Dans la partie école élémentaire :
  - o Sur la terrasse à R+3, la surface des bacs de potagers couvre 33 m<sup>2</sup>
  - o Les bacs installés dans les cours de récréation environ 25 m<sup>2</sup>.

#### Le Centre social (opération n°4, financé par l'ANRU cf. annexe C4)

Le quartier ne bénéficiant **avant le programme** d'aucun espace-relais pour les jeunes et les familles (information, animation, accompagnement), le projet prévoit, dès sa première phase, la création d'un équipement agréé par la CAF, qui leur est consacré : **le centre social**. **Futur équipement structurant du quartier et qui participera pleinement à son animation, le centre social a vocation de devenir un lieu ressource dans le quartier, en proposant :**

- des services (accueil de loisirs enfance et jeunesse, accompagnement à la scolarité, permanences administratives et/ou sociales...)
- des actions à finalité sociale et éducative (activités de loisirs, culturelles ou sportives, accompagnement à la parentalité, cours de langue...)
- un accompagnement des mobilisations et projets des habitants et habitantes
- une animation du débat démocratique

La création du centre social s'accompagne d'un processus de préfiguration qui permet d'élaborer conjointement avec les habitants le projet et la programmation du futur équipement pour que celle-ci réponde au mieux à leurs besoins et attentes. Ce processus de préfiguration a déjà commencé via l'organisation d'actions dans le quartier et la diffusion d'un questionnaire auprès des habitants du quartier.

#### La Fabrique de l'émancipation

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'objectif de la Ville de Romainville est de pouvoir y intégrer un tiers lieu de formation et d'inclusion socio-professionnelle pour favoriser l'accès des habitants des quartiers populaires au plus grand nombre d'opportunités, par des moyens renforcés de formation professionnelle qualifiante, d'insertion par l'emploi, mais aussi par des dispositifs d'animation et de médiation numérique.

L'offre de services de la Fabrique de l'émancipation s'organise autour de (surface totale de 1 400 m<sup>2</sup> environ) :

- un Fablab, véritable outil d'éducation populaire destiné aux publics de tout âge
- l'Agence Communale de la Transition Ecologique et Solidaire (ACTES)
- PoleS, acteur de l'ESS
- un local associatif pour des activités de prévention et lutte contre le décrochage scolaire  
les services en charge des politiques d'insertion  
l'antenne locale de la Mission locale

L'ACTES et PôleS y développeront les métiers de demain en employant en insertion des maraîcher·es urbains, des éco-animateur·ices, des médiateur·ices numériques, etc. Le maître d'ouvrage du projet est la Ville de Romainville.

### La salle polyvalente et de sports doux (opération n°10, financée par l'ANRU cf. annexe C4)

Il s'agit de créer une salle polyvalente pour accueillir les activités de sport doux, organisées par le Centre social.

- Effectif : Maximum 40 personnes
- Pratiques envisageables : Gymnastique / tennis de table / danse / gym fitness / musculation.
- Public concerné : Usagers du centre social (tout public)

### L'espace de transformation alimentaire (en lien avec Quartier Fertile)

Il s'agit de créer un espace qui accueille à la fois des ateliers de cuisine portés par la Cité Maraîchère et le Centre Social, permette des moments de partage et de repas collectif et soit mis à la disposition de porteurs de projets culinaires.

Une « maison de l'engagement » accueillant les associations de la Ville. (opération n°11, financé par l'ANRU cf. annexe C4).

## **Des services concourant au dynamisme, l'animation et l'attractivité du quartier**

### Le nouvel espace commercial (financé par l'ANRU cf. annexe C4)

L'Epareca (aujourd'hui ANCT) a mené un diagnostic afin d'étudier les possibilités de reconstitution de l'offre commerciale existante. Ce diagnostic a permis d'établir que certains commerces, véritables locomotives (tels que le supermarché Aldi, la boulangerie et la pharmacie), sont à maintenir. Les conclusions de cette étude, intégrées au projet, ont permis de localiser les surfaces commerciales en pieds d'immeuble et d'estimer une surface de locaux à créer correspondant à l'offre existante afin de ne pas déséquilibrer les polarités commerciales existantes aux alentours. Le programme commercial est détaillé dans l'article 9.1.1.3 de la présente convention.

L'offre commerciale existante composée essentiellement de commerces de proximité (supermarché, boulangerie, pharmacie) est également reconduite sur le site dès la première phase de travaux sur 1600 m<sup>2</sup>.

### Les bureaux de Seine Saint-Denis habitat

La fusion de Romainville Habitat au 1er janvier 2018 avec Seine Saint-Denis habitat se traduit par le maintien d'une agence locale sur site, dans le rez-de-chaussée et les deux premiers étages de la tour A réhabilitée. La transformation du socle de la tour participe également à la création de RDC actifs pour animer et le quartier.

## **Une forte volonté d'excellence environnementale**

La Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble, accompagné par la SPL Ensemble, ont souhaité développer un projet ambitieux en matière environnementale. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (groupement porté par les architectes-urbanistes coordonnateurs) contribueront à la réalisation de cet objectif en définissant une stratégie développement durable à partir de la méthodologie et des thématiques du Référentiel Aménagement Durable d'Est Ensemble. Cette stratégie à l'échelle du quartier sera traduite dans un cahier des charges et des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et dans les fiches de lot pour que les différentes opérations suivent une exemplarité et une cohérence sur

tous les plans (urbain, architectural, patrimonial, social, environnemental, etc.). Support explicatif du projet urbain à l'intention de l'ensemble des acteurs existants et futurs du projet, [ces documents-cadre](#) permettent aussi aux maîtres d'œuvre et d'ouvrage de travailler en phase avec le projet d'ensemble, garantissant la meilleure qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier pour que chaque opération s'inscrive dans une démarche d'exemplarité et de cohérence urbaine.

Les prescriptions environnementales comportent des exigences d'excellence environnementale en matière d'éco-construction, de conception bioclimatique, de performance énergétique, d'énergies renouvelables, de gestion des déchets, de gestion de l'eau, de qualité de l'air intérieur, de choix des matériaux, [notamment bio- et géo-sourcés](#). Il est également demandé aux opérateurs de mettre en place des outils pour maîtriser les charges des habitants (analyse en coût global, suivi des consommations, évaluation de la performance de la construction). En matière de dispositifs d'accompagnement, il est prévu la mise en place d'un guide pratique de l'habitant et l'affichage des performances énergétiques et des consommations, qui permettront à la fois la sensibilisation des occupants et la pérennisation des comportements éco-responsables.

Il s'agira notamment de tendre vers un dépassement de la réglementation thermique pour réaliser des bâtiments performants. L'enjeu est aussi d'anticiper les adaptations nécessaires face au changement climatique. À travers la réalisation qualitative et responsable de logements, d'équipements, d'aménagements durables, le projet doit permettre plus d'efficacité énergétique.

En termes de prescriptions paysagères, [le CPAUPE et les fiches de lot demanderont](#) des éléments végétaux variés favorisant la biodiversité faunistique et floristique. En effet, le site de Gagarine se trouvant à 1km à vol d'oiseau de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « Prairies humides au Fort de Noisy » et à l'entrée immédiate du site de la future promenade écologique régionale de la Corniche des Forts, [identifiée comme réservoir de biodiversité dans le schéma Trame verte et bleue d'Est Ensemble](#), la biodiversité est un élément fort du projet. La réalisation d'un axe traversant structurant et paysager (la [promenade Joséphine Baker](#)) permettra de créer un corridor vert entre l'espace urbain (villes de Romainville et des Lilas) et la promenade écologique. En outre, la proximité directe avec le projet de coulée verte au Fort de Romainville (commune des Lilas) permettra un renforcement de la trame verte en lien avec l'espace naturel régional et, plus largement, participera au projet de trame verte et bleue développée à l'échelle du territoire communautaire.

Premier témoin de cette volonté d'excellence environnementale : le nouveau pôle éducatif livré en septembre 2017. Sa performance énergétique (RT2012) est en effet améliorée de 20% et sa fourniture d'électricité est 100% renouvelable, le tri des déchets alimentaires a été mis en place dès la rentrée (fourniture de tables de tri et organisation d'actions de sensibilisation), une campagne de lutte contre le gaspillage alimentaire est engagée sur l'année et des potagers pédagogiques sont installés pour tous les niveaux (maternels et élémentaires).

Pour veiller au respect des prescriptions environnementales par les opérateurs et les accompagner, à chaque étape des projets, dans cette démarche, l'EPT Ensemble et la Ville de Romainville ont fait le choix que [l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine soit dotée d'une compétence en environnement, développement durable et écologie urbaine](#).

### ***La reconnaissance nationale du projet de quartier durable : la labellisation EcoQuartier***

La signature de la Charte EcoQuartier, le 1er juin 2016, par la Ville de Romainville a engagé le projet dans la conception d'un projet durable à travers les 20 engagements du label.

Cette démarche a permis de développer certains aspects du projet, tels que l'exigence d'une performance énergétique améliorée pour les constructions neuves, le réemploi de matériaux issus des déconstructions dans les futurs aménagements du projet, la récupération de l'eau de pluie... [L'élaboration d'une stratégie de développement durable par la maîtrise d'œuvre urbaine de la seconde phase du projet urbain permettra](#)

d'actualiser les objectifs en matière de qualité environnementale et de poursuivre la démarche de labellisation Ecoquartier sur la base d'engagements actualisés.

### **La reconnaissance régionale d'un quartier « innovant et écologique »**

En novembre 2016, le projet de « Cité de l'Agriculture urbaine » porté par la ville de Romainville a fait partie des 16 premiers projets lauréats retenus dans le cadre de l'appel à projets régional pour les « 100 quartiers innovants et écologiques » - QIE- avec l'octroi de près de trois millions d'euros de subvention. Ce dispositif a comme enjeux de :

- Favoriser la création de logements autour des gares et stations des réseaux de transport en commun existants et à venir tout en optimisant les mobilités actives au sein des quartiers et en promouvant un meilleur équilibre emploi-logement ;
- Favoriser la transition écologique et l'innovation urbaine par la réduction de l'empreinte écologique des quartiers (y compris pendant les phases de chantier), le développement des circuits courts, de l'économie circulaire et de nouvelles solutions d'efficacité énergétique ;
- Aider les collectivités à financer les équipements indispensables à la ville pour garantir une mixité intergénérationnelle, sociale et fonctionnelle (espaces et équipements publics, espaces paysagers, services aux habitants, services de santé, etc.)

L'aide régionale au titre des 100 QIE s'élève à 3 278 599 € dont 2 256 047 € exclusivement sur le quartier Gagarine qui soutient la création du Centre social, de la Fabrique de l'émancipation, de la salle multisports, des aménagements de voirie ainsi que des AMO utilisées en phase protocole par la ville pour la phase d'études (suivi environnemental et agriculture urbaine).

## **Article 4. La description du projet urbain**

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

### **Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)**

Le programme urbain s'appuie sur un vaste programme de restructuration et d'aménagement d'espaces publics, un travail sur l'armature urbaine permis par des démolitions, et pour ce qui concerne les logements un programme de rénovation des logements et la création d'une offre nouvelle.

#### **Habitat :**

- La démolition de 289 logements : la tour G (133 logements) et les barres B, D, H et K
- La suppression de 22 logements dans les socles des tours restructurées A et (17 logements) et I (5 logements)
- La construction de 485 logements au titre de la diversification, dont 50 bénéficiant d'une prime accession
- La construction de 173 logements locatifs sociaux (58 PLUS, 58 PLAI et 57 PLS)

- La réhabilitation de 470 logements locatifs sociaux (bâtiments A, C, E, F, I, J et L) et la résidentialisation de 374 logements locatifs sociaux

### ***Diversification fonctionnelle :***

La programmation en équipements publics :

- La construction du pôle éducatif Maryse Bastié
- Création d'un centre sociale et de sa salle multisport
- Création de la Fabrique de l'émancipation
- Création d'une Maison de l'engagement
- Création d'un local de transformation alimentaire.

La programmation de commerces et services :

- Restructuration commerciale, avec la démolition d'une galette commerciale et création de cellule commerciale en RDC des nouvelles opérations.
- Restructuration du socle de la tour A pour accueillir l'agence locale du bailleur
- Restructuration du RDC de la tour I pour accueillir un local partagé lié à la programmation d'habitat inclusif et des locaux médicaux.

### ***La programmation en espaces publics :***

- Création d'une promenade piétonne et de modules ou configurations actifs et sportifs
- Création d'une place publique et d'un parvis au droit des nouveaux commerces
- Création d'un verger et d'espaces potagers
- Création d'une bande active avec boîte à escalade et miroirs à danser + petits jeux et toboggan dans le verger
- Création d'une aire de jeux et d'un citystade
- Création d'un maillage doux vers le centre-ville, la ligne M11 et au sein du QPV,
- Création de voies de desserte partagée au sein du quartier permettant de résidentialiser les bâtiments réhabilités.

### ***La création des nouveaux logements en lien avec la mixité sociale***

Cette diversification sera rendue possible par un programme de démolitions de 40% des logements sociaux existants (311 logements sur les 781 logements du site) et par une densification maîtrisée du site.

En effet, 289 logements seront démolis (les barres d'immeubles B, D, H et K) et 22 logements seront supprimés au pied des tours A et I dans le cadre de la réhabilitation. Ainsi, l'offre en logements passera de 781 à 1128 en fin d'opération.

Les logements construits viseront à développer une nouvelle offre nouvelle et variée de logements (en accession, libre, sociale et PSLA ou BRS) et à reconstituer une partie de l'offre sociale démolie sur le site avec la création de 173 logements sociaux, dont 58 PLAI, 58 PLUS ANRU et 57 PLS. L'autre partie de l'offre sociale locative proviendra de la réhabilitation de l'offre existante non-démolie.

Deux des trois tours du quartier seront conservées et réhabilitées lourdement (204 logements), notamment sur les aspects de confort thermiques et de vie. Les pieds d'immeuble de ces deux tours seront résidentialisés avec un travail de transformation de leur rez-de-chaussée et la réfection de leur hall d'entrée. La tour A sera intégrée à un îlot de logements mixtes.

### Récapitulatif des opérations sur site

LLS initial	781 logts
LLS Démolis	289 logts
LLS transformés	22 logts
Total LLS en moins	311 logts
<b>LLS Réhabilités</b>	<b>470 logts</b>
<b>LLS neufs</b>	<b>173 logts</b>
PLAI	58 logts
PLUS	58 logts
PLS	57 logts
AL neufs	156 logts
Autres neufs en diversification	329 logts
<b>Total diversification</b>	<b>485 logts</b>
<b>Total logts en fin d'opération</b>	<b>1128 logts</b>

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Il s'agit ci-dessous de rappeler les cinq grands principes d'aménagements qui ont animé ce projet :

### **Le tracé des espaces publics : connecter le quartier et la ville et intensifier l'espace public**

L'ambition urbaine de faire de ce quartier hier refermé sur lui-même un environnement urbain traversé reliant des pôles majeurs du territoire (métro, parc, centre-ville) et accueillant en son sein des activités ouvertes à tous (école, équipements, jardins...), a été renforcé par le prolongement de l'Allée Joséphine Baker jusqu'au mail des Sentes, son débouché sur et ouverture sur le parc de la Corniche des Forts et la création d'une rue plantée vers le centre-ville. Le nouveau tracé permet le repositionnement de l'individu dans son rapport à la ville. Les espaces publics sont avant tout pensés pour le piéton, en favorisant la promenade et en s'inscrivant dans une logique de raccordement d'un axe nord/sud.

La structuration urbaine du quartier est renforcée autour de sa promenade intérieure, dotée d'une véritable échelle urbaine. Cet axe de promenade a été repris en prolongeant son tracé au-delà de l'îlot de la tour A par la démolition de la tour G ouvrant ainsi le quartier et le dédensifiant sur ce secteur saturé (avec les vis-à-vis liés à la construction du lot 5).

Par ailleurs, les deux rues secondaires partagées suivantes, desservant les différents programmes d'équipements ou de logements viendront organiser les flux en intériorité pour participer à leur animation :

- La création d'une rue vers le centre-ville ouvre à la possibilité de revalorisation urbaine d'un secteur en marge de la rénovation. Les échanges et scénarios débattus dans le cadre des comités de pilotage citoyen ont ainsi permis de valider le besoin d'une voie de désenclavement vers le centre-ville à l'est et de la recomposition d'un secteur qui sinon serait resté sans intervention alors que le reste du quartier bénéficiait de profondes améliorations.
- La rue longeant l'école sera ouverte à une circulation pacifiée pour les livraisons de l'école et la connexion des rues d'accès aux immeubles conservés. Bordée de noues et recevant une qualification n'autorisant pas le stationnement, elle formera une zone de rencontre complémentaire à l'Allée Joséphine Baker.



Les voies de circulation automobile sont toutes des voies partagées ou zones apaisées tout en cherchant à assurer la continuité du traitement technique et visuel des rues carrossables entre le réseau routier existant les voies futures.

### ***Des constructions neuves et des réhabilitations renforçant l'ambiance paysagère de ce secteur de la ville***

Les constructions neuves et réhabilitées sont définies afin de qualifier les secteurs de projet qu'elles composent et de leurs liens à leurs environnements. Elles s'organisent en deux catégories distinctes :

- Les immeubles plots sur parc en terrasses vers le quartier :  
Ces immeubles sont perpendiculaires au parc à la fois d'une part pour renforcer leurs liens en « prolongeant » le parc dans les cours résidentielles et d'autre part pour proposer un rythme d'immeuble à l'échelle du parc (cohérence des constructions) à partir de façades nobles bien qu'au nord grâce à une double orientation. Cette disposition permet également de favoriser les expositions sud par un jeu de loggias et de terrasses descendant vers le quartier assurant une réelle maîtrise des propositions bâties. Ces immeubles aux échelles de composition multiples recevront un cahier de prescriptions exigeant afin d'assurer ce lien de qualité entre ces différents contextes.

- Les immeubles urbains composant l'alignement entre le mail du fort (rue Doumer) et la rue intérieure semi-piétonne (espace partagé) :

Sur cette rive ouest du quartier, les constructions neuves se composent en intégrant les implantations biaisées et en retrait des immeubles existants qui seront réhabilités et résidentialisés. Elles redonnent une structure à cet axe important face à l'alignement imposant des tours dans l'emprise du fort. Leurs gabarits communs formeront un alignement cohérent sur rue dont l'architecture pourra être différenciée. La façade de l'îlot sur la rue intérieure de l'école sera elle constituée de petits plots dans les jardins résidentiels délimitées par des clôtures qualifiantes afin de composer une rue jardin en lien avec les nombreux squares. L'intégration du patrimoine conservé reposera quant à lui sur la qualité de l'intervention de réhabilitation / résidentialisation qui devra permettre d'harmoniser les constructions réhabilitées aux immeubles neufs (performances, confort, qualification du fonctionnement résidentiel, image architecturale).

### ***La gradation des hauteurs et morphologie urbaine***

Sur la densité, les échanges menés lors de la démarche de co-construction de la réorientation du projet urbain ont conduit à fixer le volume des constructions à 658 logements. De plus, les bâtiments qui seront construits sont peu élevés (5 étages + attique), leur architecture avec balcon, terrasse et baie vitrée contribuera à diminuer l'effet de densité. L'orientation et l'implantation des bâtiments ont été retravaillées pour éviter les vis-à-vis. Leurs hauteurs sont limitées et un travail sur le rapport vide/bâti permet de limiter l'impression de densité. La réorganisation de l'espace permet d'imaginer des bâtiments plus petits, à échelle humaine, qui occupent mieux l'espace.

Le scénario retenu prévoit aussi de ne pas construire l'immeuble en dessous du groupe scolaire ce qui permet de dédensifier le sud du quartier. De même, la démolition de la tour G permet de dédensifier le nord du quartier.

### ***Le rapport à la nature : un paysage continu et amplifié***

Le volet environnemental a été renforcé en développant les espaces verts en créant un nouveau jardin à proximité immédiate de l'école, en veillant rigoureusement à conserver dans la conception des espaces publics les arbres du site et afin de retrouver des emprises de pleine terre favorables au développement

d'îlots de fraîcheur et à la biodiversité.

Le projet a également développé des jardins complémentaires comme le verger qui reçoit une qualification lui permettant de prendre en charge le tamponnage des eaux de pluie en développant le principe de noues de l'allée Baker sur son emprise. Des jardins partagés sont ainsi créés le long de l'allée Joséphine Baker offrant un support de sociabilité tout en gérant à la fois la pente vers le parc de la corniche de forts et la limite de l'espace public avec la copropriété. Enfin, un jardin à proximité de l'école, à la place d'un lot de construction supprimé, valorisera cet équipement tout en favorisant le déploiement d'usages de proximité liés aux temps de l'école (aire de jeux et city stade). Des modules ou configurations favorisant les activités physiques et sportives seront aménagés le long de l'allée Baker ou dans son immédiate proximité. Le city-stade, les terrains de pétanque, les aires de jeux, l'allée et la salle multisport seront les pièces d'un couloir actif idéalement situé au cœur du quartier mais aussi sur la liaison Métro-Corniche des Forts.

### ***Aménités, gestion et sûreté***

Le développement d'une sociabilité repose sur un partage de l'espace qui doit être pacifié et accueillant. La lutte contre l'insécurité et pour l'amélioration de la gestion est donc déterminante pour la vie sociale demain. Il s'agit donc dans le cadre de l'aménagement de contribuer à favoriser la maîtrise de ses usages pour qu'il reste un lieu de partage et de soutien.

Cela repose sur une structure claire des espaces publics par la distinction des domanialités (résidentialisation), la configuration simple des espaces, les supports d'usages générant une présence... Par ailleurs, la question des tours a fait l'objet d'une stratégie spécifique où, avec la tour G démolie, la tour I bénéficie d'une programmation habitat orientée vers les seniors avec locaux dédiés générant une occupation plus importante des communs et plus paisible tandis que la tour A bénéficiera de la présence aux premiers étages de l'agence du bailleur.

Un plan guide du projet du quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

### **Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux**

Les engagements relatifs à la reconstitution de l'offre sont décrits dans l'article 4.3 de la convention cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble. Ils s'inscrivent dans le respect de l'objectif global de répartition PLUS/PLAI qui acte la reconstitution de l'offre à hauteur de 60% de PLAI et 40% de PLUS à l'échelle du territoire.

Les points suivants ont été actés par le Comité d'Engagement du **8 décembre 2022** :

La suppression de 311 logements sociaux donne lieu à la reconstitution et aux dérogations suivantes validées en CE et intégrées à la convention territoriale N°663 :

- **La reconstitution au un pour un** de ce patrimoine se fera sur la commune de Romainville et le territoire d'Est Ensemble, sur des programmes sur site et hors site
- **La reconstitution hors site** : les opérations d'ores et déjà identifiées à Romainville hors site concernent 60 PLAI et 78 PLUS. 57 logements restent à identifier sur le territoire d'Est Ensemble.
- **La reconstitution sur site** : 173 logements seront reconstruits sur site, avec une répartition de 58 PLAI, 58 PLUS et 57 PLS.

### **Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement en faveur de la mixité**

## Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

L'enquête sociale menée en 2021 a révélé qu'il serait nécessaire de réaliser dans le quartier 481 logements répartis comme suit, entre 198 et 355 réhabilitations de logements sociaux et entre 126 et 283 logements sociaux neufs, pour rendre effectif le « droit au choix ».

Les échanges menés lors de la démarche de réorientation du projet urbain ont conduit à baisser le volume des démolitions à 289 logements (auxquels s'ajoutent 22 logements supprimés dans les socles des tours A et I). La programmation logement a été adaptée aux besoins des habitants du quartier à partir des données de l'enquête sociale, qui a permis de dimensionner la part de logements sociaux à reconstruire dans le quartier.

Le projet se décompose en deux phases :

- Phase 1 : la démolition des 136 LLS des bâtiments B, D et H
- Phase 2 : la démolition des 153 LLS des bâtiments G et K, dont les relogements sont notamment assurés grâce à la reconstitution de l'offre de LLS sur site (116 PLAI/PLUS et 57 PLS de droit commun).

Le projet, en conservant les immeubles fonctionnant le mieux, a toutefois validé deux démolitions importantes : la tour G et la barre K. La démolition de la barre K est celle qui a fait l'objet de plus de discussions lors de la démarche d'élaboration des scénarios. Le parti pris de construction du quartier le long du parc et le long de la rue Doumer étant maintenu, la diversification opérée permet de passer de 100% de logements sociaux sur site d'intervention à environ 57 % en fin de programme en intégrant la construction de programmes sociaux afin de respecter le droit au choix et diversifier l'offre de logements sociaux dans le quartier.

L'enjeu de maximiser le nombre de logements réhabilités s'est accompagné de celui d'opter pour une réhabilitation ambitieuse des bâtiments conservés pour éviter un quartier à 2 vitesses. En effet, l'intégration du patrimoine conservé reposera sur la qualité de l'intervention de réhabilitation / résidentialisation qui devra permettre d'harmoniser les constructions réhabilitées aux immeubles neufs (performances, confort, qualification du fonctionnement résidentiel, image architecturale).

Parmi les nouveaux logements, des logements en accession seront proposés aux ménages à reloger du quartier. Pour les rendre plus accessibles aux locataires du quartier, il s'agira de logements en accession sociale, au prix moins élevé que le logement neuf en accession libre.

L'offre de logements construite vise à développer une vaste offre de logements (485 logements en diversification dont accession sociale TVA 5,5% selon les profils des ménages, une cinquantaine de logements en accession sociale -PSLA et/ou BRS et 173 logements sociaux) permettant de répondre au parcours résidentiel des habitants actuels et futurs.

Le prix de vente en accession sociale, en BRS ou en PSLA (modalité d'un parcours résidentiel sécurisé) est réglementé par la fiscalité applicable aux quartiers prioritaires de la ville (TVA 5,5%) ce qui garantit un plafonnement des prix de sortie.

L'objectif intrinsèque étant de faire baisser le taux de logement social et de passer d'un taux de logement social de 100% à 57% sur le quartier.

Taux de logement social actuel et à terme sur le quartier :

	État initial		Post NPRU	
<b>Logements sociaux sur site</b>	<b>100%</b>	<b>781 logts</b>	<b>57%</b>	<b>643 logts</b>
<i>Dont LLS réhabilité</i>	0%	0	42%	470 logts
<i>Dont LLS neuf*</i>	0%	0	15%	173 logts
<b>Logements en diversification sur site</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43%</b>	<b>485 logts</b>
<i>LLI / logt loc. Libre (pour le groupe AL)</i>	0	0	7%	82 logts
<i>Accession sociale</i>	0	0	4%	50 logts
<i>Accession libre (dont 74 pour le groupe AL)</i>	0	0	31%	353 logts
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>781</b>	<b>100%</b>	<b>1128 logts</b>

\* 58 PLAI, 58 PLUS et 57 PLS

En plus des tours et barres réhabilitées, sur les 658 logements reconstruits sur site, 26 % sera du logement social et une cinquantaine sera de l'accèsion sécurisée sous la forme du PSLA ou de BRS par exemple.

### **Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat (cf. convention cadre 663)**

- **Diversifier les statuts de logement :**

En fin d'opération, le rééquilibrage de l'offre sera effectif puisque le logement social ne représentera alors plus que 57% (\*) des logements contre 100% aujourd'hui sur le périmètre NPNRU.

Le rééquilibrage sera également important à l'échelle du quartier vécu, puisqu'en intégrant les résidences existantes (Elsa Triolet avec 38 logements sociaux, et Les Fontaines avec 230 logements privés), le poids du logement social sera ramené à 49%\*\* contre 78%\*\*\* avant projet.

Initial : 100% de logements sociaux à l'échelle du périmètre du NPNRU et 78 % à l'échelle du quartier vécu.

Objectif : 57% de logements sociaux à l'échelle du périmètre du NPNRU et 49% à l'échelle du quartier vécu (contre 44% et 38% dans le projet initialement contractualisé).

\* Part du logement social après projet : (173 logements neufs, y compris PLS + 470 logements réhabilités) / 1128 logements totaux NPNRU

\*\* Part du logement social après projet à l'échelle du quartier vécu : (173 logements neufs + 470 logements réhabilités + 38 logements à Triolet) / (1128 logements totaux NPNRU + 38 logements à Triolet + 230 logements aux Fontaines)

\*\*\* Part du logement social avant projet à l'échelle du quartier vécu : (781 logements Gagarine + 38 logements à Triolet) / (781 logements Gagarine + 38 logements à Triolet + 230 logements aux Fontaines)

- **Maintenir une offre locative abordable dans le quartier :**

Initial : les logements actuels ont un loyer moyen inférieur à 5,40 €/m<sup>2</sup>

Objectif : maintenir ce loyer pour les 58 logements en PLUS sur le quartier et les 58 en PLAI, tout comme ceux reconstruits hors site (66 en PLUS et 129 en PLAI), pour les ménages issus du relogement. Les loyers après relogement seront adaptés au reste à charge des locataires (cf. charte territoriale de relogement). A surface équivalente, la ville souhaite que les locataires paient un loyer équivalent. Cette politique est applicable tant que le locataire se maintient dans les lieux.

## Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

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.

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

- **12 482 m<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. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- **188 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux**, correspondant à **40%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663	Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663	Sans objet.	<b>40% soit 188 droits</b>

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

*Sans objet.*

*Dans le cadre de la convention de quartier n°833 de Romainville, les opérations de requalification s'effectuent uniquement en milieu occupé.*

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation

entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018, [avenantée le 10 juillet 2021](#), pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

## **Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.
  
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Les dispositions prévues dans l'article 6 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

Pour les besoins du projet, 311 titulaires de baux seront à reloger, sur toute la durée du projet, soit environ 404 ménages en considérant un taux théorique de 30% de décohabitants.

SSDH relogera les ménages en se mettant en conformité avec ces obligations. Pour information, les principes de la charte intercommunale de relogement sont les suivants :

- Objectif 1 : favoriser des parcours résidentiels positifs
- Objectif 2 : limiter les impacts financiers du relogement pour les ménages



- Objectif 3 : faciliter les relogements pour le bon déroulement des opérations de démolition

La convention intercommunale d'attributions, dont le contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution, a été signée le 18 juillet 2018. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

## **Article 7. La gouvernance et la conduite de projet**

### **Article 7.1 La gouvernance**

La gouvernance et la conduite des projets de renouvellement urbain à l'échelle du Territoire sont décrits dans l'article 7 .1. de la convention-cadre n°663 relative aux projets de renouvellement urbains de de l'EPT Est-Ensemble.

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la ville de Romainville est organisé de la façon suivante :

- La conduite du NPNRU par l'Établissement Public Territorial d'Est-Ensemble (EPT) est réalisée en lien étroit avec la Ville de Romainville et la Ville des Lilas.
- La directrice de projet a la responsabilité d'organiser et d'animer les comités techniques ainsi que les comités de pilotage en lien avec la DRIHL et l'ANRU. Le rôle de ces comités techniques est de coordonner l'élaboration et la mise en œuvre globale du projet.

Afin de permettre un pilotage d'ensemble de la politique communautaire de renouvellement urbain et un pilotage au plus près du dans le respect d'un principe de co-gouvernance entre l'EPT et les villes, la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain est structurée à deux niveaux :

1. le pilotage stratégique et technique au niveau communautaire, afin de garantir la coordination d'ensemble sur les volets généraux et de portée communautaire.
2. le pilotage stratégique et technique au niveau de chacun des projets, dont la ville Romainville et des Lilas.

#### ***Le pilotage stratégique et technique au niveau communautaire***

Les dispositions prévues dans l'article 7.1 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

#### ***Le pilotage stratégique et technique au niveau du projet de Gagarine***

Le pilotage stratégique et technique local du Projet de renouvellement urbain à l'échelle locale est placée sous la responsabilité du Maire de Romainville qui en assure la conduite politique. Ce pilotage maintenu à l'échelle locale, complète et décline le pilotage stratégique de portée générale assuré par Est-Ensemble et est garant, dans un souci de co-gouvernance et de proximité, de la définition du projet au plus près du terrain et des enjeux locaux. Le pilotage stratégique et technique local permet :

- d'organiser et de valider la définition des objectifs opérationnels,
- de piloter les études techniques et de maîtrise d'œuvre,



- de valider l'ensemble des éléments des programmes, des projets architecturaux et tout élément constitutif du projet de renouvellement urbain.

Le pilotage technique et opérationnel est assuré par la Direction de projet qui dépend de la Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain de l'EPT Est-Ensemble, en partenariat resserrée avec la ville de Romainville et la Ville des Lilas.

La direction de projet est par ailleurs l'interlocuteur privilégié de l'ensemble des acteurs concernés : le bailleur social et les partenaires publics, etc.

Deux instances de gouvernance sont identifiées à ce niveau local :

- un comité de pilotage stratégique local, installé pour le projet de renouvellement urbain, sous la co-présidence du maire, du président d'Est-Ensemble et du Préfet du Département et/ou de la Préfète Déléguée pour l'Egalité des Chances et/ou du Sous-préfet chargé de mission auprès du préfet, secrétaire général adjoint chargé de l'arrondissement chef-lieu.
- un comité technique local.

- **Comité de pilotage stratégique local :**

Sont membres de droit du Comité de pilotage stratégique local :

- Le Maire de Romainville et les élus concernés,
- Le Maire des Lilas et les élus concernés,
- Les Directions Générales des Villes,
- Le Président d'Est-Ensemble et les vices présidents et conseillers délégués concernés,
- Les services d'Est-Ensemble et plus particulièrement la Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain,
- Le Préfet du département,
- L'ANRU,
- Les services de l'État concernés (notamment la DRIHL 93)
- Les différents maîtres d'ouvrage, dont le bailleur HLM concerné,
- La Caisse des Dépôts et Consignations,
- Action Logement et l'AFL ;
- Les services de la Région Ile de France,
- Les services du Département de Seine-Saint-Denis,
- Les représentants du comité de pilotage citoyen
- Le Comité départemental olympique et sportif de Seine-Saint-Denis
- Les autres partenaires, en tant que de besoin.

La liste des membres de ce comité est non exhaustive. En fonction des besoins et des ordres du jour, le comité de pilotage stratégique local peut être élargi aux services et représentants des différents signataires (services de l'Etat, ...) à d'autres partenaires institutionnels ainsi qu'à des acteurs locaux.

- **Comité technique local :**

Sont membres du Comité technique local :

- La direction de projet et les services des villes contributeurs,
- Les services d'Est-Ensemble et plus particulièrement la Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain,
- Les services de l'État concernés (DRIHL...)
- L'ANRU
- Le bailleur partenaire et associé, les maîtres d'ouvrage

- Action Logement Services
- Les partenaires (Région, Département...).

La liste des membres du comité technique est non exhaustive. En fonction des besoins et des ordres du jour, il peut être élargi à d'autres partenaires ou acteurs locaux.

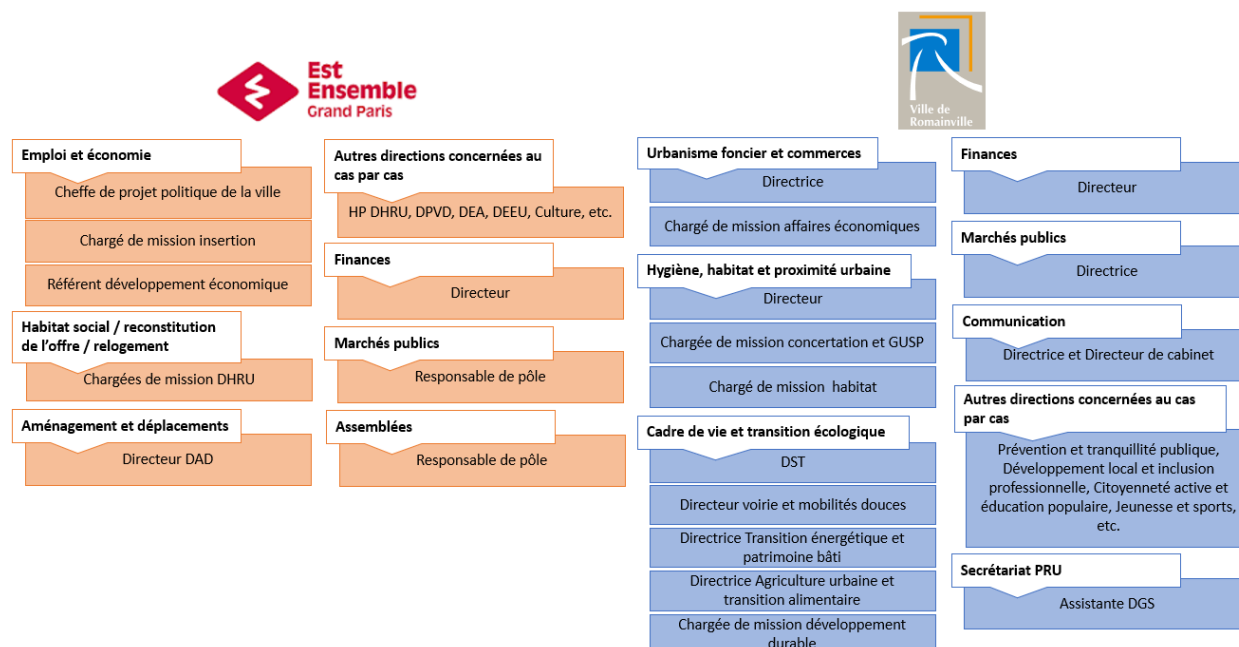
Afin de faciliter et de développer les échanges avec les habitants des quartiers prioritaires de la ville, la Ville de Romainville a créé en 2016 un poste de Chargé de mission Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) et Concertation ; celui-ci travaille en lien étroit avec le Chef de projet politique de la ville et contrat de ville de l'EPT Est Ensemble et les bailleurs sociaux.

## Article 7.2 La conduite de projet

Les dispositions prévues dans l'article 7.2 de la convention cadre N°663 relatives aux projets de renouvellement urbain de l'Établissement Territorial d'Est Ensemble, s'appliquent également pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier visé au titre I de la présente convention.

En ce qui concerne les spécificités de la conduite du projet de Youri Gagarine, il est précisé que la Directrice de projet est basée dans les locaux de la ville de Romainville et travaille donc en étroite collaboration avec les services de la ville, et fait également le lien entre les services d'Est Ensemble et de la ville mobilisés pour le projet. La Direction de projet partage un bureau avec la Cheffe de projet politique de la ville d'Est Ensemble, permettant de fait une collaboration avec l'équipe en charge du contrat de ville.

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :



Le directeur de projet conduit sa mission en lien avec un aménageur concessionnaire d'Est Ensemble et les prestataires de ce dernier : l'architecte urbaniste paysagiste sur les aspects urbanistiques globaux et les membres de son groupement (AMO environnemental pour garantir l'atteinte des objectifs

environnementaux, BET VRD et techniques, etc.), l'OPCIC, les bureaux d'études mobilisés, etc.

Concernant l'opération d'aménagement, Est Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération. L'année 2019 a été une année de transition durant laquelle la Ville de Romainville et Est Ensemble ont travaillé au transfert patrimonial et financier de l'opération d'aménagement, conformément aux dispositions réglementaires. Durant cette période à compter du transfert effectif, Est Ensemble et la Ville ont conduit l'opération d'aménagement en régie via la mise à disposition des services nécessaires à sa réalisation de la Ville à l'EPT. Est Ensemble, à travers le directeur de projet, en est le pilote et s'appuiera sur les services de la Ville pour sa réalisation opérationnelle. Le suivi se fait en coordination étroite avec les services de la ville et ceux compétents en matière d'assainissement et de gestion des ordures ménagères d'Est Ensemble.

Les réunions de suivi et le Comité Local garantissent la bonne conduite du projet aux fréquences nécessaires. En qualité d'aménageur en régie, l'EPT et les services de la Ville mis à disposition mettent régulièrement à l'ordre du jour un suivi du bilan d'aménagement.

Les thématiques abordées dans le cadre de ce pilotage seront :

- Note de conjoncture, avec un rappel de présentation de l'opération (programme de construction, programme des équipements publics, objectifs d'aménagement)
- Les réalisations (études, acquisitions foncières, travaux, cessions foncières)
- Les prévisions de réalisations suivies sur la durée du projet (études, acquisitions foncières, travaux, cessions foncières)
- Données financières (participation communale ou EPT, emprunts, trésorerie, résultat prévisionnel de l'opération réajusté)
- Fiche administrative récapitulative (Tableau du foncier, état du contentieux, DUP...)
- Élaboration d'un état annuel des recettes et dépenses (compte rendu annuel de la collectivité)

Les services techniques de la Ville, mis à disposition d'Est Ensemble pour la réalisation de l'opération, réalisent (ou font réaliser par les entreprises retenues) en direct les travaux de VRD des espaces publics. Ils ont la responsabilité du suivi du phasage et des interactions entre les différents maîtres d'ouvrage intervenant dans le quartier. Ils sont garants du bon déroulement des différentes opérations et de l'anticipation des points de blocages opérationnels éventuels. Ils pilotent techniquement la réalisation des travaux et font remonter les points à analyser et à arbitrer au comité technique.

Cette conduite de l'opération d'aménagement permet un suivi et une prise de position au plus près de l'avancement opérationnel tout en gardant une vision transversale sur l'ensemble des évolutions à l'échelle territoriale.

Le fait qu'il n'y ait qu'un quasi unique propriétaire foncier et unique bailleur maître d'ouvrage (Romainville Habitat devenu Seine-Saint-Denis Habitat) facilite le suivi du projet.

La cohérence architecturale est garantie par la mission de l'architecte coordonnateur qui suit l'ensemble du projet et des îlots transformés. Le plan masse est réalisé et le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est établi et imposé aux promoteurs pour chaque opération.

Pour la seconde phase du projet, Est Ensemble confie la mise en œuvre de l'opération d'aménagement phase 2 à un aménageur à compter du 2<sup>ème</sup> semestre 2023. Il a notamment pour missions de :

- Constituer le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que le programme des équipements publics
- Acquérir et gérer le foncier nécessaire à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération (par voie amiable, de préemption, d'expropriation).
- Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, à usage des

différents intervenants et mises à jour jusqu'à la fin de l'opération

- Assurer les missions de terrain en phase travaux : mise en état des sols et réalisation des infrastructures propres à l'opération destinées à être remis à la collectivité, suivi financier du coût complet de ces ouvrages
- Assurer les tâches d'animation du site : concertation, urbanisme transitoire, information des habitants, etc.
- Céder les biens, mettre en place les moyens efficaces pour assurer la commercialisation, préparer les cahiers des charges de cession de terrain, préparer et signer les actes nécessaires
- Rechercher de nouveaux financements, constituer et suivre l'ensemble des demandes de subventions
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération : coordination et suivi des opérateurs, de la réalisation des aménagements et des tâches de gestion, information du concédant sur le déroulement de l'opération, tenir à jour les documents comptables, calendaires et de gestion, clôturer l'opération.

Plusieurs instances sont prévues pour assurer l'information du Concédant Est Ensemble, en étroite association avec les Villes de Romainville et des Lilas, pendant toute la durée de la concession d'aménagement et permettre aux parties de prendre conjointement les décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.

### **Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet**

Le porteur du projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi à mettre en œuvre les actions suivantes : informer, sensibiliser et accompagner les habitants du quartier durant le projet de rénovation urbaine ; travailler le projet en concertation et en co-construction avec les habitants ; mener une démarche intercommunale en lien avec les autres projets de rénovation urbaine.

Depuis juillet 2013, la Ville de Romainville associe les habitants du quartier et les riverains à la définition du projet. Tous les habitants sont en effet invités à prendre part à la démarche engagée par la Ville et le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat ; en premier lieu les locataires du parc directement concernés par le projet et les habitants du quartier et ceux à proximité immédiates (résidence Elsa Triolet, copropriété des Fontaines, résidents de l'avenue Lénine, commerçants du quartier...).

La Ville s'est notamment appuyée sur la Charte du dialogue citoyen. Co-élaborée avec les Romainillois, elle décline les principes et les conditions pour un dialogue constructif entre les habitants et la Ville. Depuis 2021, l'instauration d'une nouvelle instance de concertation dédiée au projet de renouvellement urbain est venue refonder la stratégie de participation des habitants.

#### ***La concertation légale***

##### De 2014 à 2015 :

Une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées a été menée de juin 2014 à juin 2015. Elle s'est déroulée conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2014, dans laquelle les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis. Le dispositif mis en place a permis à la fois à certains habitants de découvrir les enjeux et outils du projet Gagarine, et plus globalement à la population de se tenir informée sur les thèmes importants du projet et leurs facteurs d'évolution. Elle a également permis aux habitants de travailler sur les enjeux, les priorités et les orientations du projet.

Outre la séance préalable de présentation en amont du 1er juillet 2013, trois ateliers urbains (réunissant de 100 à 150 personnes) ont eu lieu entre juin 2014 et janvier 2015 pour présenter et détailler le projet de requalification urbaine (ses thématiques et ses enjeux). L'objectif était également de recueillir les avis et propositions des habitants et de présenter les études techniques menées. Les comptes rendus sont diffusés sur le bulletin municipal et sont consultables sur le site internet de Romainville. Une large communication en amont des ateliers urbains a été réalisée afin d'associer plus largement tous les habitants du territoire.

D'autres outils ont permis d'associer et d'informer plus largement la population à l'instar des articles du magazine municipal et sur le site internet, des comptes rendus d'ateliers disponibles sur le site et en mairie, et d'une exposition dans le quartier et d'une maquette du projet présentée dans la salle Maryse Bastié.

#### De 2021 à 2023 :

Le quartier Youri Gagarine de Romainville a d'ores et déjà engagé sa transformation puisque la phase 1 du projet est en phase opérationnelle. Cette phase 1, issue du projet initial, avait été soumise à concertation réglementaire par la précédente municipalité en 2014 et 2015. Dès 2020, la nouvelle municipalité a souhaité travailler à la réorientation de la phase 2 du projet urbain avec les habitantes et habitants, afin que le projet réponde plus fortement à leurs souhaits et besoins, notamment en matière de logement.

Le conseil de territoire a approuvé le 8 février 2022 les modalités de concertation pendant la réorientation de la phase 2 du NPNRU pour le quartier Youri Gagarine à Romainville.

En parallèle, les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentés aux Lilas. Le conseil de territoire a décidé le 28 juin 2022 d'élargir le périmètre de la concertation par la mise en place d'une concertation complémentaire sur ce secteur Paul Langevin aux Lilas.

- Les modalités de concertation initiales définies pendant la période de réorientation de la phase 2 du NPNRU pour le quartier Youri Gagarine étaient les suivantes :
- La réalisation par Est Ensemble d'instances de co-production du projet ouvertes à tous, permettant de recueillir les avis des habitants et comprenant à minima 2 ateliers de travail ;
- La mise en place d'une instance de concertation « COPIL Citoyen » composée de représentants des bâtiments du quartier, des associations et des commerçants ;
- La réalisation de deux réunions publiques à minima ;
- La mise à disposition sur le site internet de la ville de Romainville d'un dossier
- L'information des habitants tout au long de la démarche par le biais de lettres d'informations et des sites internet de la ville de Romainville et d'Est Ensemble ;
- La réalisation d'un bilan de la concertation, présenté pour approbation au Conseil territorial.
- La mise en place par Est Ensemble d'un atelier de travail ouvert aux habitants du quartier Paul Langevin et aux membres du Comité de Pilotage Citoyen du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine, portant notamment sur le traitement du secteur aux frontières communales ;
- La réalisation d'une réunion publique aux Lilas, ouverte aux habitants des deux villes concernées.

Le bilan de cette nouvelle étape de concertation réglementaire a été approuvé par le Conseil de Territoire du 27 juin 2023.

#### **La co-construction du projet avec les habitants référents puis le Conseil citoyen de 2014 à 2020 :**

Afin de travailler de manière approfondie le projet, la ville a souhaité la création d'un groupe d'habitants

référents. L'objectif était que ces derniers jouent un rôle de trait d'union entre les habitants et la municipalité. Les 20 habitants référents volontaires, ayant répondu à un appel à candidature, ont ainsi participé entre novembre 2014 et fin 2015 au projet de rénovation du quartier Youri Gagarine. 10 d'entre eux ont suivi une formation en amont, réalisée par l'École de la Rénovation urbaine, sur les enjeux du renouvellement urbain afin de bénéficier des outils pour co-construire le projet. Une dizaine de réunions ainsi que des ateliers thématiques, autour du développement durable ou encore des équipements, ont permis d'aboutir à un premier bilan concluant et ambitieux. En effet, les nombreuses propositions des habitants référents ont été intégrées afin de répondre aux attentes du plus grand nombre. Leurs réflexions sur les usages des espaces publics ainsi que sur les hauteurs des immeubles et sur le nombre de logements construits, ont été un véritable appui à la définition du projet. Un atelier de présentation des évolutions du projet, suite au travail des habitants référents, a été organisé en mai 2016.

Depuis mars 2016, le Conseil citoyen (renouvelé par arrêté préfectoral en 2018) poursuit le travail initié par les habitants référents. Il compte des membres issus de trois collèges (habitants volontaires, habitants tirés au sort et acteurs locaux). Nombre d'habitants référents ont souhaité poursuivre leur implication à travers cette nouvelle instance. Le conseil citoyen Youri Gagarine a un rythme de travail interne soutenu et rencontre régulièrement la Ville (plus d'une trentaine de réunions avec la Ville en lien avec le projet depuis sa création en mars 2016). Ses membres ont notamment été associés à la définition du programme et du lieu de la future Maison du projet, et des équipements publics. Ils ont également contribué à l'étude de sécurité et de sûreté publique et sont actuellement associés à la réhabilitation des tours.

### ***La co-construction du projet avec e Comité de pilotage citoyen de 2021 à 2023 :***

Une nouvelle instance représentative du quartier a été créée en 2021 : le comité pilotage citoyen. Il a constitué une instance pivot de la concertation en permettant aux habitants, commerçants et aux associations d'être représentés, afin qu'elles et ils soient parties prenantes de la démarche à chacune de ses grandes étapes (élaboration, mise en œuvre, suivi et évaluation) et pour coconstruire aussi bien la méthode de concertation que le fond du projet. Cette instance a été conçue autour d'une feuille de route partagée définissant les contours de la phase 2, le périmètre soumis à la concertation pour réorienter le projet, et d'un principe fondateur posé comme préalable à toute réorientation : le respect du « droit au choix ». Ce dernier s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels positifs, afin que les habitants actuels du quartier bénéficient des améliorations apportées.

Depuis le comité de pilotage d'installation du 12 juillet 2021, cette instance composée de 40 membres s'est réunie 10 fois en 18 mois. Un tirage au sort sous contrôle d'huissier le 8/07/2021 a permis de désigner les représentants des catégories quand le nombre des candidats était trop important.

Les fonctions du comité de pilotage citoyen sont les suivantes :

- Formuler un avis argumenté aux élu-e-s sur le devenir du quartier, sur la base de notes techniques fournies par les services, des comptes-rendus des ateliers de concertations et tout autre document à disposition de la ville ;
- Faire émerger des sujets à présenter et débattre collectivement lors des réunions de concertation ;
- Faire remonter la synthèse des échanges réalisés lors des ateliers de concertation plus large sur le quartier ;
- Assurer un rôle de représentation du comité de pilotage citoyen aux réunions institutionnelles sur le devenir du quartier : comités techniques et de pilotage ANRU.

Cette nouvelle instance a accès au même niveau d'information sur le projet que tous les acteurs institutionnels (Ville, Est Ensemble, ANRU, État, Seine-Saint-Denis habitat, Région Île-de-France) et a été accompagnée par un prestataire spécialisé dans la concertation.

Les élus se sont engagés pour leur part à intégrer cet avis dans les instances de décisions (COPIL ANRU,



Conseil Municipal...) et revenir vers le COPIL Citoyen pour présenter l'arbitrage final, ainsi qu'à mettre en ligne l'ensemble des documents de concertation (avis, compte-rendu...).

La tenue d'ateliers et d'évènements élargis à l'ensemble des habitants sont venus nourrir les comités de pilotage citoyen qui en a défini les ordres du jour en amont. Selon le contexte et les objectifs, leur format a été adapté pour prendre la forme d'une exposition en plein air ou d'un atelier élargi.

### ***L'information et la sensibilisation auprès des habitants durant les travaux***

Tout au long du projet, la Ville et le bailleur sont attentifs à informer régulièrement les habitants du suivi du projet.

Depuis 2016, des lettres d'information sur le projet sont régulièrement diffusées dans toutes les boîtes aux lettres du quartier et alentour. Des réunions d'information sont organisées selon l'actualité du projet.

Des visites de chantiers sont également organisées pour permettre aux habitants de suivre les constructions.

Le site internet de la ville dispose d'une rubrique dédiée au projet de rénovation du quartier qui est composée des comptes rendus des réunions publiques, des lettres d'information, de la rubrique questions-réponses.

Durant la construction d'un équipement public (à l'instar de ce qui a été fait pour le pôle éducatif), des panneaux d'information seront installés sur les palissades de chantier.

Le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de Seine-Saint-Denis (CAUE 93) a organisé au 1er semestre 2018, des ateliers périscolaires pour sensibiliser les enfants de l'école Maryse Bastié au projet de renouvellement urbain du quartier. Tout au long des 12 séances, les enfants de CP, CE1 et CE2 ont travaillé sur la construction d'une maquette du futur quartier qui a été ensuite exposée dans la salle de quartier.

Ces modalités d'information se poursuivront avec des formats adaptés aux contextes et besoins des chantiers à venir tout au long de la vie de l'opération.

### ***La maison du projet***

Lieu d'information pour les habitants, lieu de réunion pour le Conseil citoyen, la maison du projet est aussi la maison des acteurs chargés de la transformation du quartier. Inaugurée le 30 juin 2017, la Maison du Projet Yuri Gagarine a été incendiée mi-juillet 2017. Elle était le lieu d'accueil des initiatives citoyennes et solidaires pouvant contribuer à l'amélioration des conditions de vie du quartier et à la consolidation du lien social.

Sa localisation avait été définie avec les membres du Conseil citoyen, au cœur du quartier dans un secteur situé sur des phases opérationnelles éloignées dans le temps. Suite à l'incendie volontaire sur cet équipement, la Ville a mis en place dès, septembre 2017, un nouveau lieu d'information au sein de la salle de quartier du pôle éducatif Maryse Bastié. Une permanence d'information, co-animée par la chargée de mission Conseil citoyens et GUSP de la Ville, et le chargé d'opération de Seine-Saint-Denis Habitat, a lieu tous les 15 jours, les mercredis après-midi. Cette salle accueille également des activités périscolaires et les réunions et permanences du Conseil citoyen. Ce lieu est aussi à la disposition des associations, en dehors du temps scolaire, pour se réunir ou organiser des animations.

[Le futur centre social pourra accueillir des permanences d'information du projet de renouvellement et ses acteurs \(chargés de relogement du bailleur, etc.\).](#)



## ***La démarche intercommunale***

À Romainville, la concertation et la maison du projet ont été mis en œuvre en amont de l'élaboration des dispositifs intercommunaux.

L'EPT Est Ensemble et les communes qui la composent ont fait le choix fort de porter conjointement un projet de renouvellement urbain qui n'est pas seulement l'assemblage de projets communaux mais qui s'appuie sur une vision partagée du devenir du territoire communautaire dans ses différentes dimensions : positionnement dans la métropole, cohésion urbaine et sociale d'ensemble du territoire, rôle et place de chacun des quartiers dans l'agglomération. Les porteurs du nouveau projet de renouvellement urbain d'Est Ensemble sont conscients que de tels projets touchent au cœur de la vie des habitants et des usagers de chacun des quartiers visés : amélioration du cadre de vie quotidien mais aussi relogement, modification des repères, nuisances prolongées en phase de chantier, nouveaux usages, etc. Pour cette raison, ils ont la certitude que leur réussite repose en grande partie sur la bonne compréhension des objectifs poursuivis par ceux qui en bénéficient mais qui en subissent aussi les bouleversements et sur leur association à la conception et à la mise en œuvre du projet. Ils sont également conscients que le projet de renouvellement urbain revêt une dimension politique importante : le porteur de projet est in fine comptable de la réussite du projet devant les citoyens.

Les habitants et usagers sont associés aux deux échelles, dans une logique de complémentarité des approches et des dispositifs. Ils le font notamment en s'appuyant sur les conseils citoyens créés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014.

À l'échelle du territoire, il s'agit de donner à comprendre la logique d'ensemble du projet de renouvellement urbain et son impact sur la cohésion urbaine et sociale du territoire, ses articulations avec les grandes politiques publiques qu'il mobilise (habitat, mobilités, aménagement, équipements publics, etc.) et dont il se nourrit, la manière dont il contribue à repositionner l'agglomération dans la métropole, la cohérence entre l'approche globale et ses déclinaisons locales dans chacun des projets.

Cette approche constitue une « première » dans la jeune histoire de l'Établissement public Est Ensemble, dont les porteurs de projet attendent une valeur ajoutée forte pour la construction d'une identité communautaire symbolique et vécue. Elle se traduira par la conception et la mise en œuvre d'une stratégie de communication et de concertation partagée avec les communes. Cette stratégie générale constitue un socle commun à chacune des stratégies locales. Pour ce faire, l'EPT se donnera les moyens de construire, avec ses partenaires communaux et les bailleurs sociaux, une « Charte de concertation ».

À l'échelle communale, il s'agit de donner prise aux habitants et aux usagers sur les orientations de chacun des projets de renouvellement urbain et sur les conditions de leur mise en œuvre, en privilégiant l'explicitation de leurs enjeux, de leurs objectifs et des impacts qui en sont attendus et donc la mise en capacité des publics concernés d'apporter une contribution effective à la construction et à la mise en œuvre des projets.

L'expérience des premiers projets de renouvellement urbain sur le territoire d'Est Ensemble a montré que les modalités d'association des habitants et usagers peuvent prendre des formes très différentes – voire poursuivre des objectifs de différentes natures – en fonction de la volonté politique des élus, de la consistance des projets, de la structure du tissu social concerné, de la plus ou moins grande vivacité de l'implication citoyenne dans la vie du quartier et de la commune ou encore de la préexistence ou non d'instances participatives.

Les porteurs de projet souhaitent donc que les dispositifs qui seront mis en œuvre à l'échelle des projets tiennent étroitement compte de la volonté politique locale et des pratiques de chacune des communes en la matière. En conséquence, les dispositifs locaux de concertation seront placés sous la conduite des maires, en association avec l'EPT, en s'appuyant sur les conseils citoyens créés par la loi ainsi que par les

maisons du projet.

## Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Est Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement dans sa phase 1 et réalise en régie cette opération en s'appuyant sur les services de la ville mis à disposition d'Est Ensemble. Pour sa phase 2, l'opération d'aménagement fait l'objet d'une concession d'aménagement à un aménageur : la SPL Ensemble.

La Ville de Romainville est maître d'ouvrage des opérations de réalisation des équipements publics de proximité (pôle éducatif, centre social, ...). Les services techniques de la ville (service bâtiment) sont en charge de l'aménagement intérieur des locaux achetés en vente en l'état futur d'achèvement aux opérateurs constructeurs des bâtiments dans lesquels ils se trouvent. Ses services techniques (service voirie) sont également mis à disposition de l'EPT pour la conduite de la phase 1 de l'opération d'aménagement menée en régie. Ils assurent notamment la passation des marchés et le pilotage des études techniques et des missions de maîtrise d'œuvre du PRU, le contrôle des projets et des chantiers promoteurs, la coordination avec les concessionnaires, le suivi des chantiers d'aménagement d'espaces publics, l'expertise technique.

Seine-Saint-Denis Habitat, bailleur principal du quartier intervient aux côtés de l'EPT et de la ville sur les volets démolitions, reconstitutions et requalifications du projet de renouvellement urbain. L'équipe est composée d'un chef de projet ANRU, d'une chargée de relogement et de l'ensemble des responsables d'opérations liés à la nature des interventions.

Pour rappel, au printemps 2017, les Conseils d'administration de Romainville Habitat et de Seine-Saint-Denis habitat ont pris des délibérations de principe pour engager les discussions en vue de leur fusion. Les délibérations définitives des offices, du Conseil Municipal de Romainville et du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis ont été prises à l'automne 2017.

Aux termes d'une procédure décrite dans l'article R421-1 du CCH, les patrimoines des deux organismes ont été agrégés par la procédure juridique de la transmission universelle de patrimoine (TUP) prévue par l'article L421-7 du CCH, laquelle entraîne la dissolution, sans liquidation, de l'office apporteur.

Le patrimoine de Romainville Habitat étant transféré à Seine-Saint-Denis habitat depuis cette fusion, effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, Seine-Saint-Denis habitat est donc devenu le maître d'ouvrage des opérations relatives au logement social du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine.

Concernant le projet de rénovation urbaine de Youri Gagarine, Seine-Saint-Denis habitat s'est engagé à :

- Faire sien le PRU de Romainville Habitat aux côtés des partenaires ;
- Réaliser le PRU ainsi élaboré, et dans le cadre des financements sollicités auprès de l'ANRU ;
- Participer de manière très active et à un niveau de responsabilité adapté, aux instances de pilotage du PRU ; selon les modalités de gouvernance fixées par la convention ANRU.

Pour ce faire, Seine-Saint-Denis habitat mobilisera ses propres équipes, outre les personnels de Romainville Habitat déjà dédiés au dossier.

L'organisation de Seine-Saint-Denis habitat SSDh est présentée dans la convention cadre N°663 de l'Établissement Public Territorial.

Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) est maître d'ouvrage de l'opération de transformation de l'activité commerciale. Une chargée d'opération unique est l'interlocutrice de l'équipe projet sur l'ensemble de cette opération.

Banque des territoires : selon la nature des projets et les négociations engagées localement, possibilité de prise de participation en fonds propres sur tout équipement à vocation économique.

La SPL Ensemble est maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement phase 2. Un traité de concession d'aménagement est signé par l'EPT et son aménageur au premier trimestre 2024. Il porte sur le programme de travaux correspondant au périmètre de la phase 2, qui a fait l'objet d'une réorientation programmatique depuis 2020.

## **Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation**

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

Le dispositif local d'évaluation du projet, en lien avec les dispositions du contrat de ville permettra le recueil des informations en s'appuyant sur le mono bailleurs ainsi que par le travail du Comité de pilotage citoyen assurant ainsi une information complète et empreinte de neutralité afin de pouvoir exploiter les données dans le cadre d'un outil de pilotage au service du porteur de projet. Cet outil servira de base aux réflexions pour conforter l'action mais aussi le cas échéant pour infléchir l'orientation opérationnelle et y apporter les correctifs nécessaires.

Le projet issu a été pensé par tranche et par phase et pourra évoluer en fonction des retours de la concertation réalisée en phase opérationnelle et des différentes contraintes.

Le dispositif de mesure d'objectifs urbains sera ainsi alimenté et permettra de suivre les cibles clés inscrites en annexe de la présente convention.

## **Article 8. L'accompagnement du changement**

### **Article 8.1 Le projet de gestion**

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et

des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

### **La démarche**

Le Contrat de Ville communautaire a été signé en mai 2015 et engage Est Ensemble et ses communes membres, à œuvrer pour l'amélioration du cadre de vie. Son orientation stratégique n°9 vise à « conforter et développer les démarches de gestion urbaine de proximité et d'amélioration de la qualité de service ».

Au titre de ses compétences en matière de politique de la Ville et de renouvellement urbain, le territoire d'Est Ensemble s'est saisi en 2016 du pilotage et de la coordination de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) à l'échelle du territoire. La charte communautaire de Gestion urbaine de proximité a été signée le 8 juillet 2016. Adoptée à l'échelle d'Est Ensemble, cette charte pose un cadrage territorial sur la méthodologie, la gouvernance et les modalités de mise en œuvre et de suivi du programme d'actions territorial.

La convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité décline les orientations inscrites dans la charte territoriale, à l'échelle du quartier. Elle est le signe d'une démarche partenariale préexistante sur le territoire et contractualise, pour la durée du Contrat de ville, les engagements respectifs pris par l'État, l'EPT Est Ensemble, la Ville de Romainville, Seine-Saint-Denis Habitat et les autres acteurs locaux identifiés dans une démarche d'amélioration du cadre de vie. La convention vise à organiser le partenariat entre les différents acteurs autour de la gestion urbaine et sociale de proximité. Elle permet un engagement dans la durée sur des objectifs et des enjeux partagés afin de contribuer au mieux à la mise en œuvre et à la pérennité de la démarche.

### **Les objectifs**

La gestion urbaine et sociale de proximité a pour objectifs de :

- Participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires de Romainville, dans un souci de péréquation
- Assurer la pérennisation des investissements engagés dans le cadre des projets de rénovation urbaine
- Associer et impliquer les habitants dans une réflexion partenariale
- S'articuler avec les autres politiques publiques (peuplement, sociales, insertion, ...)

### **Les enjeux**

L'analyse des différents dysfonctionnements affectant le cadre de vie lors de la phase de diagnostic, conduit à développer la démarche sur des orientations d'ordre technique et organisationnel se déclinant autour de cinq enjeux prioritaires que sont :

#### *L'animation et les espaces d'échanges*

Il s'agit de renforcer l'animation et la cohésion interne du quartier en prenant notamment appui sur la dynamique du projet urbain. Le soutien aux initiatives locales constitue également un enjeu fort pour le quartier.

#### *La gestion de la phase de chantiers et l'implication des habitants au projet de renouvellement urbain*

La mise en œuvre du projet ANRU va générer un nombre important de chantiers simultanément qui impliqueront des nuisances pour les habitants. Suivre et évaluer régulièrement le déroulement du chantier est donc une des priorités.

De même, l'information et la participation des habitants tout au long du projet de renouvellement urbain

est indispensable à la bonne réalisation des travaux et à l'appropriation du nouvel environnement.

Les équipes municipales et du bailleur devront s'impliquer pour répondre aux habitants. Le renforcement de la présence sur site est une condition de la réussite du projet.

L'accompagnement des habitants relogés et l'appropriation des nouveaux équipements publics par les services et les usagers seront un des axes de travail des instances de gouvernance de la GUSP.

#### *La tranquillité publique*

La nécessité de renforcer la sécurité et lutter contre l'incivilité constitue l'un des enjeux du quartier.

#### *La propreté et la gestion des déchets*

L'amélioration et la sensibilisation auprès des habitants concernant la propreté des espaces publics et de vie commune sont également une des priorités du quartier.

#### *Le stationnement*

La lutte contre le stationnement sauvage et l'amélioration de l'offre de stationnement pour les résidents du quartier sont une des problématiques importantes du quartier.

### **La gouvernance**

Le pilotage décisionnel de la GUSP est porté par trois instances :

- Le comité de pilotage de rythme annuel valide chaque année le programme d'actions et effectue, le cas échéant, des arbitrages sur des points bloquants ;
- Le comité technique de rythme semestriel se réunit en amont du comité de pilotage. Constitué de professionnels techniques et décisionnels des différents partenaires, il s'assure de la cohérence du programme d'actions en s'appuyant sur le compte-rendu du diagnostic en marchant ;
- La cellule opérationnelle est en charge d'assurer la mise en œuvre du programme d'actions. Constituée de professionnels référents au sein des différentes structures partenaires, elle constitue l'instance de conduite et de régulation opérationnelle de la démarche de GUSP et mène chaque année les diagnostics en marchant. Elle se réunit selon les besoins et autant de fois que nécessaire.

Par ailleurs des groupes de travail thématiques peuvent être mis en place en fonction des problématiques prioritaires identifiées dans le cadre du diagnostic.

Le directeur de projet, responsable du pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain, participe à ces trois instances afin de coordonner l'ensemble des actions.

### **La participation des habitants**

Afin d'assurer une pleine efficacité au dispositif, il est indispensable que les habitants participent à la démarche de GUSP en tant qu'usagers et acteurs de leur cadre de vie.

Le Conseil citoyen Gagarine est associé à la démarche de GUSP. Il siège à toutes les instances et participe au diagnostic en marchant. Les membres du conseil font le relais des demandes des habitants.

Les amicales de locataires sont également associées à la démarche via le bailleur.

### **L'évaluation**

Afin de mesurer l'impact et l'efficacité des actions mises en œuvre, les signataires réalisent un bilan annuel de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité, soumis au comité de pilotage.

Un tableau de suivi des actions est tenu et complété à chaque cellule opérationnelle, basé sur des indicateurs qualitatifs et quantitatifs préalablement définis.

Une enquête triennale auprès des habitants, pilotée par Est Ensemble, permettra d'évaluer les résultats perçus, d'identifier et d'actualiser les priorités.

## **Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants**

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

La compétence emploi insertion a été transférée à l'Établissement Public Territorial en 2010. L'insertion par l'économique mobilise un grand nombre d'acteurs du territoire, tant en maîtres d'ouvrage (collectivités, bailleurs, ...) que d'employeurs (entreprises du bâtiment, intérim d'insertion, ...). La coordination de la mise en œuvre des actions emploi/formation se fait au sein de la Direction du développement économique d'Est Ensemble.

Au vu des nombreux projets sur Est Ensemble (ZAC, NPNRU, projets de transports), l'EPT Ensemble s'est engagé dans la définition d'une charte territoriale de l'insertion par l'économie.

Un comité de pilotage a validé les objectifs présentés aux paragraphes « objectifs qualitatifs ».

Les publics prioritaires sur le territoire, en plus de ceux identifiés par l'ANRU, sont :

- les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (et non uniquement les habitants du quartier concerné par le projet) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi
- les femmes et les jeunes sans qualification ou expérience professionnelle

La ville de Romainville a souhaité définir un objectif de 10% dans l'ensemble des marchés des opérations du projet NNPRU y compris dans le cadre des marchés des opérateurs privés (non financés par l'ANRU) qui réalisent des opérations de logements concourant à la diversification du quartier.

[Ainsi l'objectif poursuivi par la ville estimatif à ce stade est de 101 597 heures d'insertion dans les marchés ANRU de la maquette \(hors reconstitutions inscrites dans la convention territoriale\).](#)

### **Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements :**

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Insertion par l'économie			
Programme ANRU/MOA	Montant investissement	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion total
ANRU	70 913 794	1 015 970		101 597
COMMUNE DE ROMAINVILLE	3 703 956	52 629	10%	5 263
SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	35 264 706	505 461	10%	50 546
SPL ENSEMBLE	22 342 051	320 236	10%	32 024
EPT 08 - EST ENSEMBLE	6 501 221	93 184	10%	9 318
AGENCE NATIONALE DE LA COHESION DES TERRITOIRES	3 101 860	44 460	10%	4 446
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

	Insertion par l'économie			
Type de contrat	Montant retenu calcul insertion	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion
Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville	70 913 794	1 015 970	10%	101 597
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

	Insertion par l'économie			
Nom QPV	Montant retenu calcul insertion	Nombre d'heures travaillées	% insertion moyen	Objectif Heure insertion
Gagarine	70 913 794	1 015 970	10%	101 597
<b>Total</b>	<b>70 913 794</b>	<b>1 015 970</b>	<b>10%</b>	<b>101 597</b>

### **Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre**

Ces éléments sont intégrés à la charte territoriale N°663.

L'objectif d'insertion est de 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité. Cet objectif concerne les marchés réalisés en dehors des investissements liés au projet de rénovation urbaine et notamment les marchés :

- des espaces verts
- de gestion des encombrants
- de gestion des ordures ménagères
- d'entretien technique
- de service à la personne
- d'entretien, propreté et de nettoyage
- d'accompagnement des chantiers ou en lien avec la transformation des quartiers
- la nature en ville
- gestion des nuisibles
- ingénierie de gestion urbaine de proximité

Les partenaires locaux établiront, dans le cadre des comités de pilotage, en concertation la liste des marchés de GUSP qui donneront lieu à un objectif d'insertion, ainsi que le taux de main d'œuvre utilisée, en considérant les caractéristiques des actions de GUSP, des marchés concernés (marchés pluriannuels, périmètres plus larges que les quartiers en renouvellement urbain etc.) et des modes de réalisation des prestations (en régie, externalisés).

La liste et le montant des marchés relatifs à la gestion urbaine et sociale de proximité pris en compte pour le calcul de l'objectif en heure d'insertion seront précisés au fur et à mesure de l'exécution du programme de rénovation. A la date de signature de la convention, il n'est pas possible d'en fixer les contours.

Les signataires de la convention de rénovation urbaine s'engagent donc à :

- Identifier, pour chaque programme, au fil de l'eau, la liste et le montant des marchés relatifs à la gestion urbaine et sociale de proximité



- Fixer, pour ces opérations, une stratégie d'insertion (condition d'exécution du marché, marchés réservés, critère de choix du titulaire) et des objectifs d'insertion quantitatifs et qualitatifs,
- Formaliser une procédure de suivi et de contrôle
- Porter à la connaissance des acteurs les résultats atteints dans la mise en œuvre

### **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Coefficient appliqué aux marchés de prestations intellectuelles : 1 heure d'insertion pour 1 000 € facturés.

#### Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Objectif	Indicateur	Cible
- <b>Repérer et mobiliser les habitants des QPV</b> très éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté, permettant de lever les freins à l'embauche `...	<i>Volumes de bénéficiaires cibles cible</i>	<i>Habitants des QPV très éloignés de l'emploi</i>
- <b>Diversifier les types de marchés (...)</b> afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés	<i>Volume de bénéficiaires cibles</i>	<i>Femmes et jeunes peu qualifiés</i>
- <b>Coordonner les actions d'insertion</b> et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours de professionnalisation (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi	<i>Durée des parcours et volume de retour à l'emploi</i>	<i>Tous les bénéficiaires</i>
- <b>Rendre la commande publique accessible</b> aux SIAE, aux structures du secteur protégé et adapté et plus globalement aux entreprises qui relèvent de l'ESS	<i>Volume de bénéficiaires cibles</i>	<i>Publics des SIAE et structures du secteur et de l'ESS</i>

L'organisation du suivi de la démarche d'insertion permettra également de répondre aux 2 enjeux principaux repérés et détaillés dans la charte territoriale et qui recoupe les objectifs qualitatifs ci-dessus. Il s'agit de la construction de parcours qualitatifs et le ciblage des publics les plus éloignés de l'emploi (femmes et jeunes en situations d'exclusion).

### **Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique**

Le pilotage décisionnel de la mise en œuvre des clauses sociales est porté par quatre instances. Cette organisation pourra évoluer suite au résultat de la mission globale sur la stratégie territoriale qui se termine en mai 2019.

1/ Comité de pilotage territorial, pour la consolidation de la démarche sur l'ensemble des projets du territoire

2/ Le comité de pilotage du projet ANRU de rythme annuel s'attachera à valider les orientations de travail et programmes annuels d'actions, effectuera des arbitrages sur des points bloquants et

effectuera l'évaluation de la démarche.

3/ Le comité de suivi (intégré 2X par an à l'instance globale de la ville « Comité Emploi ») constitue l'instance de suivi opérationnelle de la mise en œuvre des clauses sociales.

4/ La cellule opérationnelle est en charge d'assurer la mise en œuvre des orientations ainsi que de la coordination entre les acteurs. Elle est constituée du facilitateur qui contribuera au développement sur le NPNRU des clauses sociales dans les marchés publics et/ ou privés.

Le directeur de projet participe aux deux premières instances afin de coordonner les actions avec la Ville de Romainville et l'EPT Est Ensemble.

Le facilitateur pourra également s'inscrire dans le cadre de coopérations contractualisées visant à développer sur le territoire intercommunal ou départemental les clauses d'insertion. Ces réseaux de coopération sont une source de richesse pour le facilitateur et il doit donc y participer de manière active.

Le facilitateur a la charge de l'animation du comité technique qui permettra de réunir les acteurs impliqués dans la déclinaison opérationnelle des clauses sociales :

- Les collectivités locales et leurs groupements ;
- Les maîtres d'ouvrage publics (organismes HLM...) et privés (promoteurs immobiliers...);
- Les services déconcentrés de l'État (DRIHL, Direction départementale de la cohésion sociale, Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi...);
- Le service public de l'emploi (Pôle emploi, Missions locales, structures en charge des Plans locaux Pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi, ...);
- Les chargés de mission en charge de la commande publique
- Des chefs d'entreprises, ou leurs représentants
- Des représentants des structures d'insertion par l'activité économique implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Des représentants d'associations de proximité implantées dans le quartier ou des représentants des conseils citoyens.

Cette structure de pilotage opérationnelle a notamment pour missions :

- De fournir l'assistance nécessaire à l'ensemble des maîtres d'ouvrage pour inscrire des clauses sociales dans leurs marchés.
- De mettre en relation des différents acteurs concernés pour construire des parcours d'insertion dans la durée, notamment en mutualisant les heures d'insertion.
- De définir et identifier les populations prioritaires au regard des compétences requises par les opérations du projet et des besoins des entreprises, afin de proposer des candidats éligibles à ces dernières.
- De faciliter l'anticipation des actions de formation et d'accompagnement nécessaires.
- D'appuyer et conseiller les structures de l'insertion par l'activité économique titulaires de marchés ou en sous-traitance et co-traitance, favorisant la mise en œuvre de passerelles avec les entreprises du secteur marchand.
- D'appuyer et conseiller les entreprises titulaires de marchés dans l'application des clauses sociales, en particulier les TPE et PME.
- D'accompagner et suivre les bénéficiaires des clauses sociales pour construire des parcours d'accès à l'emploi.

En lien avec les titulaires des marchés concernés, cette structure est également en charge du suivi des heures d'insertion de l'ensemble des maîtres d'ouvrage, afin de communiquer les données nécessaires aux partenaires du dispositif de pilotage et à l'ANRU. A ce titre, sous la responsabilité du porteur de projet,

elle transmet au moins une fois par semestre au Délégué Territorial de l'Agence les indicateurs suivants :

- Nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité ;
- Modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...);
- Typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
- Nombre de bénéficiaires ;
- Typologie des bénéficiaires : sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, ...
- Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif ;
- Embauches directes ou indirectes liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

Par la mobilisation de l'ensemble de ces partenaires il s'agit de construire de réels parcours professionnalisant pour les demandeurs d'emploi des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces partenaires doivent donc développer une démarche d'insertion de qualité visant à :

- Repérer et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires très éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi, en favorisant un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes, permettant de lever les freins à l'embauche ;
- Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés ;
- Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours professionnalisant (formation, alternance...) d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi.

Par ailleurs des groupes de travail thématiques pourront être mis en place en fonction des problématiques prioritaires identifiées dans le cadre du diagnostic

### **L'évaluation**

Afin de mesurer l'impact et l'efficacité des actions mises en œuvre, les signataires devront mettre en place un bilan annuel de la mise en œuvre des clauses sociales notamment en termes de mise en œuvre et de résultat qui sera soumis au comité de pilotage. Il devra en effet lui permettre de procéder à des réajustements au regard des objectifs initiaux retenus.

Les actions d'insertion sont prévues dans le cadre d'un comité de suivi de pilotage avec une décomposition, telle que, par exemple dans le cadre du pôle éducatif (financé au titre du protocole) :

- Gros œuvre - maçonnerie : 5500 heures,
- Menuiseries extérieures - serrurerie : 916 heures,
- Cloisons - plafonds - plâtrerie : 916 heures,
- Revêtements de sols et muraux : 1376 heures,
- Aménagements extérieurs : 458 heures.

### **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques

ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

La mémoire du quartier est un axe essentiel du projet qu'il convient d'anticiper. Aussi, depuis le lancement des premiers travaux en 2016, la Ville assure un travail de mission photographique visant à conserver la mémoire du quartier et à produire à court terme des outils de suivi avant, pendant et après chantier et sur le long terme des supports de mémoire. En outre, la parole des habitants est recueillie à travers les lettres d'infos, les magazines municipaux ....

Dans le cadre du diagnostic sur le réemploi des matériaux issus des démolitions, des échanges et ateliers avec les habitants (notamment des membres du Conseil citoyen) ont eu lieu. Ainsi l'identification des éléments à conserver en vue de leur réemploi *in situ* a également tenu compte des orientations issues de ces ateliers. Cette thématique du réemploi pourra donner lieu à un travail avec les habitants sur la métamorphose du quartier.

Des projets restent à construire avec les habitants et le Comité de pilotage citoyen pour valoriser des actions participatives liées à la mémoire du quartier avec des associations locales ou des artistes.

## **TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION**

### **Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel**

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

#### **Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle**

##### **Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU**

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du 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 » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU), sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'ANRU, le calendrier opérationnel, et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU.

Pour le projet Gagarine, déjà largement avancé, la date du CE soit le 18 juillet 2018 est retenue comme date de démarrage pour l'ensemble du projet. Le CE a validé que **la date de la Réunion de Travail Partenarial RTP (23 mai 2018) soit retenue pour la prise en compte de certains coûts dans les opérations ci-dessous :**

- Une étude (SSDH) pour 60 000 € HT au sein des opérations de réhabilitations des tours A, et I.
- Un dévoiement de réseau pour 478 000 € HT et une prestation de géomètre de 840 € au sein de l'opération d'aménagement (Est Ensemble)

#### Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les lignes d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble et mutualisées à l'échelle du territoire sont intégrées à la maquette territoriale N°663.

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement des projets**

L'opération de communication et concertation du projet est transférée à la convention territoriale. L'étude aménagement espaces publics, mobilités et gestion des eaux, est une étude issue du protocole de préfiguration reportée dans la convention pour permettre son ajustement financier.

Libellé 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	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement Espaces Publics Mobilités et Gestion EP	C0833-14-0018	QP093027	ROMAINVILLE	106 356,00 €	50,00%	53 178,00 €	28/04/2016 00:00:00	S1	2019	4

- **Les actions et les missions d'accompagnement des ménages**
- **Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

Minorations de loyers intégrées à la convention et à la maquette territoriale N°663.

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

Les missions d'AMO sont intégrées aux dépenses du bilan d'aménagement global ou dans la convention territoriale d'Est Ensemble N° 663 pour les missions mutualisées à l'échelle de l'ensemble des PRU du territoire.

#### Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le CE du 18 juillet 2018 valide la participation à hauteur de 100% du déficit des opérations de

démolitions, à la vue de la fragilité économique du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat.

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition de 96 logements sociaux - Bâtiments B et H	C0833-21-0026	QP093027	SSDH	1 996 847,54 €	100,00 %	1 996 847,54 €	18/07/2018 00:00:00	S2	2018	22
Démolition de 153 logements sociaux - Bâtiments G et K	C0833-21-0027	QP093027	SSDH	3 897 819,61 €	100,00 %	3 897 819,61 €	08/12/2022 00:00:00	S2	2024	12
Démolition de 40 logements sociaux - Bâtiment D	C0833-21-0032	QP093027	SSDH	903 785,46 €	100,00 %	903 785,46 €	18/07/2018 00:00:00	S1	2020	18

En complément des 289 logements démolis financés par l'ANRU dans la famille « démolition de logements sociaux » 22 logements sont également démolis au titre des opérations de restructuration des RDC des 2 tours réhabilitées du quartier (17 dans la tour A et 5 dans la tour I). Cette opération de restructuration apparait pour la tour I, financée par l'ANRU, dans la famille « immobilier à vocation économique ».

- **L'aménagement d'ensemble**

Le Comité d'engagement du 8 décembre 2022 valide le financement total des opérations d'aménagement d'ensemble au taux de 35% et un montant maximum de subvention de 13 198 224 €.

L'aménagement d'ensemble fait l'objet de deux opérations distinctes :

- une première phase en régie, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble et qui fait l'objet d'une opération distincte dans la convention de renouvellement urbain
- une seconde phase réalisée par un aménageur, qui fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Ensemble.

### Phase 1 :

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement d'ensemble	C0833-24-0001	QP093027	EPT 08	6 001 220,92 €	35,00 %	2 100 427,32 €	18/07/2018	S1	2019	20

Les dépenses (acquisitions/démolitions) liées à la halle Vertigo et recettes correspondantes (valorisations des terrains pour réalisation du Pôle éducatif) ne seront pas prises en compte dans le calcul de ce bilan, faisant référence à une opération réalisée en démarrage anticipé et comme validée lors des réunions avec l'État.

Le CE du 18 juillet 2018 a validé la prise en compte de certaines dépenses de cette opération à la date de la RTP soit au 23 mai 2018 : coût de dévoiement de réseau et d'étude géomètre (cf. introduction du 9.1.1).

Pour répondre au règlement de l'ANRU et ne présenter que des justificatifs au nom du maître d'ouvrage de l'opération, l'EPT Est Ensemble, le suivi du bilan d'aménagement prévisionnel se fera sur la base des recettes et dépenses réalisées par l'EPT Est Ensemble et non celles réalisées antérieurement au transfert de l'opération par la ville de Romainville. Ainsi les recettes et dépenses du bilan d'aménagement seront prises en compte à partir du 8 décembre 2019, date effective à laquelle Est Ensemble réalisera les actes sur cette opération.



Les lots 3-4, 6a, 5 et 14 n'apparaîtront donc ni dans les dépenses ni dans les recettes de l'opération d'aménagement prises en compte par l'ANRU ainsi qu'un certain nombre de coûts liés à la préparation de l'opération.

## Phase 2 :

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession	C0833-24-0031	QP093027	SPL Ensemble	31 707 990,18 €	35,00 %	11 097 796,56 €	18/07/2023	S1	2024	13

Les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas.

Le CE du 8 décembre 2022 a émis un avis favorable à l'élargissement du périmètre de l'opération d'aménagement sur le sud du quartier et les évolutions programmatiques correspondantes aux évolutions du plan guide. La présente opération inclut les dépenses et recettes relative à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre sur le sous-secteur des Lilas.

L'abondement en subvention apporté par rapport à la convention initiale s'élève à 2 698 221€ et est dédié à l'extension sur le sous-secteur des Lilas, lié au projet d'implantation d'un commissariat. Après déduction de la part de la subvention relative à la phase 1 de l'opération d'aménagement (2 200 427 €), la subvention allouée à la phase 2 de l'opération d'aménagement totalisant 11 097 796,56 € est ventilée de la manière suivante : 8 399 576 € pour le secteur situé sur la commune de Romainville et 2 698 221€ pour le secteur situé sur la commune des Lilas.

Si la pertinence du principe d'une relocalisation de l'actuel commissariat et de l'emplacement proposé est partagée par la Préfecture de Police, l'implantation de cet équipement stratégique reste à valider. Les conditions techniques et financières d'une telle relocalisation sont à l'étude. Dans l'attente de l'affermissement de cette hypothèse, prévue courant 2024, le traité de concession d'aménagement qui sera signé au S1 2024 n'inclut pas dans son programme de travaux et de constructions les dépenses et recettes liées à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre. Le TCA initial sera donc conclu sur une assiette inférieure à celle exposée dans la présente opération d'aménagement "ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession". Il inclut toutefois dans son périmètre le sous-secteur des Lilas en tant que périmètre d'étude.

Dans l'hypothèse où le scénario incluant le commissariat serait validé, un avenant au traité de concession d'aménagement sera conclu pour actualiser son périmètre d'intervention et intégrer le sous-secteur des Lilas, et pour ajuster l'assiette de dépenses et recettes à celle exposée dans la présente opération d'aménagement.

Dans l'hypothèse où le scénario incluant le commissariat ne serait pas poursuivi, une décision modificative viendrait actualiser le périmètre de l'opération d'aménagement à la baisse en y retirant le sous-secteur des Lilas, et ajusterait l'assiette de dépenses et recettes. La subvention ANRU serait ramenée à 8 399 576 €.

### Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

Reconstitutions de 311 logements sociaux inscrites dans la convention territoriale N°663.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Réhabilitation Tour A (96 logements)	C0833-33-0005	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	5 599 583,62 €	40,00 %	Volume de prêt bonifié	1 564 284,90 €	18/07/2018	S1	2019	10
				Assiette subvention	4 488 663,17 €		Subvention	1 795 465,27 €				
							Total concours financier	3 359 750,17 €				
Réhabilitation Tour I (108 logements)	C0833-33-0008	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	6 495 000,00 €	40,00 %	Volume de prêt bonifié	1 731 000,00 €	18/07/2018	S1	2024	7
				Assiette subvention	5 415 000,00 €		Subvention	2 166 000,00 €				
							Total concours financier	3 897 000,00 €				
Réhabilitation des bâtiments C E F J et L (266 logements)	C0833-33-0029	QP093027	SSDH	Assiette prêt bonifié	13 566 000,03 €	40,00 %	Volume de prêt bonifié	3 777 200,01 €	08/12/2022	S2	2024	12
				Assiette subvention	10 906 000,03 €		Subvention	4 362 400,01 €				
							Total concours financier	8 139 600,02 €				

Le CE du 18 juillet 2018 a validé la prise en compte d'un coût antérieur à la date du CE, à la date de la RTP 23/05/2018. Il s'agit d'une étude de SSDH sur les réhabilitations des trois tours et leur coordination avec les lots de logements qui viennent s'y accoler, estimée à environ 60 000€.

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux :**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Résidentialisation des bâtiments C E F J L et I (374 logements)	C0833-34-0030	QP093027	SSDH	3 553 077,25 €	60,00 %	2 131 846,35 €	08/12/2022	S2	2024	12

▪ **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Concernant les opérations d'accession sociale à la propriété, une subvention forfaitaire de 10 000€ est accordée pour 50 logements.

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Accession sociale à la propriété	C0833-36-0002	QP093027	EPT 08	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	18/07/2018	S2	2019	12

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain Romainville / Est Ensemble, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de 10 000 €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Carré jeunes	C0833-37-0004	QP093027	ROMAINVILLE	1 786 680,00 €	23,81 %	425 400,00 €	18/07/2018	S2	2019	5
Salle multisports	C0833-37-0010	QP093027	ROMAINVILLE	982 800,00 €	23,81 %	234 000,00 €	18/07/2018	S1	2019	5
Accueil Petite Enfance	C0833-37-0011	QP093027	ROMAINVILLE	1 008 000,00 €	23,81 %	240 000,00 €	18/07/2018	S1	2019	5

Pour mémoire, le pôle éducatif Maryse Bastié a été financé par l'ANRU et le Conseil départemental dans le cadre du protocole de préfiguration.

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

**Opération d'immobilier commercial :**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Nouvel espace commercial	C0833-38-0003	QP093027	ANCT	1 662 242,00 €	35,00 %	581 785,00 €	18/07/2018	S1	2019	8

**Restructuration des pieds de tours en vue de la réalisation d'activités et de locaux tertiaires :**

Libellé de l'opération	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	Semestre	Année	Durée en semestre
Restructuration pied de tour I - projet habitat inclusif	C0833-38-0012	QP093027	SSDH	690 000,00 €	50,00 %	345 000,00 €	18/07/2018	S1	2024	7

- **Les autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence

Sans objet

**Article 9.2 Les opérations du programme non-financées par l'ANRU**

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la Région

**La Région**

La participation du Conseil régional s'inscrit dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06), de la convention de partenariat de soutien au NPNRU entre l'État, l'ANRU et la Région (signée le 17 mars 2017) et de la convention régionale de développement urbain signée entre la Région et l'EPT Est Ensemble, signée le 20 novembre 2017 et en attente de la date de signature de l'avenant à la CRDU.

Sur le territoire du PRIN Gagarine à Romainville, le Conseil Régional participe au projet en mobilisant une enveloppe pluriannuelle de développement urbain d'un montant prévisionnel maximum de 2 250 000 € jusqu'en 2024. Les crédits spécifiques de la Région peuvent être mobilisés sur les priorités suivantes :

- La sécurité des quartiers ;
- Le développement des services et des commerces de proximité ;
- L'enfance et la jeunesse.

Trois opérations relatives à la sécurisation et réaménagement de la Rambla et de l'entrée du quartier (MOA Est Ensemble), à la relocalisation commerciale (MOA ANCT) et à la création d'un espace petite enfance (MOA Ville de Romainville) pourront émerger à cette enveloppe (cf. tableau), au titre des crédits spécifiques

de développement urbain.

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Région	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Travaux de sécurisation et de réaménagement de la Rambla et de l'entrée du quartier - Ligne « Aménagement du quartier Gagarine » de la maquette ANRU	Gagarine	Est Ensemble	1 254 416 €	S1 2018	20
Acquisition de locaux pour relocalisation commerciale (lot 14) – Ligne « Nouvel espace commercial » de la maquette ANRU	Gagarine	ANCT	467 584 €	S1 2019	8
Acquisition de locaux pour création d'un espace petite enfance – Ligne « Accueil petite enfance » de la maquette ANRU	Gagarine	Ville de Romainville	528 000€	S1 2019	5

Ces crédits pourront être complétés par ceux relatifs aux dispositifs régionaux de droit commun.

Le conseil régional a également retenu la candidature de la Ville de Romainville pour son projet « Cité de l'Agriculture urbaine », dans le cadre de l'appel à projets régional « 100 Quartiers innovants et écologiques ». Une subvention maximale de 3 278 599,57 € est fléchée sur les opérations suivantes concernant le quartier Gagarine :

- Construction de l'espace commercial (540 000 €) : locaux commerciaux restants à commercialiser sous maîtrise d'ouvrage ville
- Prestations d'AMO en agriculture urbaine, pour l'instruction des permis de construire (66 000€) d'une part et pour la définition des prescriptions techniques pour les cultures en toiture du quartier Gagarine (10 800€) d'autre part. Ces prestations ont été utilisées en phase protocole au stade des études et n'apparaissent donc pas dans la maquette ANRU
- Aménagements de voiries permettant une gestion écologique (919 247,04 €) – Dépenses intégrées aux coûts de l'opération d'« aménagement du quartier Gagarine »
- Construction du Carré 16-25 ans (105 000€)
- Construction d'un centre d'activités partagées (510 000€)
- Construction d'une salle multisports (105 000€)

Par ailleurs, une subvention de 31 500€ (CP2018-284) a été affectée à la sécurisation du quartier dans le cadre du dispositif régional de soutien à l'équipement en vidéo-protection.

### **Le centre d'activité partagé**

Le centre d'activité partagé est un équipement participant à la diversification fonctionnelle du quartier. D'un montant estimé à 3 009 423€, il est financé par la Région pour partie par l'appel à projet « 100 Quartiers Innovants et Écologiques ».

La ville de Romainville a récemment été lauréate de l'appel à projet « tiers lieux innovants » qui lui permet de bénéficier d'une subvention destinée à appuyer l'aménagement intérieur de l'espace d'activités partagées à hauteur de 130 000€.

Les dotations de la Région peuvent être mobilisées sous réserve de l'éligibilité des opérations présentées au moment des demandes de subventions, des crédits disponibles et du vote du Conseil régional.

#### Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

#### Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

##### **En ingénierie :**

Elle cofinance au côté de l'ANRU la ligne communication/concertation du projet à hauteur de 20 000€.

##### **Appui financier en matière d'AMO, inscrit dans la convention territoriale**

La Caisse des dépôts appuie une mission d'AMO environnementale externalisée qui est intégrée à la convention et à la maquette territoriale et mutualisée avec les autres PRU. Il s'agit de la mission d'AMO environnementale mutualisée pour l'ensemble des NPNRU (100 000€ de subvention Caisse des dépôts et consignations pour le projet Youri Gagarine).

##### **En prêts :**

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts 3PRU de la Caisse des dépôts et consignations estimée à :

- **1 960 200 euros pour les équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Ville, inscrits dans la présente convention et 2,4 millions d'euros pour le centre d'activité partagé au titre des opérations participant au projet mais non financées par l'ANRU.**
- **Environ 45,5 millions d'euros pour les opérations SSDH, dont :**
  - o 5,6 M d'euros inscrits dans la maquette ANRU du quartier Youri Gagarine
  - o 0.5 M d'euros inscrits au titre des opérations cofinancées participant au projet mais non financées par l'ANRU
  - o 39,4 M d'euros au titre des reconstitutions de l'offre de logements inscrits dans la maquette territoriale N°663

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêts.

##### **En prise de participation en fonds propres :**

Selon la nature des projets et les négociations engagées localement, possibilité de prise de participation en fonds propres sur tout équipement à vocation économique.

## Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

### Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Est Ensemble a été retenu au titre de quatre actions « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du PIA pour la phase maturation à destination de l'ensemble des quartiers NPNRU d'intérêt national du territoire.

Dans le cadre de la phase de maturation du projet d'innovation financé par le PIA, le quartier Gagarine est spécifiquement concerné par le « diagnostic des démolitions et aménagements réalisables sur les quartiers NPNRU du territoire d'Est Ensemble en termes de réemploi des matériaux ». L'ensemble du programme d'études est indiqué dans la convention territoriale N°663.

Dans le cadre de la phase de mise en œuvre du projet d'innovation financé par le PIA, le quartier Gagarine est spécifiquement concerné par des actions relatives au volet « Construction d'une filière de réemploi » :

- Mise en œuvre d'actions expérimentales de réemploi et de valorisation de matériaux de construction (pour le PRU Gagarine) : phase déconstruction sélective ;
- Mise en œuvre d'actions expérimentales de réemploi et de valorisation de matériaux de construction (pour le PRU Gagarine) : phase aménagement d'espaces publics ;
- Mise en œuvre d'une plateforme de valorisation (pour le PRU Gagarine) ;
- Expertise des démarches expérimentales ;
- Mise en place d'une synergie inter-chantiers : AMO réemploi/recyclage (pour le PRU Gagarine).

D'autres actions pourront éventuellement compléter le plan d'actions concernant le quartier Gagarine.

L'intégralité du plan d'actions (non finalisé) et ses détails seront indiqués dans la convention territoriale N°663 par avenant.

### Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

#### Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements sont attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration de l'ANRU du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

#### Nature 41

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Etude verger - pollution et programmation adaptée	C0833-41-0025	EPT 08	50 000,00 €	50,00 %	25 000,00 €	S1	2022	3
Accompagnement de la mobilisation des	C0833-41-0021	ROMAINVILLE	110 064,00 €	50,00 %	55 032,00 €	S1	2023	8



habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers								
Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers	C0833-41-0022	ROMAINVILLE	105 000,00 €	50,00 %	52 500,00 €	S1	2023	8
Etude d'opportunité sous-sols	C0833-41-0019	SSDH	25 000,00 €	50,00 %	12 500,00 €	S1	2022	2

#### Nature 42

Libellé de l'opération	IDTOP	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagement des espaces potagers et du verger public	C0833-42-0024	EPT 08	325 435,00 €	50,00 %	162 717,50 €	S2	2021	8
Aménagements pour l'exploitation et d'animation des espaces potagers, local de transformation	C0833-42-0023	ROMAINVILLE	199 123,00 €	50,00 %	99 561,50 €	S2	2022	10
Aménagement Champignonnières	C0833-42-0020	SSDH	102 000,00 €	50,00 %	51 000,00 €	S2	2023	2

#### Article 9.4.2 Les opérations cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » peuvent également être cofinancées par la Caisse des Dépôts et Consignation et l'ADEME.

### Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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 ou, à titre informatif, financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier signé 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 des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU, déclinés entre montant de subventions ANRU et les volumes de prêts bonifiés. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, Conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts et consignations, 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 des signataires de la présente convention 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.

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 39 904 235 €, comprenant 32 831 751 € de subventions et 7 072 484 € de prêts distribués par Action Logement Services, hors financements liés à la reconstitution de l'offre démolie, minoration de loyer et ingénierie mutualisées à l'échelle de l'EPT inscrits dans la convention territoriale N°663.

Les 2 848 538€ de subventions destinés au pôle éducatif Maryse Bastié n'apparaissent pas dans la convention car ils ont été financés au titre du protocole de préfiguration.

- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- l'aide financière de la Caisse des dépôts est inscrite dans la maquette et la convention territoriale. Elle s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 100 000€ pour la mise en œuvre d'une AMO environnementale inscrite dans la convention cadre N°663. La mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts estimée à 10 448 172 € dont 7 547 449 € inscrits dans la présente convention, 2 900 723 € inscrits au titre des opérations cofinancées mais non financées par l'ANRU. Les prêts liés à la reconstitution de l'offre sont inscrits dans la maquette territoriale. 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 l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 458 311 € ;
- la participation financière de la Région est estimée à 2 250 000 € au titre de l'enveloppe développement urbain et 2 179 247 € au titre de l'enveloppe 100 quartiers (dont 1 129 247 € sont inscrits dans la maquette financières et 640 000 € dans les opérations participant au projet mais non financées par l'ANRU) pour les opérations liées au quartier Youri Gagarine. Ces montants concernent 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.
- La subvention départementale de 1,7 M€ concernant la relocalisation de la crèche départementale Gagarine au sein du pôle éducatif communal Maryse Bastié n'apparaît pas dans la convention car elle est issue du protocole de préfiguration.

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 indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Youri Gagarine convention quartier NPNRU N°833 (NPNRU + Quartiers fertiles)	33 290 062 €	7 072 484 €	40 362 546 €
Youri Gagarine convention territoriale N°663	4 139 816 €	5 996 680 €	10 136 496 €
Youri Gagarine protocole de préfiguration	2 985 538 €	0	2 985 538 €
Total	40 415 416 €	13 069 164 €	53 484 580 €

## Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

### Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

### Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

### **Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah**

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

### **Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts**

Les modalités de financement de la Caisse des dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### **Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés**

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») [et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable »](#) et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'[AMI ANRU+](#) [et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable »](#), ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 [ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021](#), figure en annexe C6.

[Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »](#), les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

## TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

#### Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

#### Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, [suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers](#),
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, [état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution](#),
- [Co-construction avec les habitants et leurs représentants](#),
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu [accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre](#) est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 12.3 Les points d'étape**

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

### **Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF**

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

### **Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

## **Article 13. Les modifications du projet**

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

### **Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle**

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention **et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé**

par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

### **Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention**

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale de l'Agence.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU peut en préciser les limites.

### **Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées**

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

## **Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU**

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;



- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

### **Article 14.3 Le contrôle et les audits**

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, 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 dans ce cadre.

### **Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage**

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

### **Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention**

#### **14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique**

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S1 2018, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2<sup>ème</sup> semestre 2030.

#### **14.5.2 La durée de la convention**

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle

s'effectue le solde<sup>1</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

#### 14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent)devenir partie(s) prenante(s) de la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

#### 14.5.4 Conditions de sortie des maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes ;

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

### **Article 14.6 Le traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

---

<sup>1</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

### **Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU**

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU, (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

### **Article 16. Les archives et la documentation relative au projet**

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des **témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet [www.anru.fr](http://www.anru.fr).

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

### **Article 17. La communication et la signalétique des chantiers**

#### **Article 17.1 Communication**

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine

des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

### **Article 17.2 Signalétique**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

## TABLE DES ANNEXES

### **A - Présentation du projet :**

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

### **B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :**

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

### **C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :**

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C3 OPPC Fiches descriptives des opérations programmées - OPPC
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable » du 20 mars 2021, le cas échéant
- C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)<sup>1</sup>

**D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :**

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant

---

<sup>1</sup> Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal



# CONVENTION PURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE YOURI GAGARINE À ROMAINVILLE

ActionLogement  Foncière Logement   
Groupe ActionLogement





## A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

**A1**

**Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville**

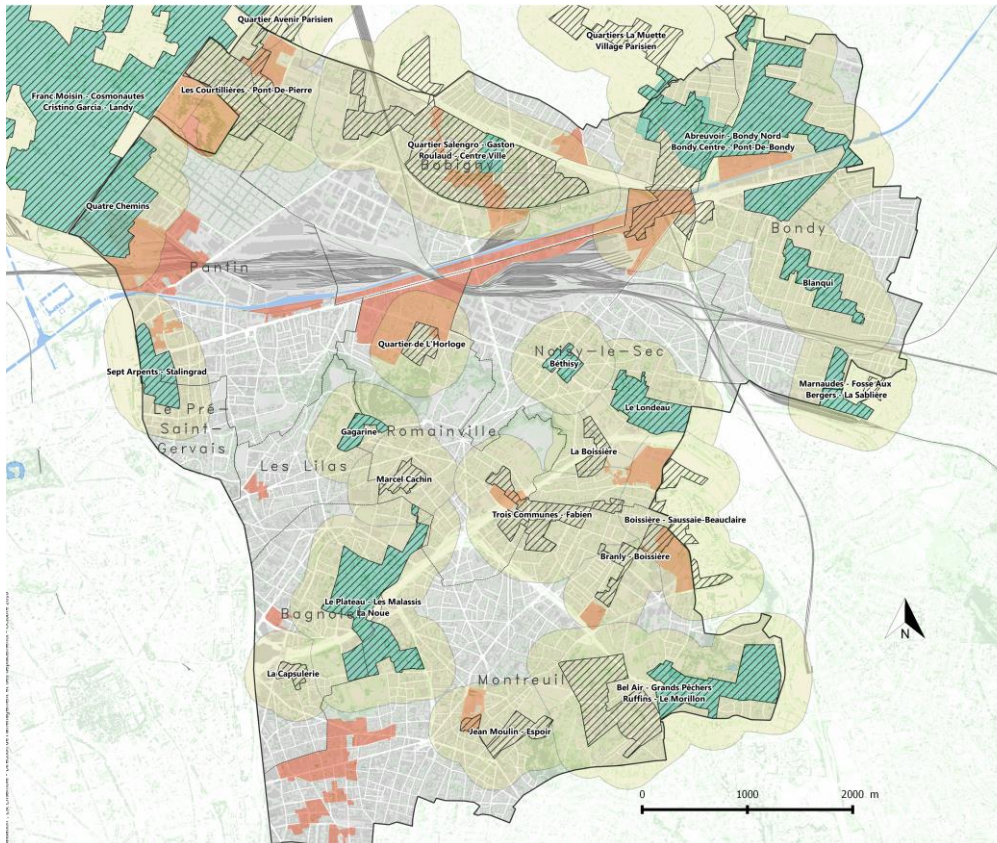
**A2**

**Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »**



**ANNEXES A1 A2**  
**CONVENTION NPNRU QUARTIER GAGARINE - ROMAINVILLE**  
**PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 AU SEIN DU TERRITOIRE DU**  
**CONTRAT DE VILLE**

**PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 AU SEIN DU TERRITOIRE DU**  
**CONTRAT DE VILLE**

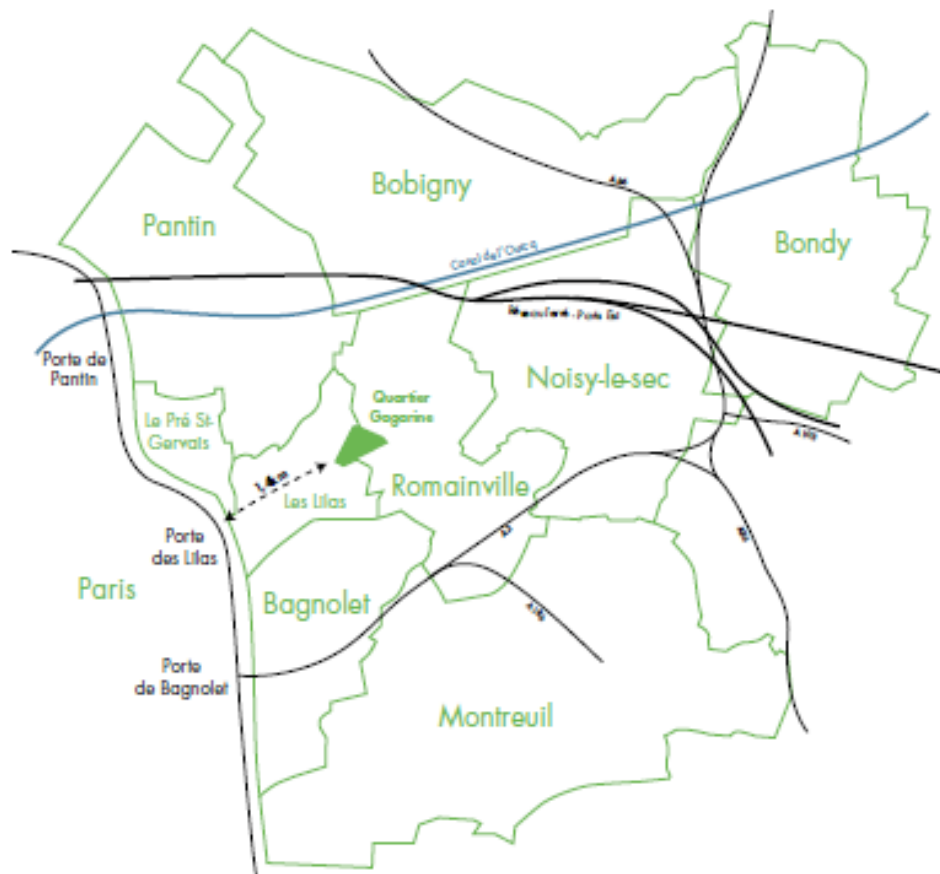


Périmètres des  
quartiers de politique  
de la ville sur le  
territoire d'Est  
Ensemble

Légende

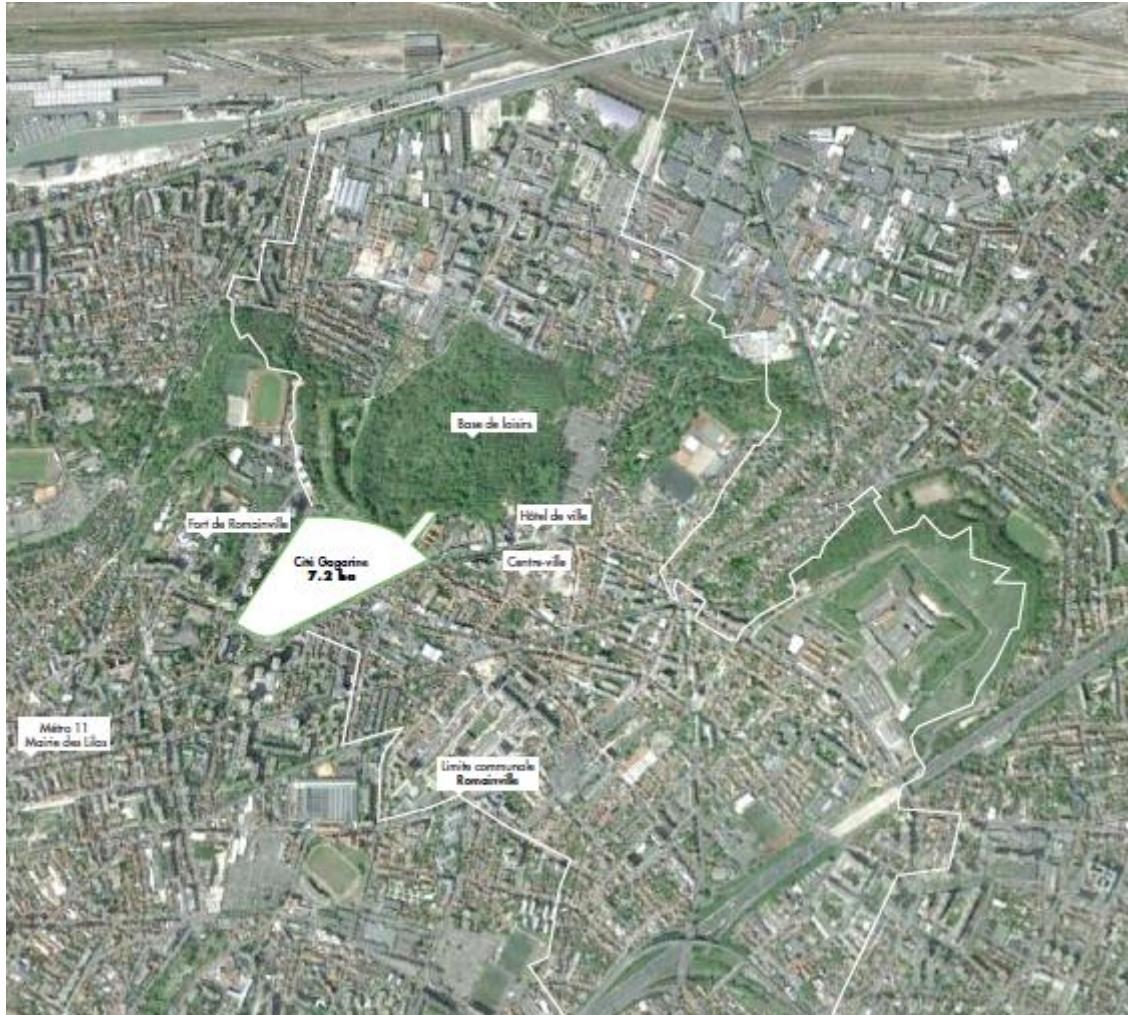
- Quartier de politique de la ville
- Périmètre de 300m autour des QPV
- PRU 2
- ZAC

## PLAN DE SITUATION DU QUARTIER GAGARINE AU SEIN DU TERRITOIRE DU CONTRAT DE VILLE





## VUE AERIEENNE DU QUARTIER



## PLAN MASSE DE L'ECISTANT (PATRIMOINE OPH ROMAINVILLE HABITAT)

Plan masse de l'existant

- Bâti**
- Programme logement
- Autre programme
- Organisation interne**
- Points d'accès depuis l'espace public
- Voies publiques
- Espaces verts
- ..... Stationnements
- ⊙ Espaces sans qualification
- Culs-de-sac



**A3**

**Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier**





**ANNEXE A3**

**PRESENTATION DU PROJET**





**« Carte ou schéma urbain présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier »**

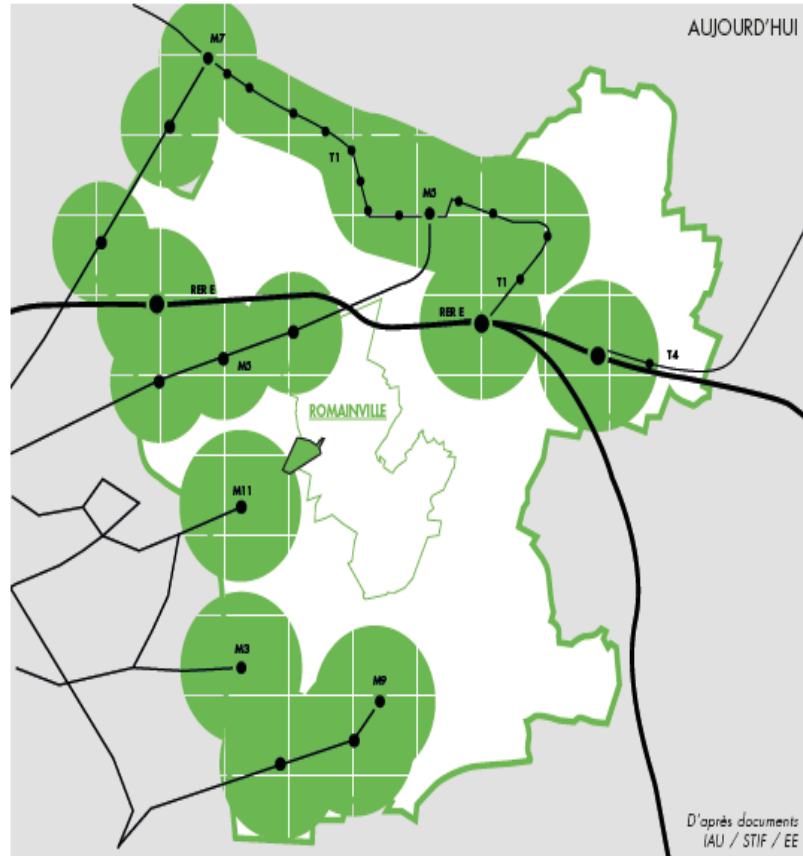
## 1. SITE ET CONTEXTE

### 1.2 TERRITOIRE

#### 1.2.3 LA QUESTION DES CONNEXIONS AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Transports en  
commun existants  
sur le territoire Est-  
Ensemble

-  Ligne RER
-  Lignes Métro
-  Lignes Tram
-  Stations / arrêts dans le territoire
-  Pôles d'échanges PDU
-  Desserte (théorique)

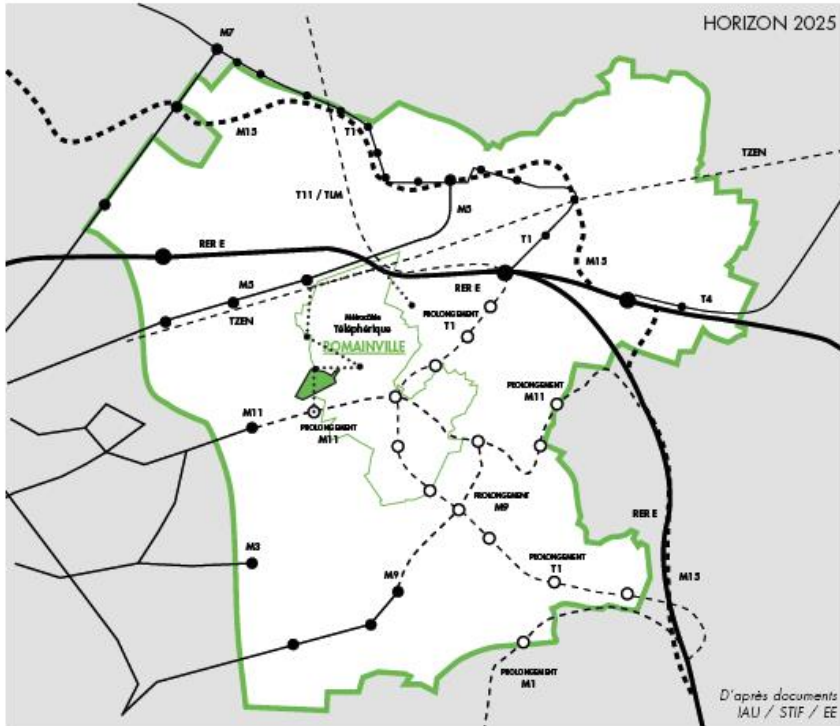


Le réseau de transports actuel présent sur le territoire Est-Ensemble opère une desserte essentiellement axée sur les lignes de métro de la RATP passant par les portes de l'est de Paris (M3, M5, M7, M9, M11) et sur les 3 stations du RER E (gares de Pantin, Bondy et Noisy-le-Sec). Ce dispositif principal est renforcé par les lignes de tram T1 et T4 au nord du faisceau ferré. Néanmoins, une grande partie du territoire (centre, est et sud-est) n'est pas desservie par les transports en communs autre que le réseau de bus.

Malgré le fait que Romainville ne profite pas directement - pour l'instant - des infrastructures lourdes de transports à l'échelle métro-

politaine, la proximité du quartier Gagarine avec la mairie des Lilas (ligne 11 et bus) et le fait qu'il soit positionné en entrée de ville, font de ce site un bassin d'habitat relativement accessible et théoriquement connecté aux infrastructures en direction de Paris et du centre de Romainville.

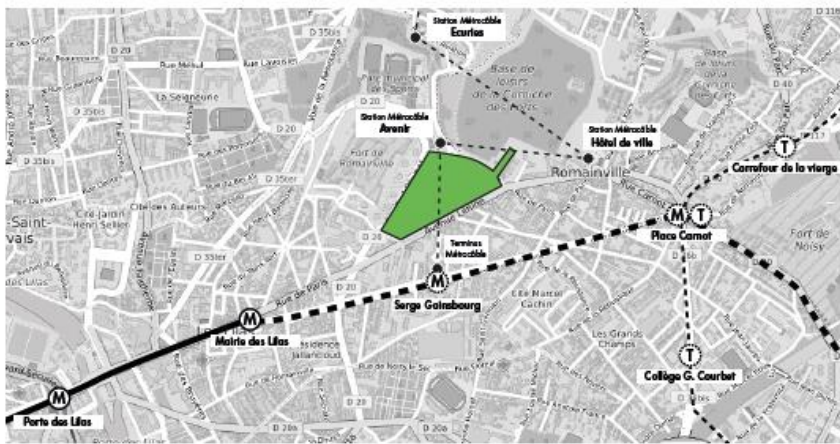
Les nombreux projets de transports prévus sur le territoire permettront à l'horizon 2025 de mailler les parties délaissées du territoire. En ce qui concerne le quartier Gagarine, on sera particulièrement attentifs à la **prolongation de la ligne 11** (la station Serge Gainsbourg sera à 300 mètres environ) et du projet de **téléphérique urbain**.



## UNE DESSERTE PAR TRANSPORTS EN COMMUN EN PLEINE ÉVOLUTION

Projets de transports en commun sur le territoire Est-Ensemble

- Lignes existantes
- Lignes en projet
- Stations / arrêts existants
- Stations / arrêts en projet
- Téléphérique urbain (métrocâble)



Transports en commun existants et en projet autour du site

D'après documents RATP / STIF / EE

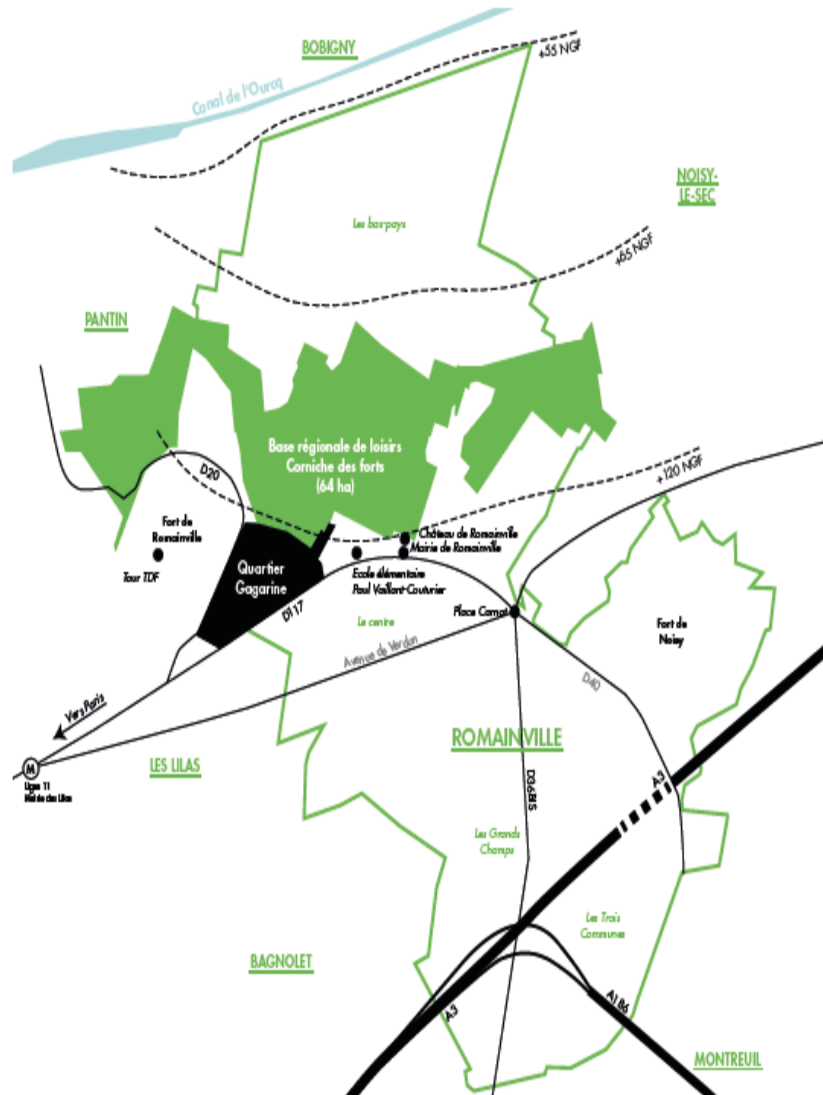
## 1. SITE ET CONTEXTE

### 1.3 SITUATION

UNE ENTRÉE  
DE VILLE DOTÉE  
DE NOMBREUX  
ATOUS

Carte des axes  
majeurs et des points  
d'intérêts de  
Romainville

D'après documents  
IGN



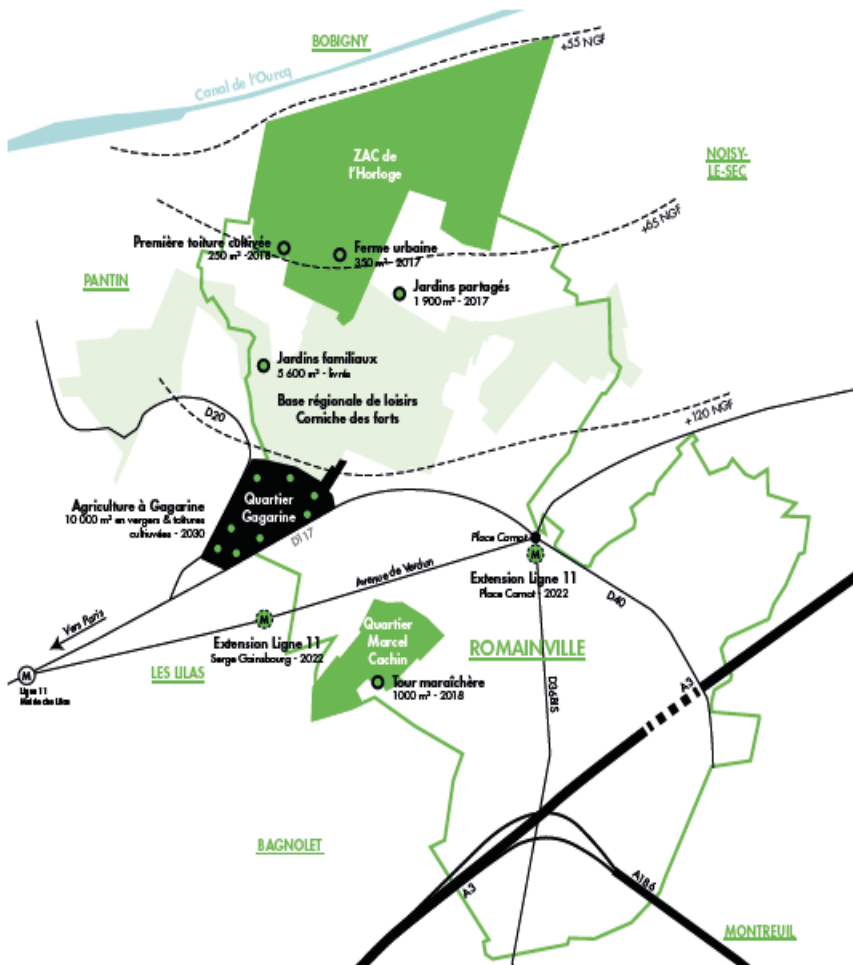
Les deux caractéristiques principales de l'environnement du site sont, d'une part, sa **position en entrée de ville** et d'autre part, la **proximité de la base de loisirs**.

La première est un atout en devenir : le quartier est proche du centre-ville, situé non loin de la capitale et bien desservi. L'axe routier D117 n'est ni un obstacle urbain infranchissable ni une source de nuisances particulières.

La seconde, permet aux habitants d'avoir à proximité une **vaste surface boisée**, en cours d'aménagement en base de loisirs. La position du quartier Gagarine, en belvédère sur ce bois urbain exceptionnel, est un atout réel pour les habitants.

C'est sur ces deux données que le projet urbain va s'appuyer pour tisser un lien entre une position territoriale privilégiée et un atout paysager et environnemental de qualité.





## L'UN DES GRANDS PROJETS POUR ROMAINVILLE

Carte des grands projets de ville et des pôles de mutation urbaine

D'après documents IGN

Il s'agit de situer le projet du quartier Gagarine, non pas seulement dans un contexte urbain existant, mais aussi dans la dynamique des grands projets de développement et de rénovation urbaine de la ville.

Parmi ces grands projets, on notera la ZAC de l'Horloge, en contrebas du plateau de Romainville, la rénovation du quartier Marcel Cachin et divers projets de revitalisation du centre-ville. Autant de projets qui créent un

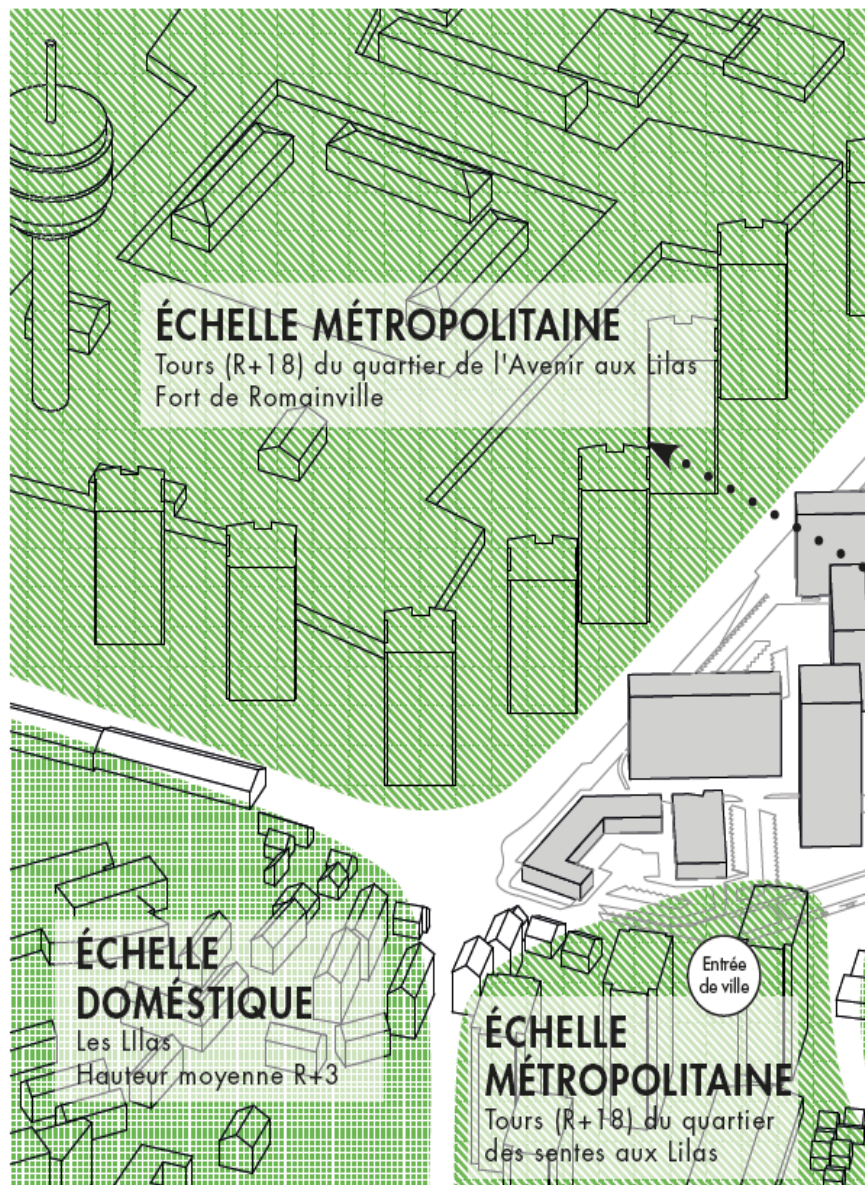
ensemble d'efforts pour améliorer le cadre de vie et la donne économique de la commune et du territoire.

Le dénominateur commun de ces projets d'ampleur considérable est la thématique de l'agriculture urbaine qu'a insufflé la mairie, avec l'installation de jardins familiaux, de vergers et de potagers en toiture dans tous les projets, ainsi que l'édification d'une tour maraîchère.

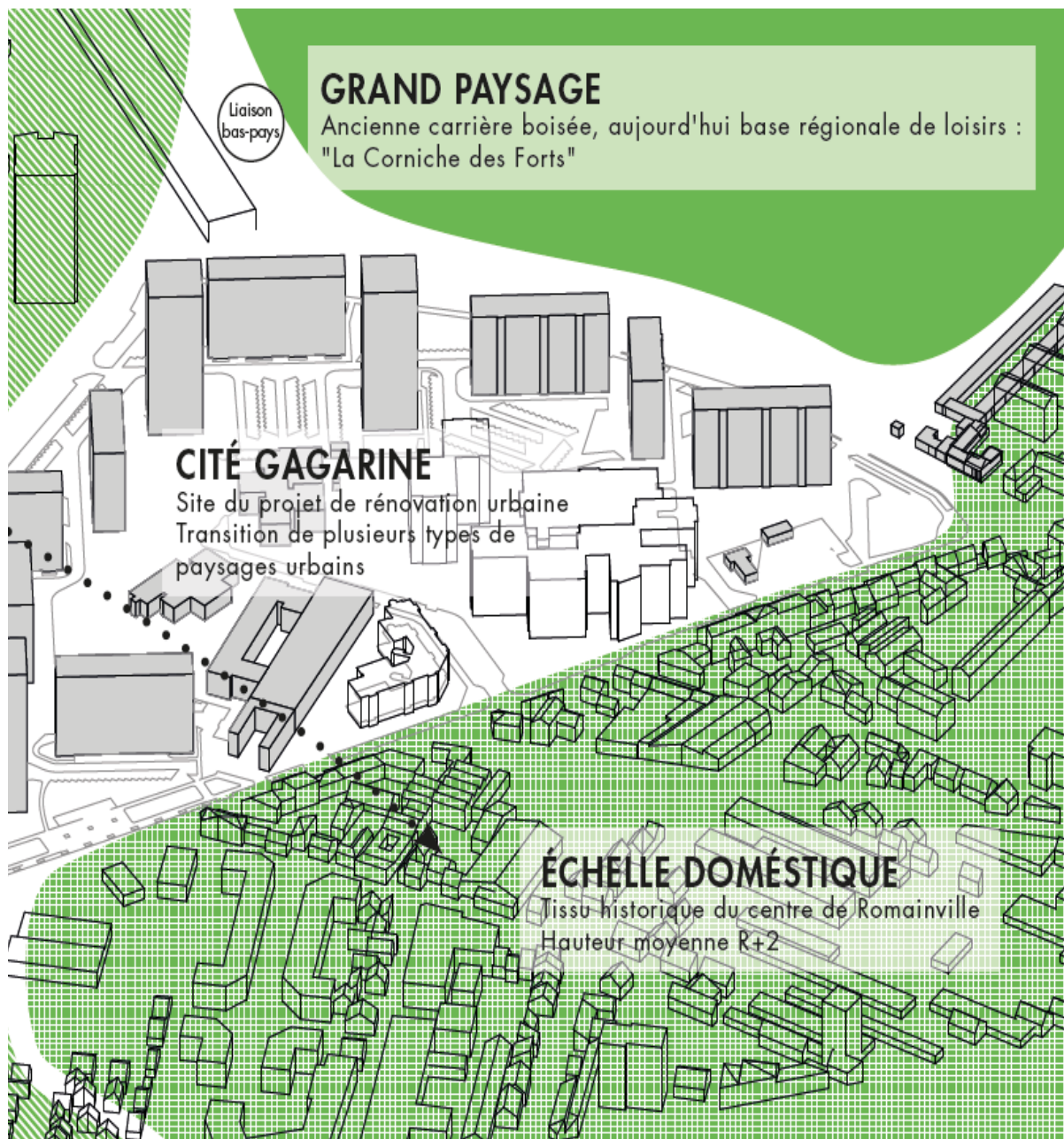


## 1. SITE ET CONTEXTE

### 1.3 SITUATION



Échelles et paysages  
urbains environnants



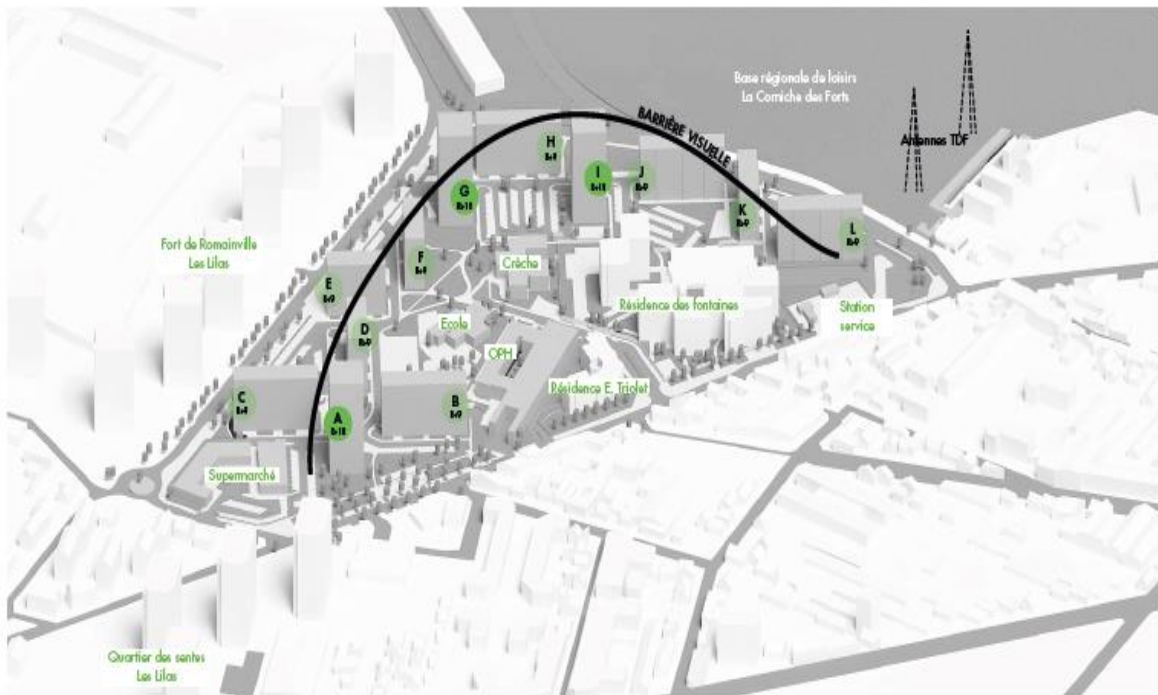




Malgré sa faible densité au sol, la Cité Youri Gagarine ne dispose ni d'axe de perspective interne, ni d'ouverture sur le paysage, ni de dispositif permettant sa traversée. Les linéaires construits font l'effet de barrières infranchissables en terme d'accès et de dégagement de vue. Cette impression est aggravée par le fait que toutes les barres sont de grande hauteur sur un linéaire important.

Au sol, le manque d'aménagements, particulièrement pour les piétons, l'absence totale d'aménités urbaines et la prééminence des stationnements pour voitures (parfois improvisés) renforce le sentiment de confinement une fois entré dans la cité. En outre, aucun lien n'a été conçu ni avec le tissu historique voisin, ni avec la base de loisirs. La Cité Gagarine donne l'impression d'être une poche isolée que l'on contourne, faute de pouvoir la traverser.

**CONSTAT #1**  
UN QUARTIER  
PEU PERMÉABLE  
ET ENCLAVÉ



## 1. SITE ET CONTEXTE

### 1.5 DIAGNOSTIC

## CONSTAT #2 UNE STRUCTURE URBAINE OBSOLÈTE

La structure urbaine de la Cité Gagarine n'est composée d'aucun îlot, les voies n'ont pas de qualification et les aménagements piétons ne disposent d'aucune logique de tracé. Les voies internes, aux statuts ambigus, ne servent qu'à l'accès des stationnements et certaines d'entre elles se terminent par des impasses ou des boucles de retournement.

Pour toutes ces raisons et après avoir arpenté le site à plusieurs reprises, nous avons constaté un **déficit lourd d'espaces publics aménagés** et un manque de qualification de l'ensemble des espaces extérieurs. Les tracés existants ne permettent pas de se repérer, que l'on soit à pied ou en voiture et les points d'accès à la cité ne sont pas reliés entre eux.

Forts de ce constat, nous estimons qu'il est nécessaire de reprendre à zéro les épures de cette structure urbaine obsolète et anxiogène,



et de mener les processus de conception du nouveau quartier dans un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants et des futurs usagers du quartier.

Les deux résidences gérées en copropriétés étant hors périmètre, elles constitueront les seules traces conservées du plan actuel et de son organisation datée.

Plan masse de l'existant

- Bâti**
- Programme logement
  - Autre programme
- Organisation interne**
- Points d'accès depuis l'espace public
  - Voies publiques
  - Espaces verts
  - Stationnements
  - Espaces sans qualification
  - Culs-de-sac





### CONSTAT #3

#### UNE CITÉ VIEILLISSANTE

Le besoin de rénovation complète de cette cité vieille de près de 60 ans est évident. Il se voit à la fois dans la qualification et le traitement daté de tous les espaces intérieurs et extérieurs de la cité, ainsi que sur les façades dégradées et les nombreux endroits délaissés au fil du temps.

Par ailleurs, la Cité Youri Gagarine présente toutes les caractéristiques des programmes de logements de l'époque et en empruntent toutes les problématiques actuelles :

- standards de confort thermique dépassés,
- problèmes d'étanchéité des enveloppes,
- isolations thermiques insuffisantes,
- vieillissement des menuiseries extérieurs,
- équipements techniques en fin de vie.

Notons par ailleurs que la Cité Gagarine n'a jamais fait l'objet d'un projet de rénovation d'ampleur depuis sa construction et que sa



refonte complète paraît aujourd'hui inévitable.

Cette rénovation est aussi l'occasion de se poser la question de la valeur patrimoniale de tels bâtiments et de la possibilité de conserver et de rénover les éléments les plus intéressants au sein d'un projet urbain contemporain.



# Analyse urbaine précisant les marges de manœuvre de la phase 2 au regard de l'avancement et de la conception du projet initial – 2021 (page 1/2)

Une organisation intérieure détachée de son environnement et non raccordée aux services urbains



15

Rappel du schéma de l'organisation urbaine du premier plan-guide (B&G) et de ses principes patrimoniaux



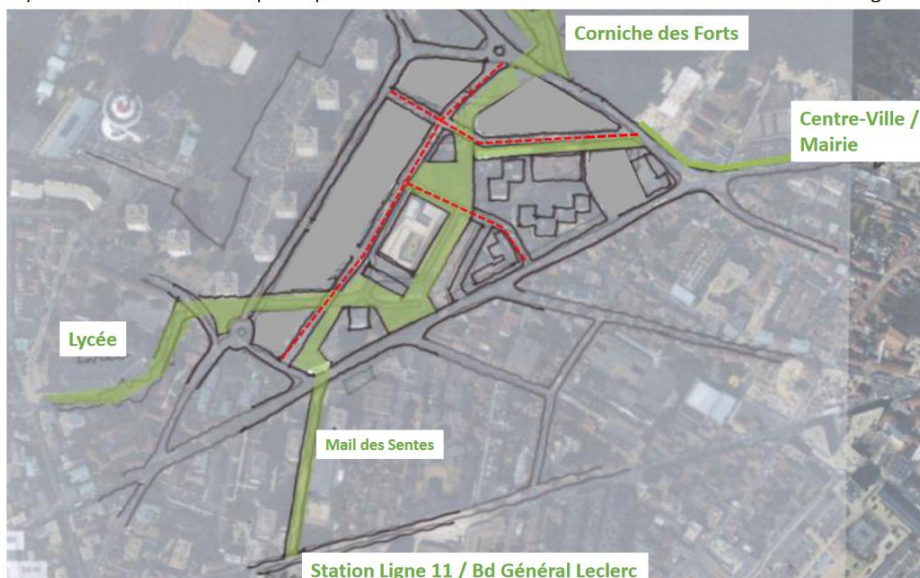
**Un projet qui structure l'intérieur de l'îlot à partir d'espaces publics (place, square, rue, promenade...)**

**Un cœur de quartier qui reste peu accessible (pompiers, collectes, police, ambulance...)**

**Un lien peu marqué à l'environnement (ramblas sur le rond-point, place sur la station service, liens vers Métro et lycée...).**

**Le patrimoine conservé en dehors des copropriétés se limite aux tours qui ont des difficultés sociales et problèmes de stationnement.**

Des possibilités d'ajustement de la structuration urbaine pour mieux se rattacher au contexte (continuités de déplacements vers les lieux de vie). Des accès véhicules complétés pour faciliter le fonctionnement résidentiel et les conditions de gestion et sûreté.



17



# Analyse urbaine précisant les marges de manœuvre de la phase 2 au regard de l'avancement et de la conception du projet initial – 2021 (page 2/2)

A l'intérieur de ce cadre, cinq secteurs à reprogrammer avec les habitants



18

**Des invariants à intégrer dans le travail de conception...**

La démolition des bâtiments B, D, et H, compte tenu de l'avancement du projet d'aménagement est actée.



19

**... qui laisse des marges de manœuvre très importantes**

De nouveaux arbitrages possibles sur le maintien ou la démolition des 6 barres et des 2 tours existantes, à l'intérieur d'îlots à recomposer dans le respect du bilan d'opération.



20

**A4**

**Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)**



## ANNEXE 4 – SYNTHÈSE ASSOCIATION DES HABITANTS AU PROJET

### **MODALITÉS D'ASSOCIATION DES HABITANTS AU PROJET CONCERTATION PUBLIQUE ET CONSEIL CITOYEN CONCERTATION PUBLIQUE**

La requalification urbaine du quartier YOURI GAGARINE est un projet municipal de longue date, identifié au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme de Romainville approuvé en 2009.

Depuis 2012, la constitution du dossier de faisabilité architecturale du projet de requalification urbaine du quartier GAGARINE a été confiée au Cabinet d'architectes BRENAC-GONZALEZ.

Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2014, une concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées a débuté dès juin 2014.

Elle a permis aux habitants de travailler sur le *Projet GAGARINE* en réfléchissant aux enjeux, priorités et orientations qui seront définis pour organiser le devenir du quartier GAGARINE à Romainville. Cette démarche a permis de discuter et de présenter le projet de requalification urbaine du quartier GAGARINE, et à toutes les personnes d'être informées du contenu des études et du projet, au fur et à mesure de leur réalisation par le cabinet BRENAC-GONZALEZ.

#### **1) Modalités, outils et mise en œuvre de la concertation**

La concertation sur le schéma urbain a débuté en juin 2014 et s'est terminée en janvier 2015.

Plusieurs formes de rencontres ont été développées afin de réunir un maximum de personnes :

- **des ateliers urbains** (réunissant environ 100 à 150 personnes) **pour présenter, détailler le projet de requalification urbaine, ses thématiques et ses enjeux**, recueillir les avis et propositions des habitants et présenter les études techniques menées : 3 séances entre juin 2014 et janvier 2015 ( outre la séance préalable de présentation en amont du 1<sup>er</sup> juillet 2013 et les 3 ateliers Habitants référents )

- 30 juin 2014 : Atelier urbain Projet GAGARINE : « Présentation du projet de rénovation du quartier Youri Gagarine »
- 5 novembre 2014 : Atelier urbain Projet GAGARINE : « Espaces publics et programmation des équipements »
- 3 décembre 2014 : Atelier urbain Projet GAGARINE: « Habitat et Coeur d'ilôt »

dont les comptes rendus étaient diffusés sur le bulletin municipal et consultables sur le site internet de Romainville, avec possibilité de laisser des commentaires (rubrique questions-réponses)

- **des outils d'information continus et partagés** sur le projet GAGARINE, ainsi que sur le travail mené dans les ateliers : articles dans le journal municipal, comptes-rendus disponibles en mairie, informations parues sur le site internet, boîte à idées présente en mairie et au siège de l'OPH ROMAINVILLE HABITAT, exposition sur le thème du projet en mairie (panneau d'information)

- **La mise à disposition en mairie d'un registre d'enquête publique** afin de recueillir les questions et observations des habitants.

**Outre les outils précités de concertation publique ,des ateliers Habitants Référents** (réunissant environ 18 personnes) **relatifs au projet GAGARINE** (3 ateliers tenus à ce jour ) ont été mis en place, réunissant les habitants en présence de l'AMO du projet ,des services de la ville et de l'équipe technique

du projet , habitants qui se sont désignés Référents du projet GAGARINE afin de représenter les habitants du quartier GAGARINE et participer activement à l'élaboration du projet.

Les réunions ont donné lieu à l'identification de thèmes de travail et de groupes de travail dédiés aux thèmes retenus afin d'établir les enjeux et points d'attention à prendre en compte dans le projet qui sera arrêté.

Les comptes rendu de ces réunions ont été diffusés aux habitants référents par email.

## **2) Bilan quantitatif de la concertation**

L'ensemble de ce dispositif a bien fonctionné et les objectifs généraux cités plus haut ont été globalement atteints, en particulier vis-à-vis :

- De la mobilisation des habitants : une participation significative des habitants aux ateliers urbains et réunions d'information.
- Du recueil des sensibilités et perceptions des habitants

## **3) Synthèse thématique --- Principales remarques des habitants ---**

Les enjeux fondamentaux sont soulignés par Mme le Maire et les élus au début de chaque atelier et sont abordés en fonction des thèmes des ateliers urbains :

- Le projet GAGARINE doit permettre de désenclaver le quartier et de mettre en place un nouveau quartier de qualité de nature à lui redonner toute la place d'entrée de ville attractive qu'il mérite et de se reconnecter harmonieusement avec les autres quartiers de la Ville

- La diversification du parc d'habitat en développant la possibilité d'un parcours résidentiel et la reconstruction de logements du parc de ROMAINVILLE HABITAT qui seront démolis

- L'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier en intégrant des exigences architecturales et techniques qualitatives dans le projet, notamment en termes d'espaces verts( rambla) ,de développement durable , d'économie d'énergie , de transports et liaisons douces

- L'amélioration de l'offre d'équipements publics, notamment par la réalisation d'un Pôle éducatif de 22 classes élémentaire et maternelle et la reconstruction-extension de la crèche départementale

- Le développement de commerces et activités et la création d'un terroir Romainvillois d'Agriculture urbaine puisé dans le passé Romainvillois

Lors des différentes réunions, les sujets et propositions faites par les habitants concernent principalement les 5 thématiques suivantes :

- L'habitat et la densification du quartier
- Le relogement des locataires et ses conditions
- Les équipements publics et les commerces
- Le stationnement
- La mixité sociale et les parcours résidentiels.

Il en ressort que les habitants restent fondamentalement attachés à l'identité de leur quartier tout en souhaitant un renouveau fort de leur quartier afin d'améliorer la qualité de vie et le mieux vivre ensemble.

Les thèmes au cœur des préoccupations des habitants du quartier GAGARINE ont appelé les questions suivantes :

- le caractère évolutif du projet de requalification urbaine pris en compte au fur et à mesure de l'avancement du projet (tenant compte autant que possible des attentes des habitants du quartier), notamment en ce qui concerne la définition de l'habitat et la question de la densification du quartier dans la limite des équilibres du projet à trouver,

- l'identité du quartier GAGARINE à conserver notamment par le biais de la conservation des 3 tours du quartier avec réhabilitation,
- l'aspect qualitatif du projet pris en compte à la fois pour les logements locatifs de ROMAINVILLE HABITAT et les logements en accession sociale ou privé (isolation, espaces verts, acoustique , sécurité ...),
- le relogement des locataires de ROMAINVILLE HABITAT pendant travaux et après travaux afin de satisfaire autant que possible les souhaits et besoins des locataires,
- des commerces et micro commerces prévus sur l'ensemble du quartier avec commerces en pied d'immeuble et micro commerces disséminés dans le quartier,
- les équipements publics du quartier destinés à améliorer la qualité des existants et prévoir un équipement public nouveau à destination de la jeunesse Carre 16-25 ANS,
- Prise en compte du besoin en stationnement (objectif 1 parking par logement ),
- Prise en compte de la mixité sociale en incluant l'évolution du parcours résidentiel des locataires et en leur permettant s'ils le souhaitent, même pour les plus modestes, d'accéder à la propriété (accession sociale et PSLA sous conditions)

### **CONSEIL CITOYEN**

Installation du conseil citoyen **en mars 2016** (renouvelé par arrêté préfectoral en 2018) **prenant le relais des Habitants Référents**

**Plus de 30 réunions tenues** par le conseil citoyen depuis participant à la co –construction du projet  
Principaux thèmes développés : fonctionnement, préparation de la réunion publique, gestion urbaine de proximité, pôle éducatif, sécurité publique, Carré 16-25 ans, Maison du projet, démarche Eco quartier, FIA...

La Maison du Projet du quartier GAGARINE, qui est la première Maison du projet réalisée dans le cadre du NPNRU sur le Territoire Est Ensemble dont les plans, la localisation, et le fonctionnement ont été définis en concertation avec le Conseil citoyen a été inaugurée le 30/06/2017 en présence de Mme BENARABIA, Préfète à l'Egalité des chances.

Cette Maison du Projet a été incendiée quelques semaines après son inauguration. Les temps d'échange et de présentation ont aujourd'hui lieu dans la salle Maryse Bastié (au sein du pôle éducatif) afin de rester au plus près des habitants.

Cette salle se veut être un véritable lieu Ressources pour les Habitants du quartier et le Conseil citoyen grâce à la tenue de permanences du conseil Citoyen, de permanence tous les 15 jours des services de la Ville et de SSDH, la présente d'une maquette évolutive du projet et l'organisation de réunions et d'événements autour du projet.

## **ANNEXE 4 – Synthèse du bilan de la concertation 2021-2023**

Le quartier Youri Gagarine de Romainville a d'ores et déjà engagé sa transformation puisque la phase 1 du projet est en phase opérationnelle. Cette phase 1, issue du projet initial, avait été soumise à concertation réglementaire par la précédente municipalité en 2014 et 2015. Dès 2020, la nouvelle municipalité a souhaité travailler à la réorientation de la phase 2 du projet urbain avec les habitantes et habitants, afin que le projet réponde plus fortement à leurs souhaits et besoins, notamment en matière de logement. Pour replacer les habitants du quartier au centre des décisions, une instance dédiée a été créée, le comité de pilotage citoyen, basé sur une méthodologie permettant transparence et clarification du rôle de chacun dans la co-construction du projet.

Le conseil de territoire a approuvé le 8 février 2022 les modalités de concertation pendant la réorientation de la phase 2 du NPNRU pour le quartier Youri Gagarine à Romainville.

En parallèle, les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas.

Le conseil de territoire a décidé le 28 juin 2022 d'élargir le périmètre de la concertation par la mise en place d'une concertation complémentaire sur ce secteur Paul Langevin aux Lilas.

Le scénario d'extension du périmètre du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine au secteur Paul Langevin aux Lilas a reçu un avis positif de l'ANRU dans son avis du Comité d'Engagement du 8 décembre 2022.

### **1. Les modalités de concertation envisagées sur le NPNRU**

Les modalités de concertation initiales définies pendant la période de réorientation de la phase 2 du NPNRU pour le quartier Youri Gagarine étaient les suivantes :

- La réalisation par Est Ensemble d'instances de co-production du projet ouvertes à tous, permettant de recueillir les avis des habitants et comprenant à minima 2 ateliers de travail ;
- La mise en place d'une instance de concertation « COPIL Citoyen » composée de représentants des bâtiments du quartier, des associations et des commerçants ;
- La réalisation de deux réunions publiques à minima ;
- La mise à disposition sur le site internet de la ville de Romainville d'un dossier comprenant :
  - Le périmètre du projet soumis à la concertation,
  - L'ensemble des documents élaborés pour travailler sur le projet urbain (notes techniques, compte-rendu de réunions de concertation...),
  - L'ensemble des documents d'informations récoltés auprès des autres partenaires (lettre d'information SSDH...)
- L'information des habitants tout au long de la démarche par le biais de lettres d'informations et des sites internet de la ville de Romainville et d'Est Ensemble ;
- La réalisation d'un bilan de la concertation, présenté pour approbation au Conseil territorial.

Les modalités de concertation complémentaires prévues pour le secteur Paul Langevin aux Lilas étaient les suivantes :

- La mise en place par Est Ensemble d'un atelier de travail ouvert aux habitants du quartier Paul Langevin et aux membres du Comité de Pilotage Citoyen du projet de renouvellement urbain Youri Gagarine, portant notamment sur le traitement du secteur aux frontières communales ;

- La réalisation d'une réunion publique aux Lilas, ouverte aux habitants des deux villes concernées ;
- L'information des habitants par le biais de publications sur les sites internet de la ville des Lilas et d'Est Ensemble.

Les **grands principes** arrêtés en matière de concertation ont été :

La création d'une nouvelle instance représentative du quartier : le comité pilotage citoyen. Il a constitué une instance pivot de la concertation en permettant aux habitant·e·s, commerçant·e·s et aux associations d'être représenté·e·s, afin qu'elles et ils soient parties prenantes de la démarche à chacune de ses grandes étapes (élaboration, mise en œuvre, suivi et évaluation) et pour coconstruire aussi bien la méthode de concertation que le fond du projet. Cette instance a été conçue autour d'une feuille de route partagée définissant les contours de la phase 2, le périmètre soumis à la concertation pour réorienter le projet, et d'un principe fondateur posé comme préalable à toute réorientation : le respect du « droit au choix ». Ce dernier s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels positifs, afin que les habitant·e·s actuel·le·s du quartier bénéficient des améliorations apportées.

Depuis le comité de pilotage d'installation du 12 juillet 2021, cette instance composée de 40 membres s'est réunie 10 fois. Un tirage au sort sous contrôle d'huissier le 8/07/2021 a permis de désigner les représentants des catégories quand le nombre des candidats était trop important.

La tenue d'ateliers et d'évènements élargis à l'ensemble des habitant·e·s. Ces instances plus larges de concertation dédiées à tous les habitant·e·s du quartier sont venues nourrir les comités de pilotage citoyen qui en a défini les ordres du jour en amont.

## 2. Le bilan de la concertation du NPNRU Youri Gagarine

### Les outils et le déroulement de la concertation

Le projet urbain a été rythmé par différents temps d'information et de concertation, dont 10 copil citoyen (dont 2 ouverts à l'ensemble des habitant·e·s sous le format « réunion publique »), une réunion publique, 3 ateliers (dont une expo-forum) et 1 exposition sur 3 dates.

### Evènements organisés

Évènements	Date
Comité de pilotage n°1 d'installation	12/07/2021
Comité de pilotage n°2 : méthodologie et premiers résultats de l'enquête sociale	24/09/2021
Atelier élargi sur les besoins et les souhaits	22/10/2021
Comité de pilotage n°3 : restitution de l'enquête sociale et de l'atelier	19/11/2021
Entretiens téléphoniques sur les 3 scénarios	Janvier 2022
Comité de pilotage n°4 : synthèse des entretiens, évolution des scénarios	18/02/2022
Comité de pilotage n°5 : nouveaux scénarios suite aux demandes	18/03/2022
Comité de pilotage n°6 : restitution de l'avis des financeurs suite au COTECH ANRU du 10/05/2022	20/05/2022
Comité de pilotage n°7 : élargissement de la concertation	8/07/2022

3 expositions et concertation élargie sur les scénarios	Juillet, août et septembre 2022
Comité de pilotage n°8 : projet à présenter aux partenaires lors du COPIL ANRU du 22/09/2022	16/09/2022
Réunion publique / Comité de pilotage n°9, élargi à l'ensemble des habitant·e·s : présentation du projet final	23/11/2022
Atelier de travail : extension du projet Gagarine aux Lilas	22/11/2022
Réunion publique / Comité de pilotage n°10, élargi à l'ensemble des habitant·e·s : restitution de l'avis de l'ANRU suite au comité d'engagement et calendrier opérationnel	10/03/2023
Réunion publique : extension du projet Gagarine aux Lilas	1/06/2023

### Outils mobilisés

- Le site internet de la Ville de Romainville avec la mise à disposition d'un dossier comprenant le périmètre du projet soumis à la concertation, l'ensemble des documents élaborés pour travailler sur le projet urbain, l'ensemble des documents d'informations récoltés auprès des autres partenaires (lettre d'information SSDH...);
- Des publications sur les sites internet de la ville des Lilas et d'Est Ensemble ;
- La publication de 3 lettres d'information tout au long de la démarche et d'un journal projet.

### Le déroulé de la concertation

Si certains des aspects du projet qui a fait l'objet d'une convention signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine le 16 avril 2020 apparaissent positifs, comme la reconstruction de l'école, la réorganisation sur l'avenue de Paris de ses commerces ou encore la création d'une promenade traversant le quartier vers le parc des hauteurs, il apparaît excessif dans sa mise en œuvre en promouvant une densité inadaptée nécessitant une forte libération de l'espace. L'ensemble des bâtiments sont ainsi voués à la démolition à l'exception des trois tours, pourtant les seuls bâtiments présentant de réels dysfonctionnements, et sans prévoir de stationnements dans un quartier aujourd'hui saturé.

Le projet fait alors l'objet d'un fort rejet de la part des habitant·e·s bien qu'il ait été engagé dans sa phase opérationnelle. À la suite des élections municipales de 2020, il est décidé de demander à l'ANRU de donner un temps à une démarche participative pour questionner le projet en actant une phase 1 de travaux engagés mais en relançant un processus complet d'implication des habitant·e·s sur une vaste phase 2.

**La Ville et Est Ensemble ont donc lancé une démarche forte de co-construction de la phase 2 du projet urbain pour replacer les habitant·e·s du quartier au centre des décisions qui feront évoluer leur environnement. L'enjeu a été de repartir des besoins et souhaits des habitant·e·s concernant leur logement afin de bâtir un projet permettant d'y répondre.**

Une étude de faisabilité urbaine a été lancée avec un nouvel architecte-urbaniste pour définir l'ensemble des opérations (démolitions, constructions, espaces et équipements publics) non engagées, qui constituent le périmètre de la phase 2 du projet urbain.

Pour mener à bien ce travail de ré-élaboration, un comité de pilotage citoyen est instauré pour participer à l'ensemble des arbitrages, basé sur une méthodologie permettant transparence et clarification du rôle de chacun dans la co-construction du projet. Cette instance inédite créée pour l'occasion dispose du même niveau d'informations que les élu·e·s, tous les documents transmis aux élu·e·s étant transmis au comité de pilotage citoyen. Il est rappelé qu'il n'est pas demandé au comité de pilotage citoyen de définir, seul, le nouveau projet de renouvellement urbain du quartier, les collectivités assumeront cette responsabilité.

Aussi, tout au long du deuxième semestre 2021 et de l'année 2022, les habitant·e·s du quartier et le comité de pilotage citoyen ont travaillé à la réorientation du projet.

Cette démarche de concertation a été conduite en parallèle de la réalisation opérationnelle de la phase 1, pour laquelle des précisions ont été sollicitées par les membres du Copil citoyen, en particulier sur son financement, afin d'apporter la transparence nécessaire à la bonne tenue des travaux du Copil citoyen. Ce contexte a conduit certains habitant·e·s à exprimer une difficulté à se projeter avec confiance dans l'analyse de nouveaux scénarios urbains du fait des difficultés engendrées par les opérations en cours, tel le nouveau bâtiment qui se construit autour de la tour A, et de l'absence de prise en compte des demandes des habitant·e·s par l'ancienne municipalité.

Afin de mobiliser les habitant·e·s, il est décidé de poser une règle à cette co-construction : le droit au choix de pouvoir rester ou non sur le quartier : « rester dans le quartier ou en partir, rester en logement social ou envisager d'autres possibles ».

Pour garantir le principe du droit au choix, le premier point de la concertation a porté sur le partage des résultats de l'enquête sociale, menée par le bailleur social du quartier, Seine-Saint-Denis Habitat. Ces données ont permis de mieux calibrer les attentes en matière de programmation logement et d'envisager les volumes nécessaires de logements neufs, privés, sociaux, et leur localisation pour répondre aux souhaits des habitant·e·s.

Une première exploration a été menée pour cadrer l'univers des possibles de cette seconde phase pour développer un contexte de travail favorable à la coproduction avec les habitant·e·s (portée par un nouveau groupement de maîtrise d'œuvre), qui a permis de vérifier si l'ensemble des immeubles pouvait être conservé sans altérer le fonctionnement urbain du site en dehors de ceux liés à l'engagement de la Phase 1 (pour rappel, les immeubles B et D, surplombant l'école et ayant de forts vis-à-vis avec les constructions neuves ainsi que l'immeuble H empêchant la sortie vers le parc de l'Allée Joséphine Baker). Ce travail a permis de démontrer que le reste des immeubles pouvaient potentiellement être conservés, c'est à dire : C, E, F, G, I, J, K et L.

Si le champ des possibles de recomposition urbaine et résidentielle était donc très ouvert, en revanche il a dû s'inscrire, comme tout projet urbain, dans un cadre financier soutenable pour les collectivités. Au regard du niveau de qualité attendu et défendu par les habitant·e·s, les apports de l'inscription dans un projet ANRU ont été discutés avec les participant·e·s afin d'établir un cadre clair d'intervention. Il a été exposé que l'appui de l'ANRU était nécessaire pour permettre aux maîtres d'ouvrage concernés d'envisager des investissements à la hauteur des ambitions projetées. Aussi, les travaux du comité de pilotage se sont inscrits au cours des échanges dans le cadre d'un bilan d'opération et des règles spécifiques et du cadre du renouvellement urbain permettant l'obtention des subventions de l'ANRU, tout en défendant le principe du droit au choix.

Forts du nouveau périmètre de concertation (délimitation des phases 1 et 2), des résultats de l'enquête sociale enrichie des besoins, attentes et critères de qualité formulés par les habitant·e·s, les membres du comité de pilotage citoyen, les architectes-urbanistes, les services de la ville, de Seine-Saint-Denis Habitat et d'Est Ensemble ont planché sur différents scénarios d'aménagement.

Sur cette base, différents scénarios ont été produits (et leurs impacts opérationnels chaque fois estimés) afin de composer le meilleur équilibre entre le maintien des immeubles existants et la nécessité d'un renouvellement profond d'un quartier demain intégré et participant à un environnement attractif. **Ce travail a consisté en la co-conception avec le comité de pilotage citoyen d'un nouveau plan-guide plus respectueux de l'existant, améliorant les principes urbains initiaux et visant à en corriger les erreurs.**

Ainsi, en janvier 2022, trois scénarios ont été présentés proposant différentes hypothèses de démolitions et de créations d'espaces publics, formes et positionnements d'immeubles. Sur cette base et à la demande des membres du comité de pilotage citoyen, le scénario n°3 qui recevait le plus grand nombre d'avis positifs a été retravaillé pour proposer moins de densité et de vis-à-vis entre les immeubles.

Deux autres scénarios sans démolition ont été proposés à la demande des membres du comité de pilotage citoyen : le scénario 0 sans autre démolition et construction à celles de la première phase du projet et le



scénario 0 bis, sans nouvelle démolition à celles de la première phase du projet mais avec de nouvelles constructions.

Ces trois nouveaux scénarios ont été présentés au comité de pilotage citoyen le 18 mars 2022 et à l'ANRU le 10 mai 2022 lors d'un comité technique. Suite à ces deux rendez-vous, le scénario 0 a été écarté car impossible à assumer financièrement pour les collectivités.

Les deux scénarios d'aménagement du quartier restant à l'étude : le scénario 0 bis et le scénario 3 bis. L'ANRU et les services de l'Etat ont exprimé lors du Comité technique de mai 2022 une préférence pour le scénario 3bis qui permet une vraie transformation du quartier en matière de mixité sociale et d'organisation urbaine sur le court et le long terme.

Les collectivités et le comité de pilotage citoyen ont souhaité que ces deux scénarios d'aménagement soient présentés au maximum d'habitant·e·s et usager·e·s du quartier pour recueillir leur avis sur ce projet amené à améliorer durablement Gagarine. Aussi, 3 temps d'exposition se sont tenus au cours de l'été 2022.

Ces avis sont venus nourrir le choix du scénario d'aménagement du projet de renouvellement urbain de Gagarine lors d'un comité de pilotage ANRU en septembre 2022 et, le comité d'engagement de l'ANRU en décembre qui a acté définitivement les choix d'aménagement.

**Cette démarche a abouti, dans le cadre d'un travail itératif avec les partenaires faisant part de leurs observations, à la production d'un nouveau plan-guide validé dans son impact de transformation urbaine et sociale. Le projet proposé a ainsi profondément modifié la structure urbaine initiale, son rapport au paysage et la nature de ses prescriptions architecturales.**

La démarche de concertation a permis d'aboutir à une réorientation du projet urbain afin qu'il soit moins démolisseur et moins densificateur. Les échanges autour de scénarios contrastés et de la soutenabilité financière du projet ont conduit à baisser le volume des démolitions de 463 logements à 289 logements, et de construction de 959 logements à 661 logements. La programmation logement a été adaptée aux besoins des habitant·e·s du quartier à partir des données de l'enquête sociale, qui a permis de dimensionner la part de logements sociaux à reconstruire dans le quartier.

Le projet de Gagarine est exemplaire dans sa démarche visant à impliquer les habitant·e·s pour concilier l'amélioration des conditions de vie actuelles avec le renouvellement urbain global d'un site contribuant à la mutation positive de son contexte. Ce travail a nécessité de travailler en permanence avec les contraintes d'une première phase déjà lancée. Aussi le plan-guide apparaît-il comme une définition précise d'éléments de composition équilibrée entre prise en compte de l'existant et projection vers l'avenir, équilibre qui devra guider demain une conduite de projet exigeante disposant de documents-cadre assurant le lien entre les intentions et l'exécution.

## **Les principaux échanges lors de la concertation**

Les principales thématiques et échanges lors de la concertation sur le quartier Youri Gagarine ont été en matière de :

- Formes urbaines et densité : Sur la base d'un périmètre de concertation, des résultats de l'enquête sociale et des critères arrêtés par les habitant·e·s, le comité de pilotage citoyen a travaillé sur différents scénarios d'aménagement, avec des hypothèses variées de démolitions et de créations d'espaces publics, formes et positionnements d'immeubles. A la demande des membres du comité de pilotage citoyen, deux autres scénarios sans démolition ont été travaillés techniquement pour permettre d'en débattre. Un de ces scénarios a toutefois été écarté car impossible à assumer financièrement. Finalement, ce sont 3 scénarios qui ont été présentés aux habitant·e·s lors d'expositions pour recueillir leur avis. Le scénario retenu est celui qui limite les démolitions aux besoins urbains d'amélioration de la trame viaire du quartier (entrée de quartier qualitative, amélioration des cheminements piétons...) et d'une meilleure organisation fonctionnelle des espaces résidentiels (amélioration des conditions de stationnement) et qui limite la densité, la hauteur des constructions et les vis-à vis.

- **Tranquillité publique** : Cet enjeu a été abordé à travers des approches variées afin que le projet urbain soit l'occasion d'apporter des améliorations : désenclavement du quartier, implantation d'un commissariat, traitement des 3 tours, résidentialisation des accès, etc.
- **Espaces publics** : Les connexions du quartier à son environnement ont été un axe d'échange afin d'améliorer la trame viaire du quartier pour l'ouvrir vers le centre-ville, le parc et le futur métro grâce au prolongement de l'allée Joséphine Baker et à la promenade plantée permise par la démolition du bâtiment K. Les attentes en matière de programmation des espaces publics et des équipements ont été précisées : maintien et création d'espaces verts et de lieux de rencontre (grande place, allée piétonne, promenade plantée), aménagement d'un verger et agriculture urbaine dans le quartier, positionnement du mobilier urbain, dimensionnement et localisation d'un city stade, etc. L'offre de nouveaux équipements et services à la population a également été abordée pour mieux doter le quartier.
- **Logements** : L'enjeu de maximiser le nombre de logements réhabilités s'est accompagné de celui d'opter pour une réhabilitation ambitieuse des bâtiments conservés pour éviter un quartier à 2 vitesses.

### **3. Les conclusions de la concertation des NPNRU**

La démarche de concertation a permis d'aboutir à une réorientation du projet urbain afin qu'il soit moins démolisseur et moins densificateur. Les échanges autour de scénarios contrastés et de la soutenabilité financière du projet ont conduit à baisser le volume des démolitions de 463 logements à 289 logements, et de construction de 959 logements à 661 logements. La programmation logement a été adaptée aux besoins des habitant·e·s du quartier à partir des données de l'enquête sociale, qui a permis de dimensionner la part de logements sociaux à reconstruire dans le quartier.

**A5**

**Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU**

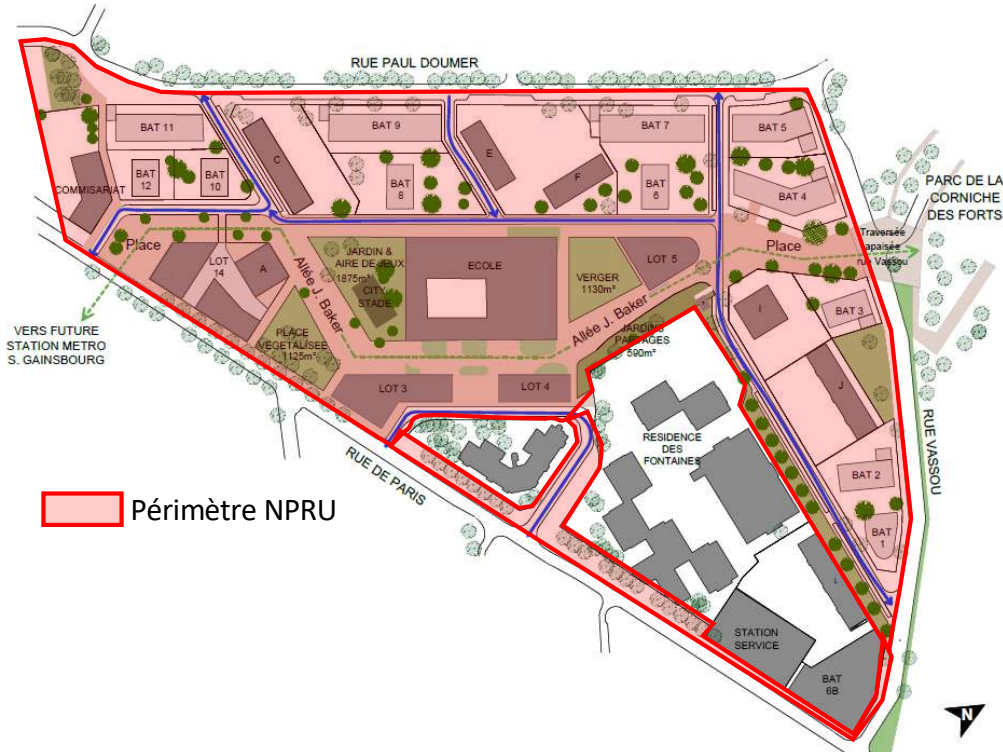
A5

# Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

## ■ Quartier existant



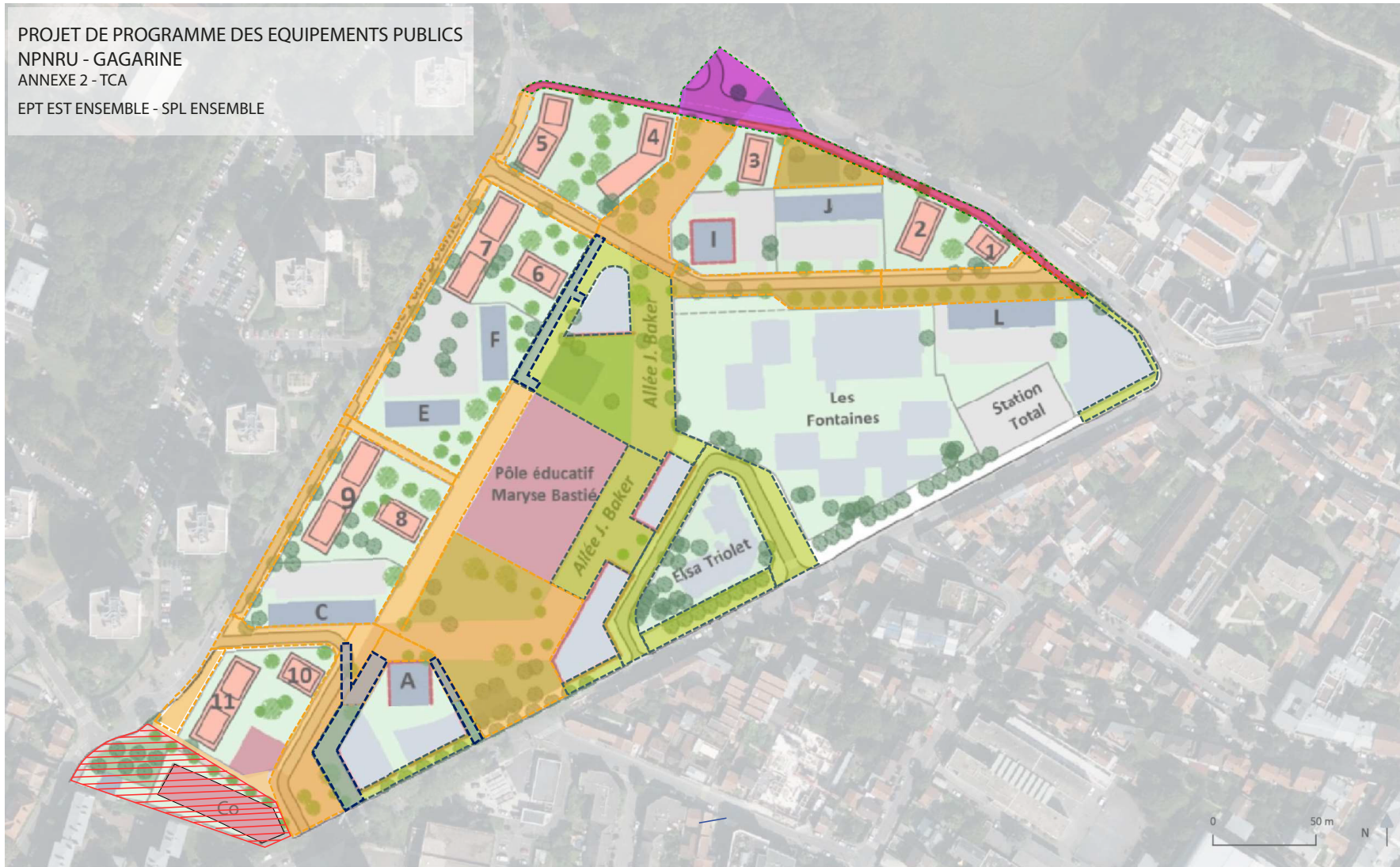
## ■ Projet





# Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

## Programme des équipements annexé au TCA de la SPL Ensemble



- Aménagement définitif Phase 1 : non compris dans le programme
- Aménagement provisoire Phase 1 / à reprendre en Phase 2 : compris dans le programme
- Aménagement définitif Phase 2 : compris dans le programme
- Aménagement Rue Vassou/Grand Chemin non compris dans le programme
- Phase ultérieure hypothétique Secteur Lilas uniquement en réflexion

EPT EST ENSEMBLE - VILLE DE ROMAINVILLE - SPL ENSEMBLE - GAGARINE - TABLEAU SURFACES ESPACES PUBLICS	
Sous-postes travaux	Emprise au sol
Parc	4 251 m <sup>2</sup>
Voie A, Parvis lot 14	9 663 m <sup>2</sup>
Autres voies	7 224 m <sup>2</sup>

**A6**

## **Tableau de bord des objectifs urbains**

**A6 TABLEAU DE BORD DES OBJECTIFS URBAINS  
QUARTIER YOURI GAGARINE, 93230 ROMAINVILLE**

Périmètre visé (ensemble du périmètre du projet ou réduit)	Objectifs urbains recherchés par le projet NNRU	Indicateur(s) de suivi quantitatif de l'objectif urbain recherché	Valeur initiale avant-projet	Cibles à atteindre à échéance d'ici la fin de convention NPNRU (2018-2030)
Périmètre NPNRU	<p><b><u>Diversification des statuts de logement :</u></b>  <i>A ce jour, le périmètre du projet NPNRU Gagarine comprend 781 logements, exclusivement locatifs sociaux.  L'objectif urbain recherché par le projet est de diversifier les statuts en introduisant de l'accession privée et sociale, comme facteurs de mixité sociale</i></p>	<p><b>Indicateur n° 1</b>  Total des résidences principales du quartier</p>	781 logements	Objectif de 1 131 logements sur le quartier en 2030 (fin d'opération), soit une augmentation de plus de 45%
		<p><b>Indicateur n° 2</b>  Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier</p>	100% de logements locatifs sociaux	Objectif de 51% de logements sociaux sur le quartier  <i>Méthode de calcul :</i> <i>643 logements sociaux sur les 1 131 logements comprenant :</i> - 470 logements réhabilitées - 173 logements sociaux neufs sur site
		<p><b>Indicateur n° 3</b>  Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier</p>	0 logements privés	Objectif de 43% de logements privés sur le quartier
Périmètre NPNRU	<p><b>Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération</b></p>	<p><b>Indicateur n° 6</b>  Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération (commune) présente sur le quartier</p>	15,3 % des logements locatifs sociaux de la commune sont situés sur le quartier Gagarine. <i>Base de calcul : 5078 logements locatifs sociaux totaux sur la commune (chiffres rapport 2015 - 62 ANCOLS Oct 2016)</i>	Objectif de 12,7 % (hypothèse à nombre constant de logements locatifs sociaux sur la commune)
Périmètre NPNRU	<p><b>Densité de logements du quartier</b></p>	<p><b>Indicateur n° 11</b>  Nombre de logements à l'hectare dans le quartier</p>	108 logements / ha	Objectif de 157 logements / ha sur le quartier
Périmètre NPNRU	<p><b>Diversité de l'offre commerciale dans le quartier</b></p>	<p><b>Indicateur n° 14</b></p>	5 commerces de première nécessité tous compris dans la	Objectif de 3 commerces de première nécessité (relocalisation des commerces qui fonctionnent



		Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier	même galette commerciale, dont 4 font doublon (1 magasin d'alimentation, 1 supérette, 1 boulangerie, 1 boucherie, et 1 pharmacie) sur un total de 9 commerces dans le quartier	correctement : magasin d'alimentation, pharmacie et boulangerie sur 1600 m <sup>2</sup> ) dès 2024.
Périmètre NPNRU	<b>Offre d'équipements dans le quartier</b>	<b>Indicateur n° 16</b> Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, équipements scolaires inclus	2,5 équipements publics pour 1000 habitants : 5 équipements publics de proximité pour 2000 habitants (école maternelle, crèche, terrain de basket et 2 aires de jeux)	Objectif de 3 équipements publics pour 1000 habitants sur le quartier en 2030 : 8 équipements publics de proximité : groupe scolaire, crèche, espace petite enfance, centre social, salle de sports, Fabrique de l'Emancipation, square, terrain de pétanque, verger pour 3000 habitants (projetés).
Périmètre NPNRU	<b>Fonction économique du quartier</b>	<b>Indicateur n° 17</b> Surfaces dédiées dans le quartier à l'activité économique <i>(NB : indicateur exprimé en surface bâtie et non en SDP car les données avant projet sont exprimées en surface bâtie)</i>	3738 m <sup>2</sup> dédiées à l'activité économique : 1988 m <sup>2</sup> de commerces et 1750m <sup>2</sup> pour la station-service	Objectif de 7 350 m <sup>2</sup> dédiées à l'activité économique sur le quartier): 1600 m <sup>2</sup> de commerces, 1500 m <sup>2</sup> de tiers lieu de formation et d'inclusion socio-professionnelle, 2500 m <sup>2</sup> d'agriculture urbaine et 1750m <sup>2</sup> pour la station-service. Soit une augmentation de plus de 97% des surfaces dédiées dans le quartier à l'activité économique.
Périmètre NPNRU	<b>Desserte du quartier en transports collectifs lourds</b>	<b>Indicateur n° 18</b> Part des logements du quartier situées à moins de 500m d'un transport collectif lourd.	0 logement	Objectif de 100% des logements du quartier en 2024: Ouverture prévisionnelle de la station Serge Gainsbourg du métro 11, située à moins de 500m du quartier, en 2024.
Périmètre NPNRU	<b>Consommation énergétique des logements impactés par le projet</b>	<b>Indicateur n° 20</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet.	Consommation estimée entre 331 et 451 KWh/m <sup>2</sup> /an (étiquette énergétique F)	Objectif d'une consommation énergétique inférieure ou égale à 50 KWh/m <sup>2</sup> /an pour les logements du quartier (étiquette énergétique A) pour les constructions neuves et d'une étiquette énergétique B pour les logements réhabilités.
Périmètre NPNRU	<b>Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier</b>	<b>Indicateur n° 21</b> Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier.	Consommation estimée entre 331 et 451 KWh/m <sup>2</sup> /an (étiquette énergétique F)	Objectif d'une consommation énergétique inférieure ou égale à 50 KWh/m <sup>2</sup> /an pour les logements du quartier (étiquette énergétique A) pour les constructions neuves et d'une étiquette énergétique B pour les logements réhabilités.

Périmètre NPNRU	<b>Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier</b>	<b>Indicateur N° 22</b> Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable.	0 logement	Objectif de 100% des logements locatifs sociaux neufs raccordés à une source d'énergie renouvelable (réseau de chaleur en géothermie).
Périmètre NPNRU	<b>Adaptation au changement climatique</b>	<b>Indicateur n° 23</b> Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier	76% de surfaces imperméabilisées, soit 54 744 m <sup>2</sup> . <i>Base de calcul : 17 256 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées avant projet.</i>	Objectif de 63 % de surfaces imperméabilisées sur le quartier en 2030.

**A7**

**Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV**

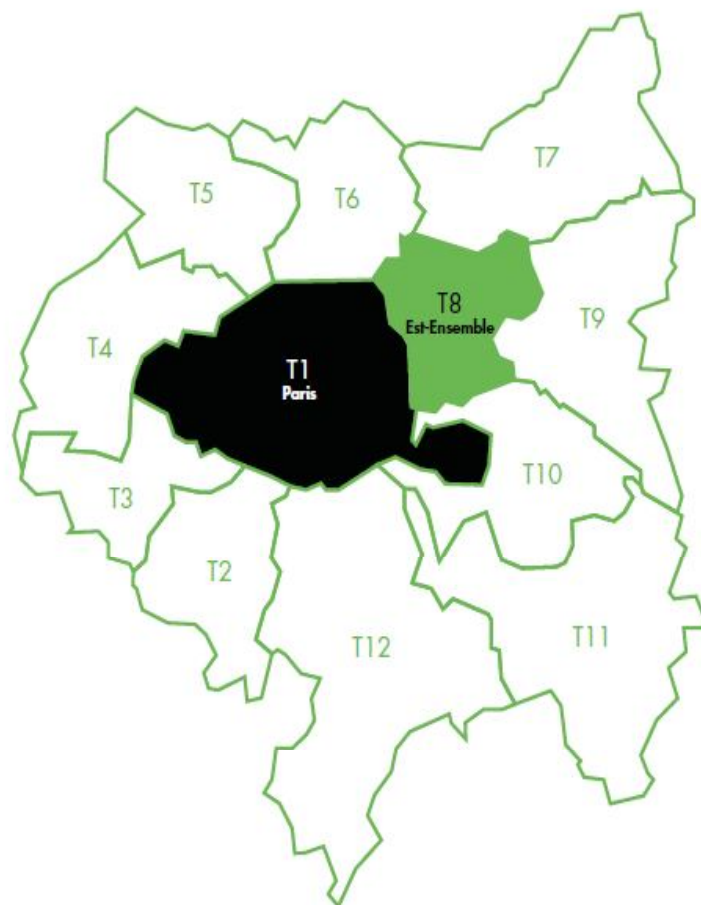
## Annexe 7

### SCHEMA DE SYNTHESE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES SUR LE QUARTIER A UNE ECHELLE INTERMEDIAIRE ENTRE L'AGGLOMERATION ET LE PERIMETRE Du QPV

#### 1. SITE ET CONTEXTE

##### 1.2 TERRITOIRE

##### 1.2.1 ROMAINVILLE AU SEIN DE LA MÉTRO- POLE DU GRAND PARIS (MGP)



Les territoires de  
la Métropole du  
Grand-Paris, au 1<sup>er</sup>  
janvier 2016

*D'après carte MGP*

**La transformation de la cité Youri Gagarine en quartier Youri Gagarine** intervient dans un contexte territorial particulièrement influencé par la création de l'entité métropolitaine parisienne et par ce que l'on appelle depuis plusieurs années déjà le **Grand Paris**.

A ce titre, le contexte territorial du projet urbain n'est pas à envisager uniquement par sa proximité avec Paris, mais aussi, comme

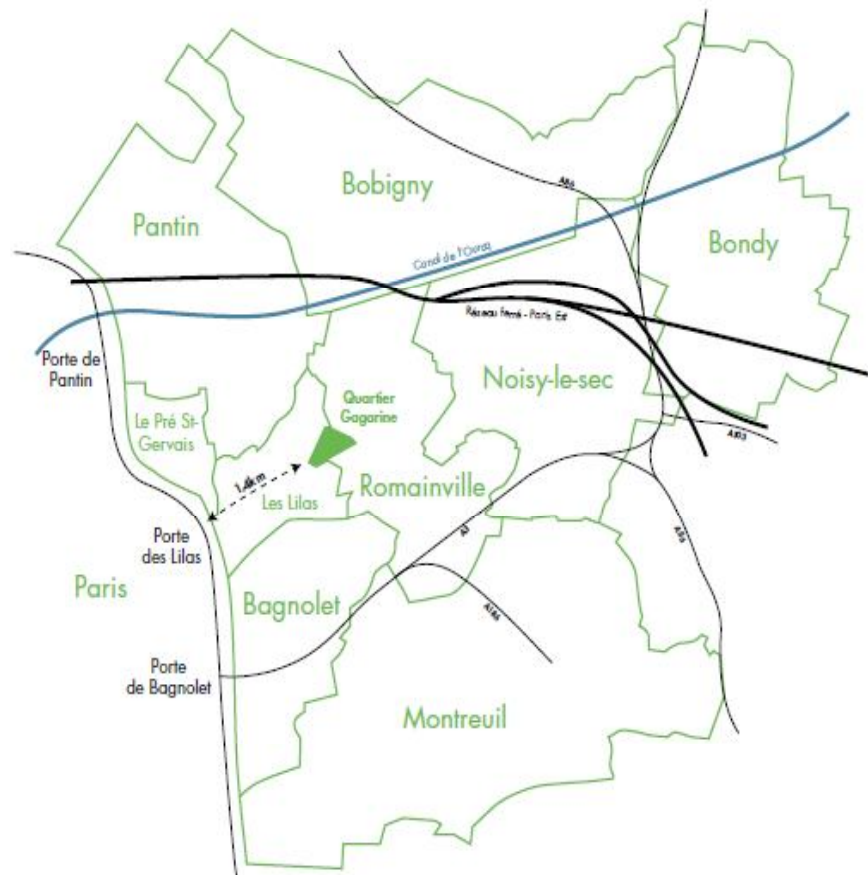
étant au centre d'Est-Ensemble (l'EPCI existe depuis 2010 et est aujourd'hui aujourd'hui l'un des territoires de la MGP) et donc intégré à cette nouvelle entité métropolitaine.

La création de cette dernière permet d'envisager les projets urbains d'ampleur dans un ensemble de préoccupations communes allant de la mobilité à la compétitivité et à l'amélioration du cadre de vie.

## 1. SITE ET CONTEXTE

### 1.2 TERRITOIRE

#### 1.2.2 LE QUARTIER GAGARINE AU SEIN DE EST-ENSEMBLE



Carte des communes  
d'Est-Ensemble

D'après carte EE

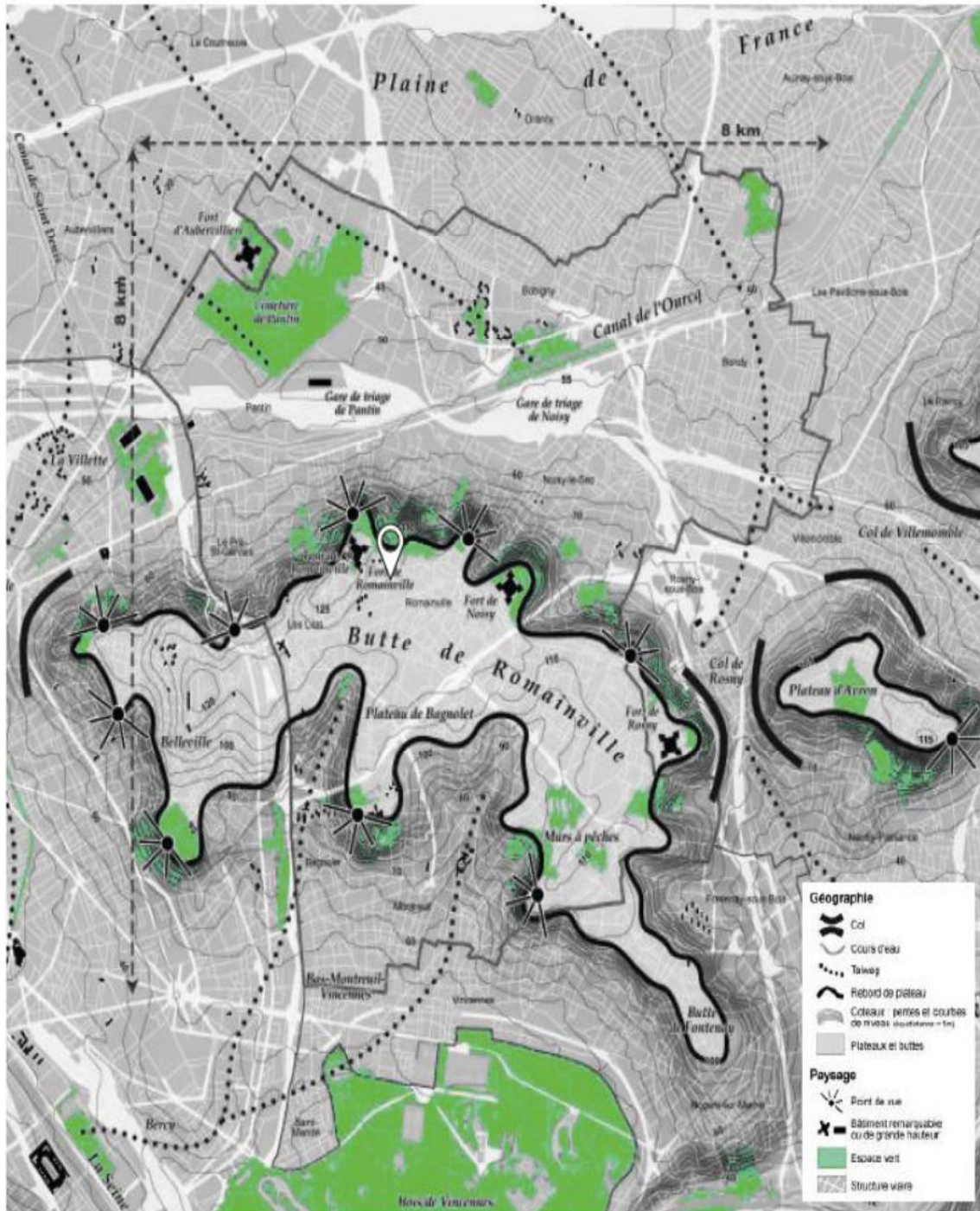
L'établissement public territorial **Est-Ensemble** a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en même temps que la MGP, mais existe depuis 2010 sous la forme d'une communauté d'agglomération. Elle regroupe 9 communes, dont Romainville - au centre - qui regroupe au total près de 400 000 habitants en 2012.

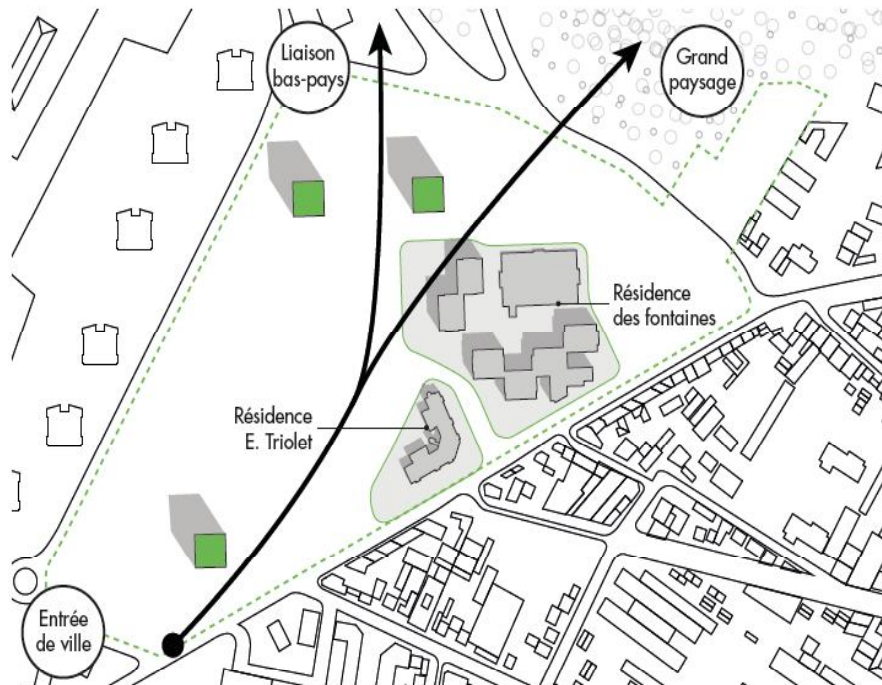
Afin de faire converger leurs compétences en aménagement du territoire, les communes membres ont développé un projet urbain unique basé sur les atouts géographiques d'Est-Ensemble (Parc des hauteurs, Plaine de l'Ourcq) et sur son positionnement métropo-

litain (pôles d'échanges aux portes de Paris, densification des TC, création de *hubs*).

C'est dans ce contexte que le **contrat de ville** d'Est-Ensemble a été voté, incluant la Cité Gagarine parmi les 19 quartiers prioritaires en matière d'amélioration de cohésion sociale, de développement économique et de cadre de vie. La Cité Gagarine fait également partie des 7 quartiers retenus dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU). Ce dispositif renforcé permet aux quartiers en grande difficulté de bénéficier d'aides exceptionnelles de l'Etat.












Étape 2 : création d'un axe structurant

-  Axe structurant
-  Bâti conservé (hors projet)
-  Ilots inchangés (hors projet)
-  Tours conservées (incluses projet)
-  Périmètre du projet



Étape 3 : dessin de la Rambla, esquisse des espaces publics



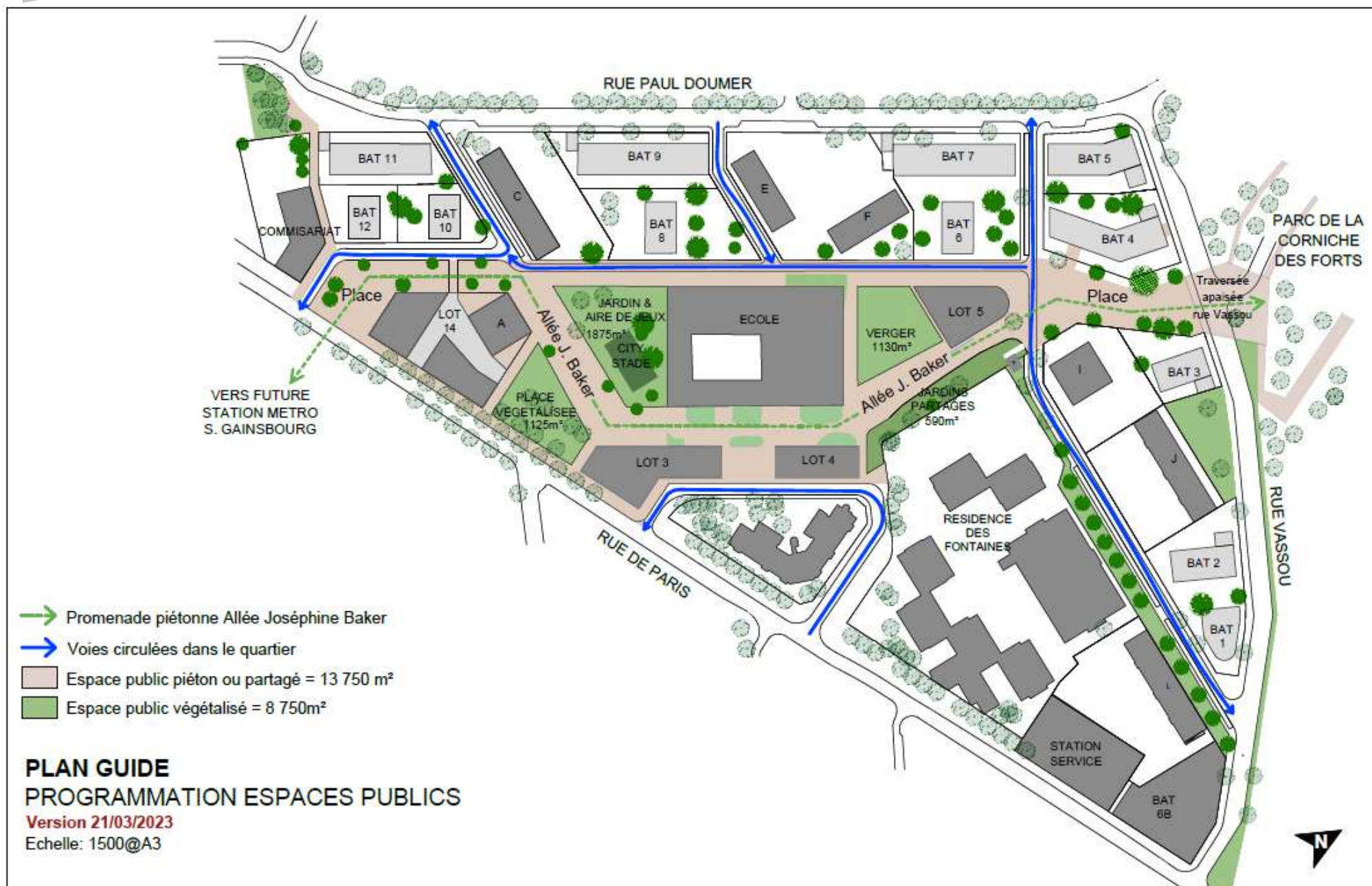
-  Rambla
-  Espaces publics connectés
-  Bâti conservé (hors projet)
-  Ilots inchangés (hors projet)
-  Tours conservées (incluses projet)
-  Périmètre du projet





**A8**

## **Plan guide du projet urbain**



**A9**




**Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées**

**AVANT PROJET NPNRU** : 100 % logement locatif social , 781 logements locatifs sociaux répartis sur 12 barres et tours , une école maternelle et une crèche départementale vétustes




Siege social ROMAINVILLE HABITAT , Terrain de basket, Galette commerciale dégradée siège d'insécurité

## Plan masse de l'existant

### Bâti

-  Typologie des tours R+18
-  Typologie des barres R+9
-  Autres typologies

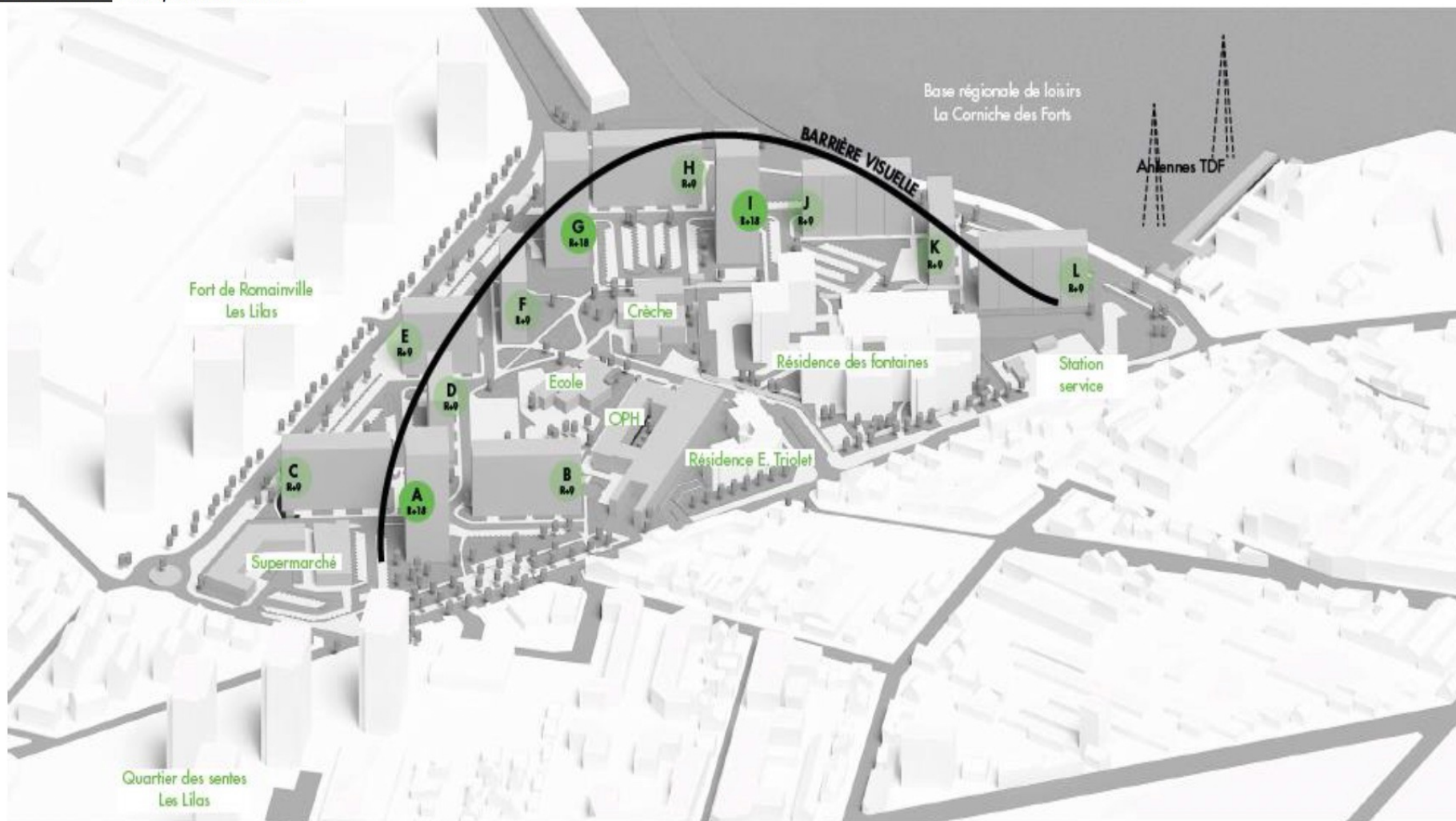
### Organisation interne

-  Points d'accès
-  Voies publiques
-  Espaces extérieurs végétalisés





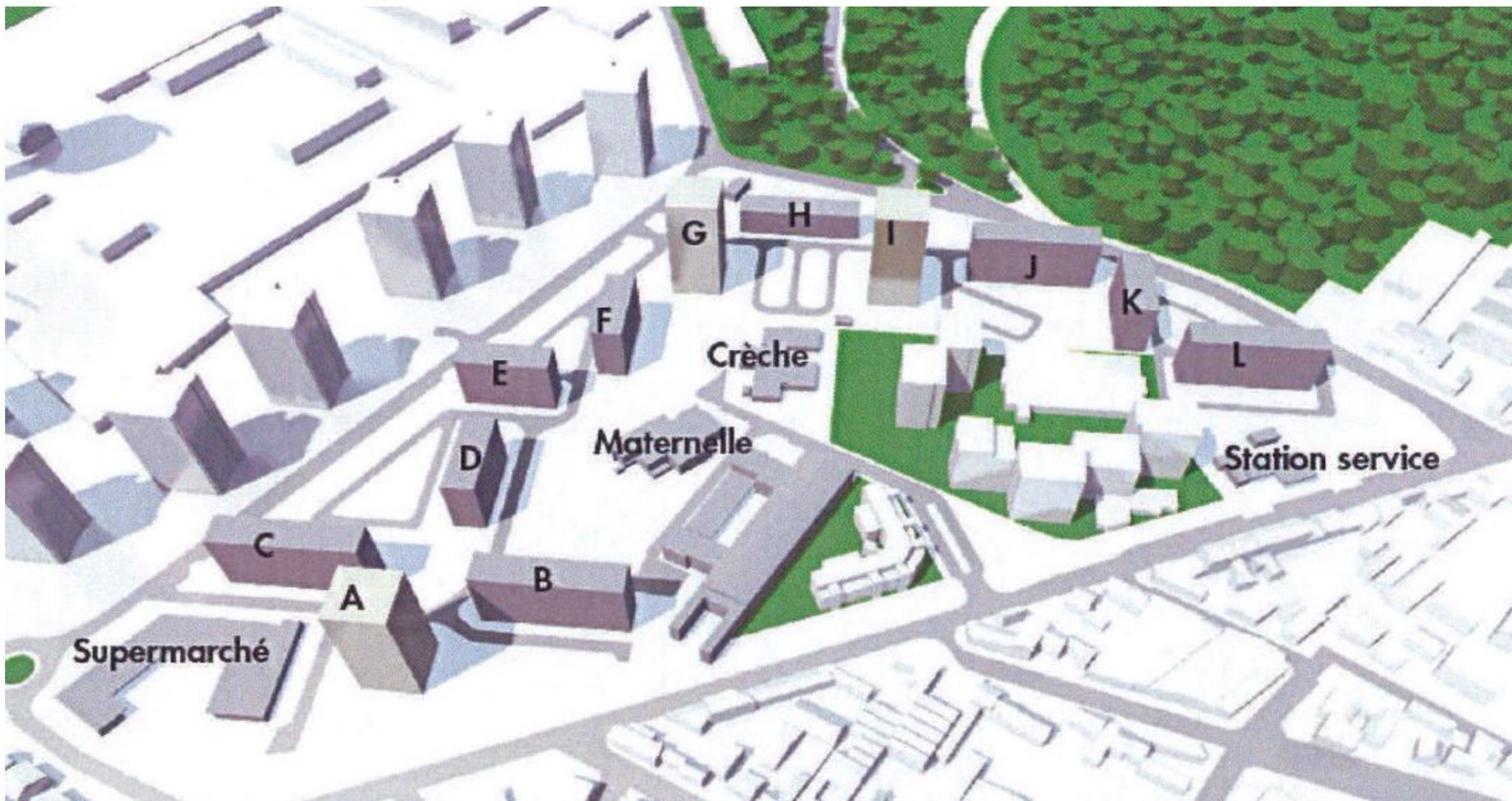
**AVANT PROJET NPNRU** : un quartier enclavé



A9

## Cartes thématiques avant la mise en œuvre du projet : équipements

**AVANT PROJET NPNRU** : peu d'équipements publics et de commerces qualitatifs, une école maternelle et une crèche départementales vétustes, une galette commerciale dégradée nœud d'insécurité et de trafics, une station service





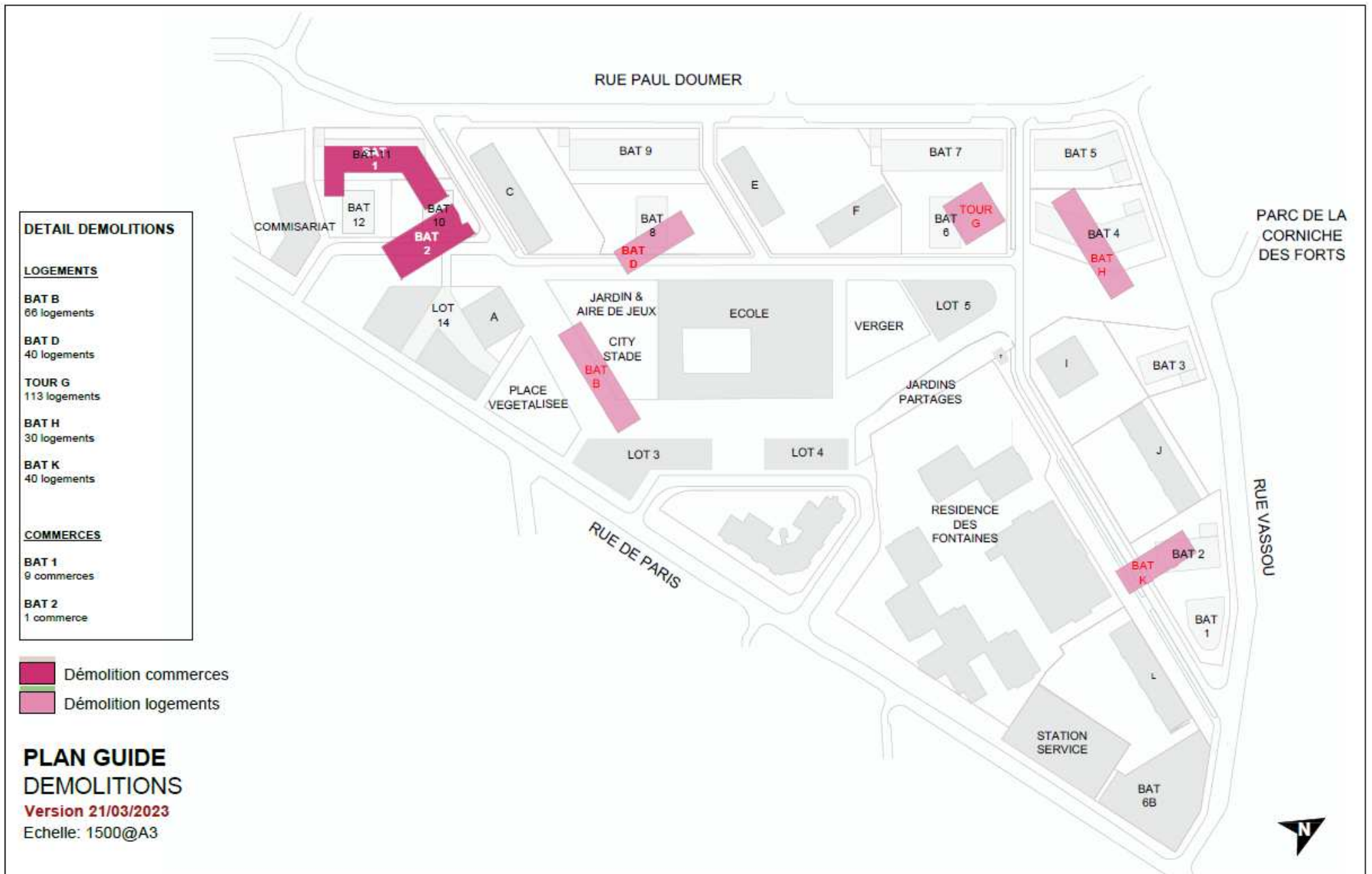
A9

## Cartes thématiques avant la mise en œuvre du projet : espaces verts

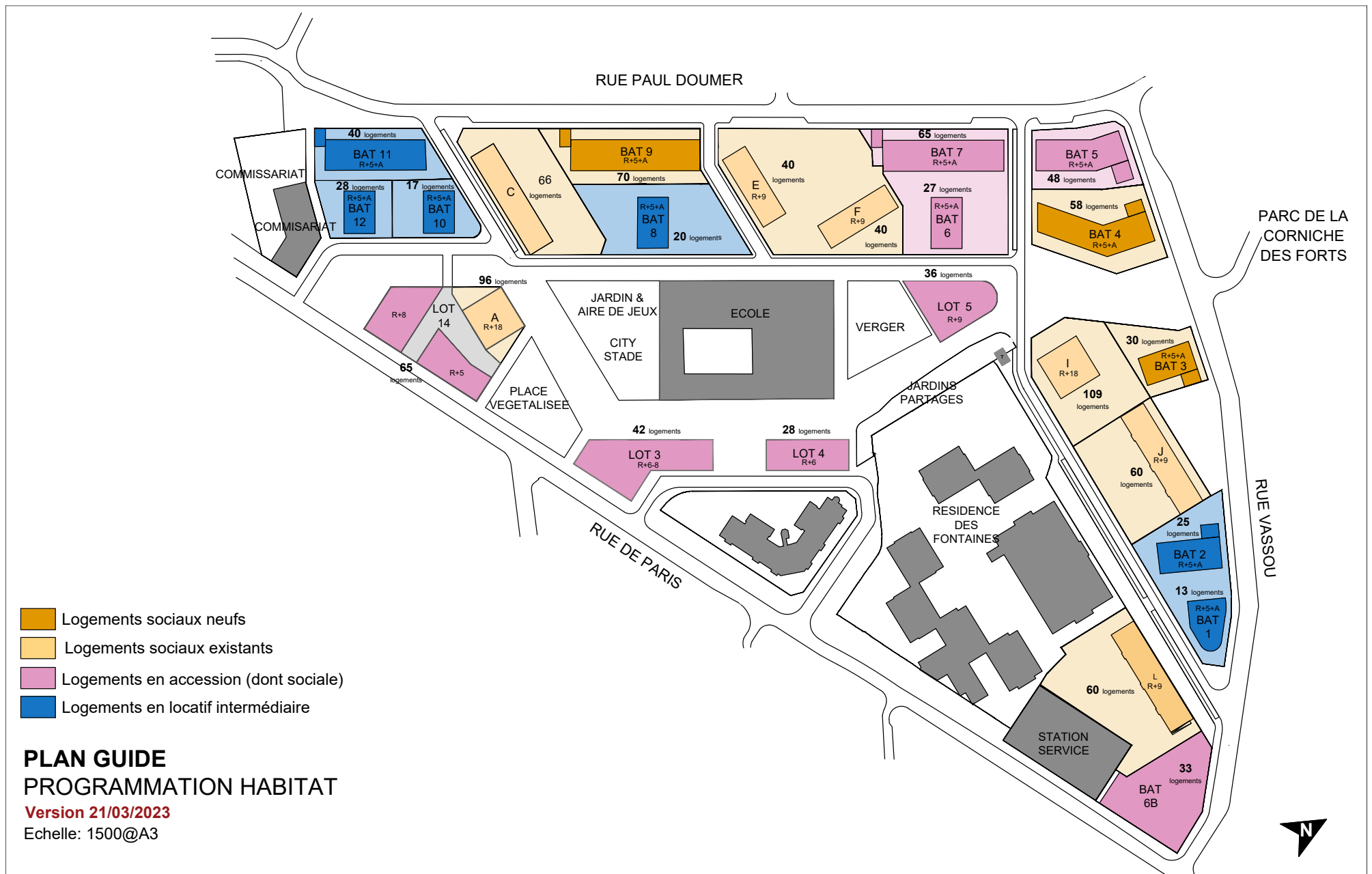
**AVANT PROJET NPNRU** : *des espaces verts non qualifiés, dégradés, peu nombreux et sans cohérence*









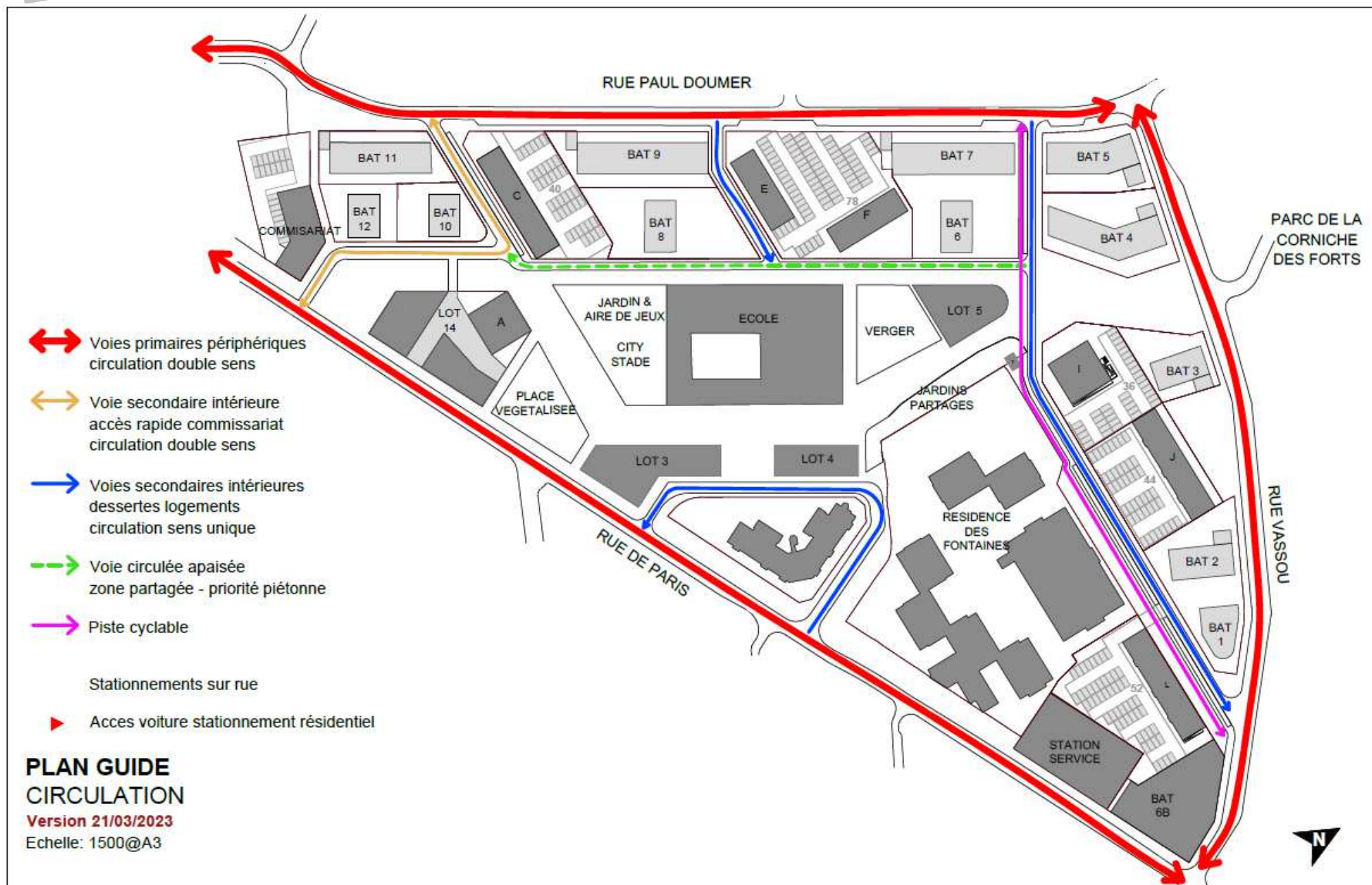


Opérations construites sur le périmètre de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville													
Emprise	Opérateur	Produit	Avancement	Nbre logts				SDP					
				LLS	LLI / logt loc. Libre	Accession	Total logts	LLS	LLI / logt loc. Libre	Accession	Equipements Pub	Commerces	Totale SDP
<b>Phase 1</b>				<b>15 logts</b>	<b>0 logts</b>	<b>189 logts</b>	<b>204 logts</b>	<b>1171 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>12773 m2</b>	<b>8217 m2</b>	<b>1519 m2</b>	<b>23680 m2</b>
Ecole M Bastié	Commune	Equipement pub	livré								5531 m2		5531 m2
Lot 3	Privé	Accession, dont social + LLS	livré	15 logts		27 logts	42 logts	1171 m2		1814 m2	1230 m2	198 m2	4413 m2
Lot 4	Privé	Accession, dont social	livré			28 logts	28 logts			1854 m2	692 m2		2546 m2
Lot 5	Privé	Accession, dont social	livré			36 logts	36 logts			2576 m2	764 m2		3340 m2
Bât 6a	Privé	Accession, dont social	livré			33 logts	33 logts			2120 m2			2120 m2
Lot 14b	Privé	Accession, dont social	livré			65 logts	65 logts			4409 m2		1321 m2	5730 m2
<b>Phase 2</b>				<b>158 logts</b>	<b>82 logts</b>	<b>214 logts</b>	<b>454 logts</b>	<b>10971 m2</b>	<b>6593 m2</b>	<b>14294 m2</b>	<b>3200 m2</b>	<b>0 m2</b>	<b>35058 m2</b>
Commissariat	Public	Equipement pub					0 logts				3200 m2		3200 m2
Bât 1	AL	Accession sociale				14 logts	14 logts			1071,00 m2			1071 m2
Bât 2	AL	Locatif intermédiaire ou libre avec loyers minorés (AL)			25 logts		25 logts		2025 m2				2025 m2
Bât 3	SSDH	Locatif social		30 logts			30 logts	2097 m2					2097 m2
Bât 4	SSDH	Locatif social		58 logts			58 logts	4019 m2					4019 m2
Bât 5	Privé	Accession, dont social				48 logts	48 logts			2866 m2			2866 m2
Bât 6	Privé	Accession, dont social				27 logts	27 logts			1632 m2			1632 m2
Bât 7	Privé	Accession, dont social				65 logts	65 logts			3907 m2			3907 m2
Bât 8	AL	Locatif intermédiaire			20 logts		20 logts		1632 m2				1632 m2
Bât 9	SSDH	Locatif social		70 logts			70 logts	4855 m2					4855 m2
Bât 10	AL	Accession, dont social				17 logts	17 logts			1377 m2			1377 m2
Bât 11	AL	Accession, dont social				43 logts	43 logts			3441 m2			3441 m2
Bât 12	AL	Locatif intermédiaire ou libre avec loyers minorés (AL)			37 logts		37 logts		2936 m2				2936 m2
				<b>173 logts</b>	<b>82 logts</b>	<b>403 logts</b>	<b>658 logts</b>	<b>12142 m2</b>	<b>6593 m2</b>	<b>27067 m2</b>	<b>11417 m2</b>	<b>1519 m2</b>	<b>58738 m2</b>

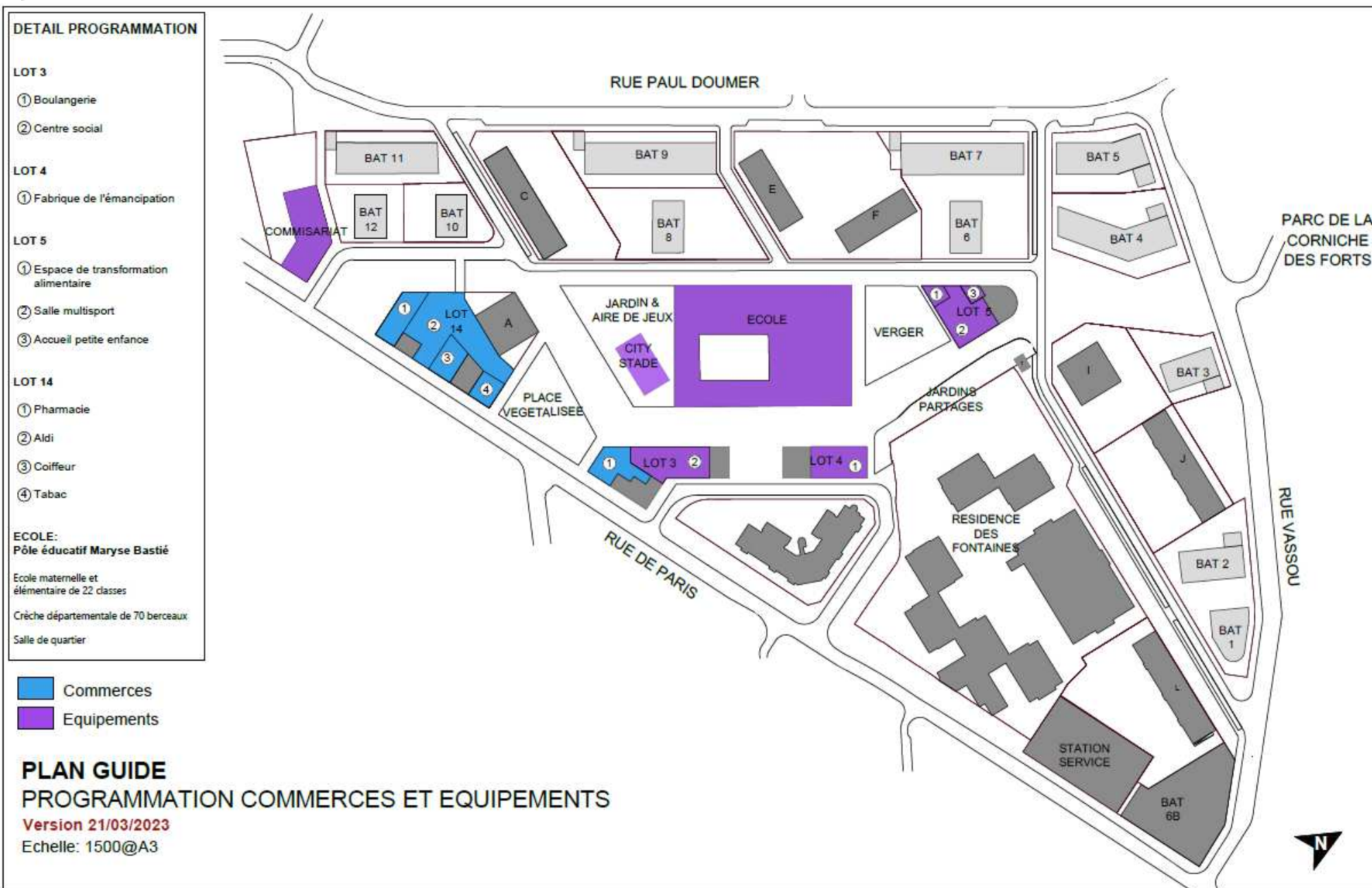
Source : faisabilité JDL du 21/03/23, auxquels ont été ajoutés les SDP suivantes, afin de remplir les attentes en termes de contreparties foncières pour le Groupe Action Logement : + 253 m2 sur le bât. 11 et + 696 m2 sur le bât. 12  
La SDP du commissariat est un prévisionnel au regard des derniers échanges avec les services utilisateurs à ce jour

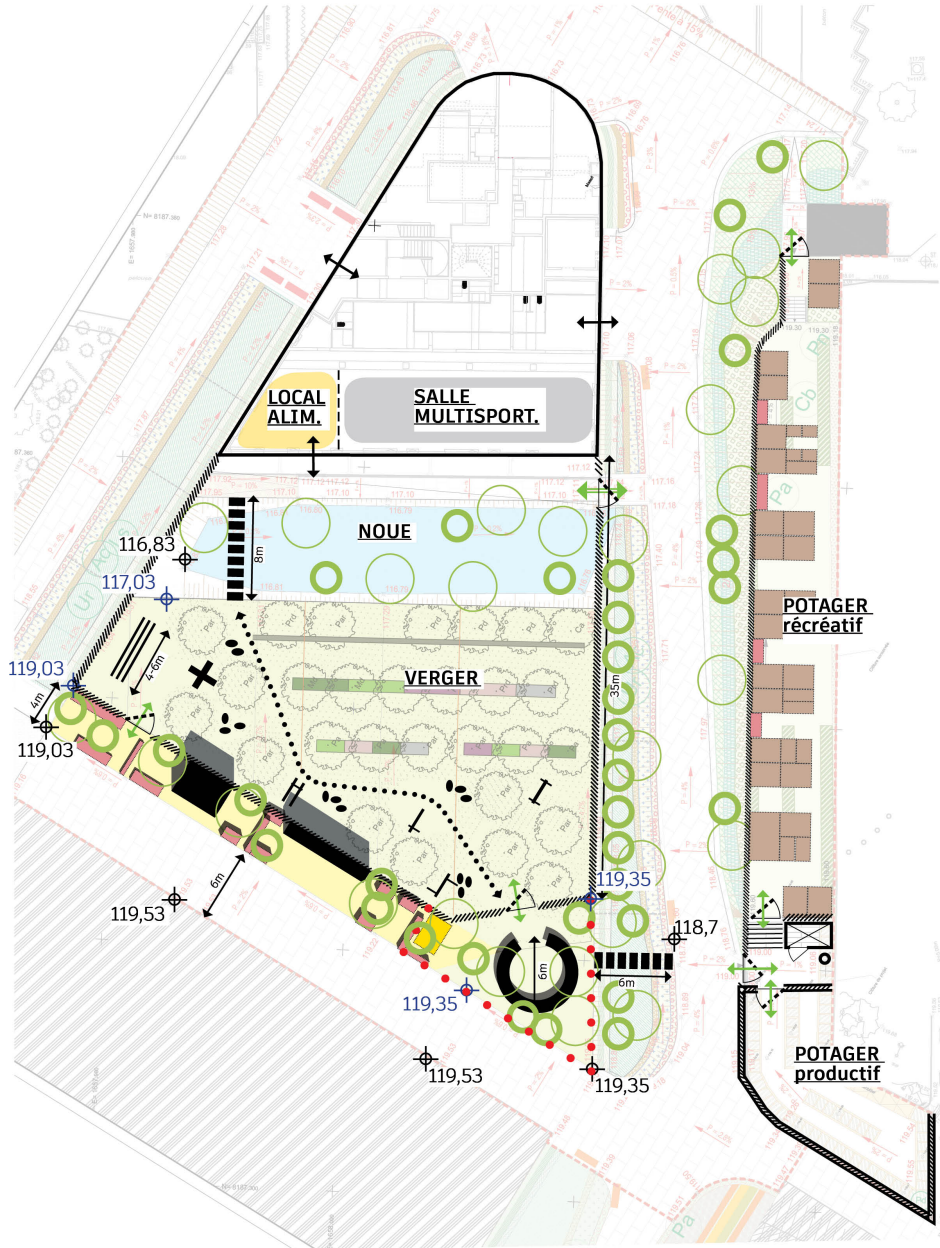












**AGRICULTURE URBAINE:**

-  Potagers individuels 
-  Arbres fruitiers / baies 
-  Cabane à outils / point eau 
-  Végétable 
-  Compost 









**USAGES:**

-  Agrès - parcours de santé 
-  Mur et toit escalade 
-  Écran et barre de danse 

**USAGES: suite**

-  Toboggan 
-  Jeux - 2-6 ans: animaux 
-  Bacs hauts sur mesure baies - murets - potager. 

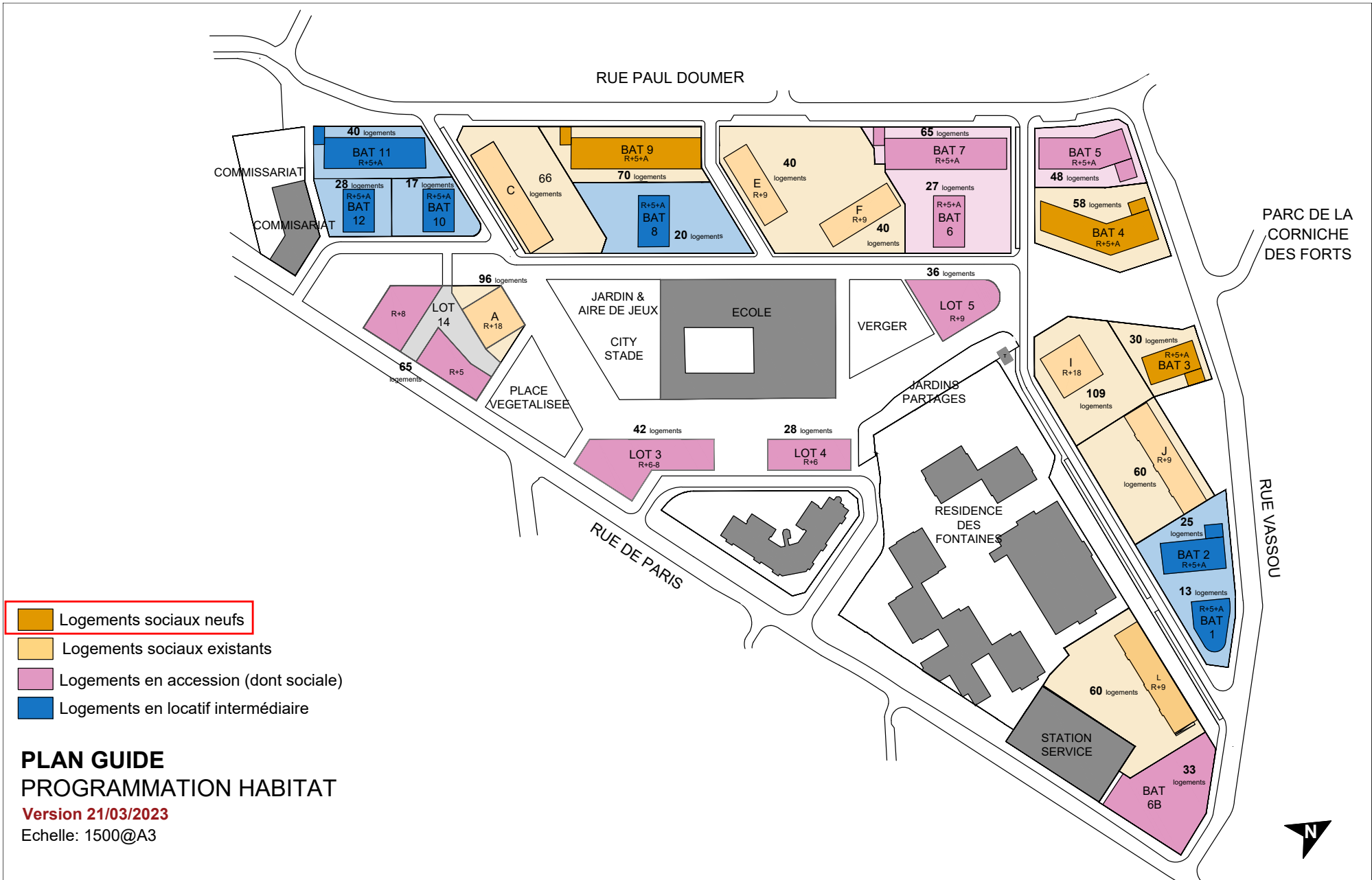
**CLÔTURES ACCÈS**

-  Clôture en bois, 2m de haut. 
-  Clôture en bois sur muret. 
-  Point projet phase 1  
Point projet proposition
-  Portillon "push" / simple
-  Gué - passage noue 

**A10**

**Plan de localisation des terrains identifiés  
pour la reconstitution de l'offre**



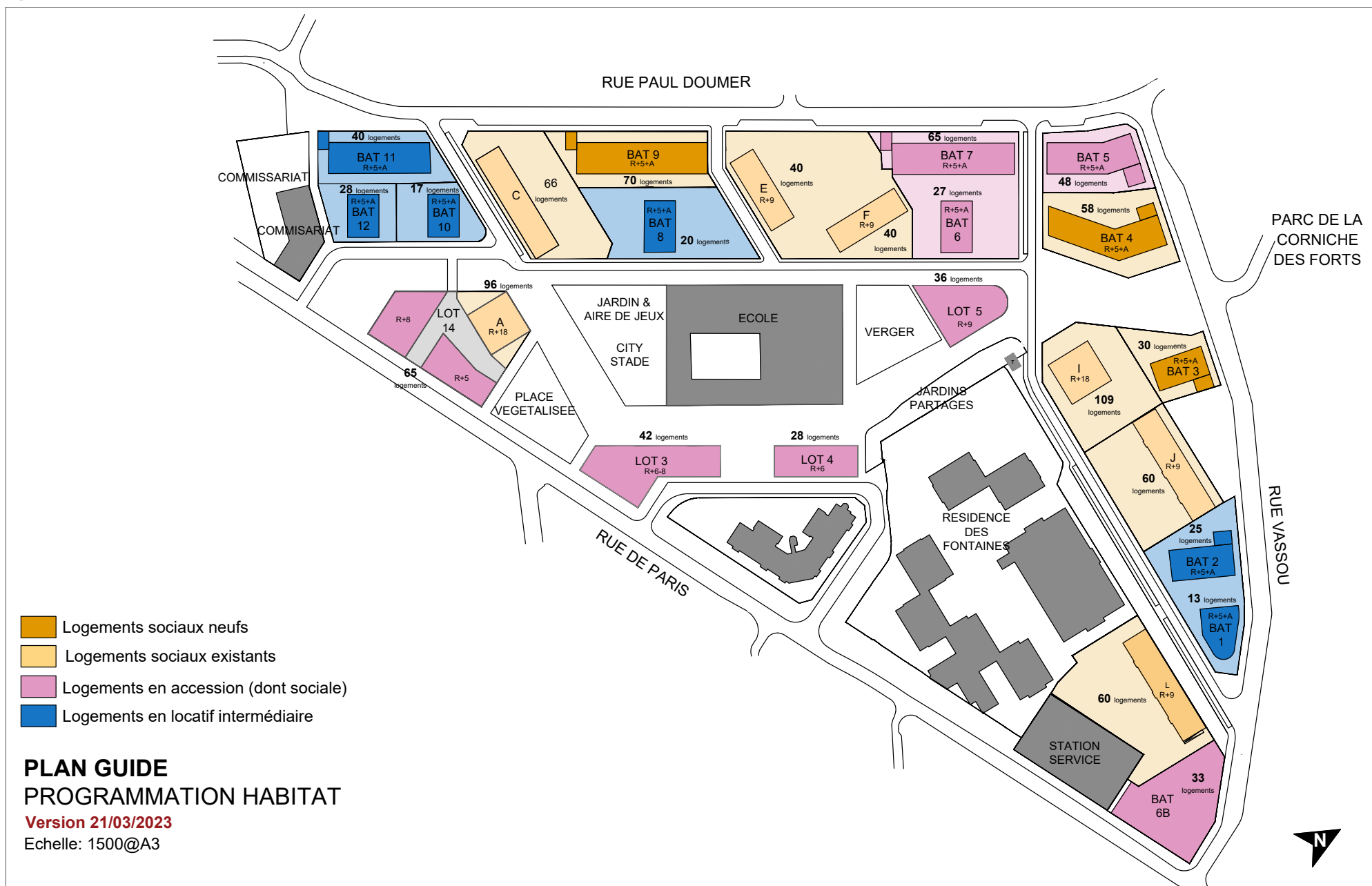


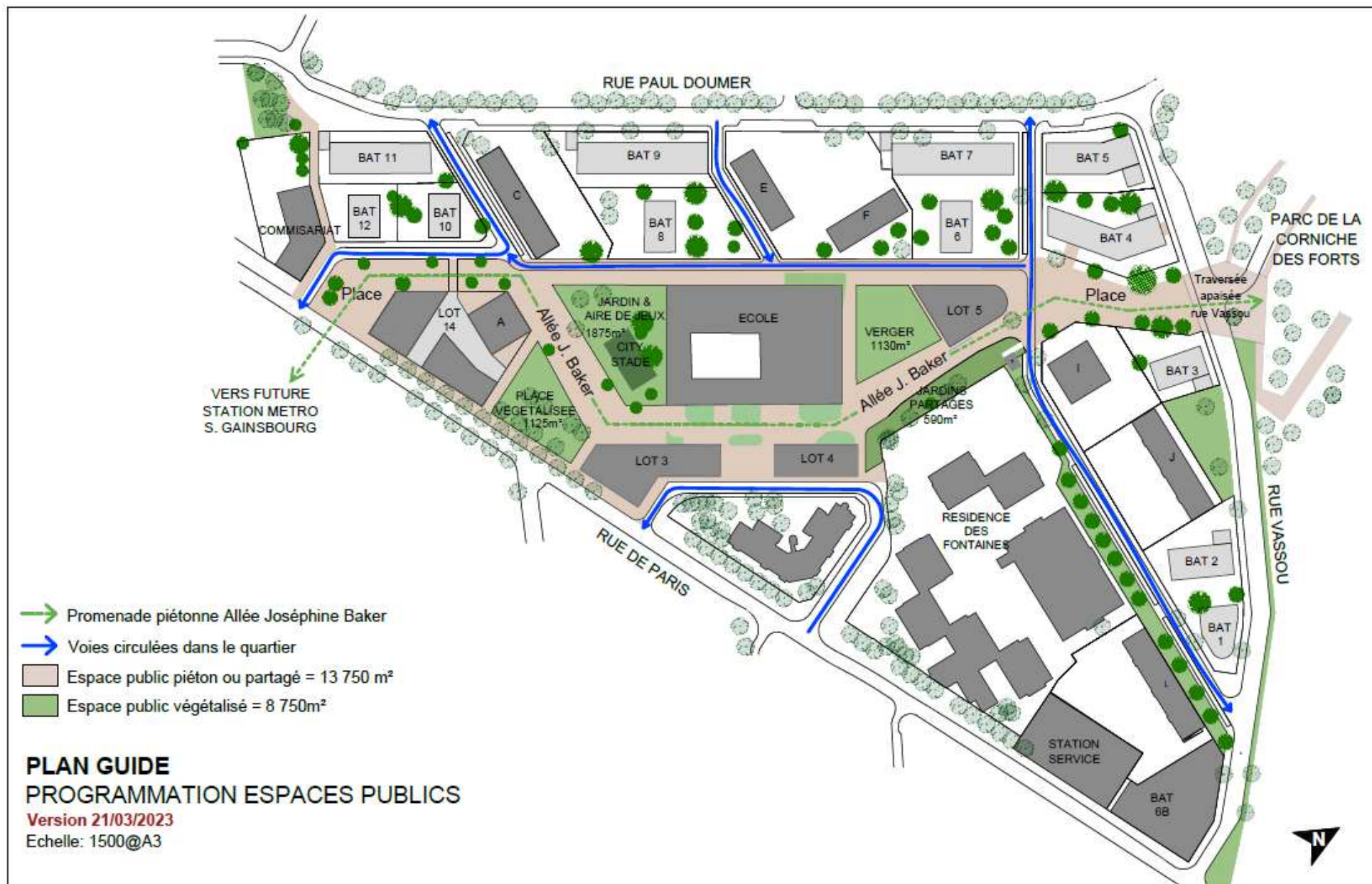
**A11**

**Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification**







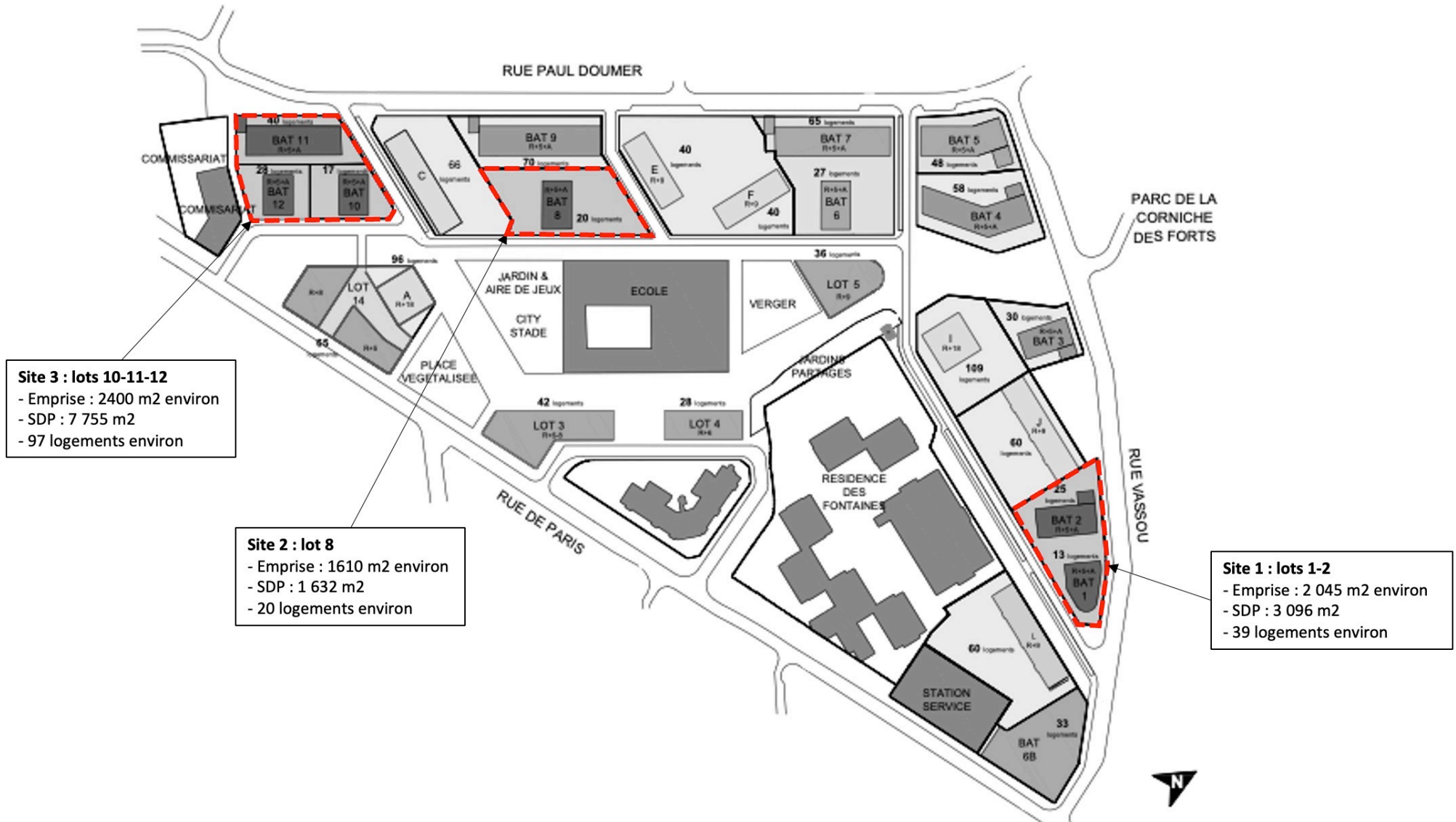


**A12**

**Plan du foncier permettant d'identifier les  
contreparties foncières transférées à Foncière  
Logement**

A12

# Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement



## Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

### I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

### II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 12 482 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'aménagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la Directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

### III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **xx** terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site 3
Adresse	Lots 1-2 Romainville	Lot 8 Romainville	Lots 10-11-12 Romainville
Nom du QPV (préciser national / régional)	PRIN - Youri Gagarine	PRIN - Youri Gagarine	PRIN - Youri Gagarine
Propriétaire(s) du terrain avant cession	SSDH puis SPL Ensemble	SSDH puis SPL Ensemble	EPFIF puis SPL Ensemble
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Bâtiment K et espaces résidentiels	Barre D et espaces résidentiels	Galette commerciale
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	à faire	à faire	à faire
Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	2045 m <sup>2</sup> environ	1610 m <sup>2</sup> environ	2400 m <sup>2</sup> environ
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m <sup>2</sup> )	3096 m <sup>2</sup> SDP	1632 m <sup>2</sup> SDP	7755 m <sup>2</sup> SDP
Nombre de logements prévus selon ces m <sup>2</sup> de surface de plancher	39 environ	20 environ	97 environ
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois / année)	janv-30	T1 2026	oct-27
Références cadastrales (préciser si possible et joindre un plan au 1/1000)	000 T 308 (en partie)	000 S 268 (en partie)	000 S 281 (en partie)
Éléments prévisionnels relatifs au type d'habitat* : - logements locatifs à loyer libre  - logements en accession à la propriété "libre" - logements en accession sociale à la propriété <i>L'attributaire engagera une étude afin de déterminer la programmation précise et la nature de l'opération développée</i>	25   14	20	37   60
Nombre de logements individuels / collectifs *	39 collectifs	20 collectifs	97 collectifs



Viabilisation du terrain <i>Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation</i>	SPL Ensemble	SPL Ensemble	SPL Ensemble
Autres informations et contraintes spécifiques <i>ex : modification à apporter au PLU, transformateur à déplacer, immeuble à démolir, PPRI...</i>			Dimensionnement des lots lié au projet de commissariat en cours d'étude.

\* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

#### IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres

impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que 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 ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales 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, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire 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 l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance de la directrice générale de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- Un relevé périmétrique 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 ...
- Le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

#### V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).  
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).  
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

## Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **188 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **40%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	<i>Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663</i>	<i>Cf convention territoriale d'Est Ensemble n°663</i>	<i>Sans objet.</i>	<b>40% soit 188 droits</b>

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

*Sans objet.*

*Dans le cadre de la convention de quartier n°0833 de Romainville, les opérations de requalification s'effectuent uniquement en milieu occupé.*

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
SEINE SAINT DENIS HABITAT	188

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes

modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

#### **A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :**

##### **A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :**

*Sans objet.*

*Les droits de réservations de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités dans l'annexe B2 de la convention territoriale d'Est Ensemble n°663.*

##### **A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV**

*Sans objet.*

*Les droits de réservations de logements locatifs sociaux au titre de la reconstitution de l'offre sont traités dans l'annexe B2 de la convention territoriale d'Est Ensemble n°663.*

##### **A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV**

*Sans objet.*

*Dans le cadre de la convention de quartier n°0833 de Romainville, les opérations de requalification s'effectuent uniquement en milieu occupé.*

#### **B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**



Au total, **188 droits de réservation en droits uniques** sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- **0 droit** de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- **188 droits de réservation** sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

IDTOP	Localisation visée	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Commentaires qualitatif
C0833-33-0005	Réhabilitation Tour A (96 logements)	HLMO	S1 2025	38 DU	Contreparties : tout type de typologies
C0833-33-0008	Réhabilitation Tour I (108 logements)	HLMO	S2 2027	43 DU	Contreparties : tout type de typologies
C0833-33-0029	Réhabilitation des bâtiments C-E-F-J et L (266 logements)	HLMO	S2 2039	107 DU	Contreparties : grandes typologies (T4 – T5)

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

### C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.



**C2**

## **Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet**









**C3**

## **Fiches descriptives des opérations programmées - OPPC**

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-41-0019 Etude d'opportunité sous-sols

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-41-0019	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Etude d'opportunité sous-sols
<b>Nature de l'opération :</b>	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine est fortement tourné vers les logiques de transition environnementale et s'inscrit dans la démarche globale du territoire d'Est Ensemble de structurer une stratégie d'agriculture urbaine en lien avec ses compétences en aménagement et développement économique et en continuité avec les actions dans le domaine de la transition écologique et de la résilience territoriale. Il vise notamment une mise en réseau et une montée en compétence des acteurs locaux pour le développement de projets de qualité profitant aux habitants du territoire et qui participent à répondre aux grands défis sociaux et environnementaux que nous traversons (création de lien social, cohésion et vivre ensemble, santé, accès à une alimentation saine et de qualité pour tous, augmentation des espaces végétalisés en ville, etc).</p> <p>Dans le cadre de l'AAP « Quartiers Fertiles » de l'ANRU, Est Ensemble, la Ville de Romainville et SSDH ont proposé un projet de quartier comestible conçu pour et par les habitants, créateur d'une filière d'emploi local, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un verger public accessible ;</li> <li>- Des espaces de culture potagère dans les nouveaux espaces publics créés ;</li> <li>- Des espaces de production de champignons en sous-sols</li> </ul> <p>Afin de mener à bien ce projet, SSDH souhaiterait étudier la faisabilité d'implantation d'activités d'agriculture urbaine (champignonnières, endives, ...) dans les caves des bâtiments d'habitation du quartier.</p> <p>Les objectifs de cette mission sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminer la pertinence d'implanter des activités d'agriculture urbaine dans les sous-sol des tours et/ou des barres</li> <li>- Vérifier la faisabilité technique et financière d'implantation de ces activités</li> <li>- Réaliser un bilan économique de ces activités (coûts d'aménagement et d'adaptation des sous sols, équipements/infrastructures, recettes potentielles, ...)</li> </ul>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	2
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	25 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	12 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-41-0021 Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-41-0021	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	21930063900016 COMMUNE DE ROMAINVILLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers
<b>Nature de l'opération :</b>	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet "Gagarine, un quartier comestible pour par les habitant.e.s" prévoit de déployer un maximum d'espaces d'agriculture urbaine dans le quartier Youri Gagarine. Il est ainsi planifié : la création d'un verger sur l'espace public, la création de potagers sur les espaces publics, l'incitation à la création de lieux de culture dans les programmes immobiliers privés, l'installation d'un espace de vente et de transformation des productions de fruits et légumes, la réalisation de champignonnières dans les sous-sols des bâtiments d'habitat social.</p> <p>Les dépenses de personnel correspondent à l'embauche d'un.e "moniteur.trice technique" dédié.e au suivi global du projet et encadrant des salarié.e.s en insertion, à la fois sur le volet d'accompagnement des habitant.e.s et sur le volet maraîchage (pour le verger, le potager et les champignonnières).</p> <p>L'ensemble de ces postes seront rattachés à la Cité Maraîchère de la Ville de Romainville.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Quartier Youri Gagarine	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	110 064,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	55 032,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %



Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-41-0022 Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-41-0022	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	21930063900016 COMMUNE DE ROMAINVILLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Accompagnement de la mobilisation des habitants, l'animation et la gestion des espaces maraichers
<b>Nature de l'opération :</b>	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet "Gagarine, un quartier comestible pour par les habitant.e.s" prévoit de déployer un maximum d'espaces d'agriculture urbaine dans le quartier Youri Gagarine. Il est ainsi planifié : la création d'un verger sur l'espace public, la création de potagers sur les espaces publics, l'incitation à la création de lieux de culture dans les programmes immobiliers privés, l'installation d'un espace de vente et de transformation des productions de fruits et légumes, la réalisation de champignonnières dans les sous-sols des bâtiments d'habitat social.</p> <p>La dépense en ingénierie dédiée à des actions d'animations doit permettre à la Ville d'impliquer les habitant.e.s dans le projet, en les accompagnant dans la co-gestion des différents espaces et en organisant des ateliers, activités et événements pour tous les publics.</p> <p>Une AMO permettant la mobilisation amont des habitants sera lancée. Elle travaillera à la constitution d'un groupe de référent pour amorcer la dynamique collective et participative autour du projet. Elle permettra une phase de collecte des données et de recensement des besoins des habitants puis une phase de pédagogie sur le projet afin de contribuer à son appropriation et à l'émergence d'un collectif pour la gestion des futures parcelles.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Quartier Youri Gagarine	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	105 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	52 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-41-0025 Etude verger - pollution et programmation adaptée

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-41-0025	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	20005787500011 EPT 08 - EST ENSEMBLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Etude verger - pollution et programmation adaptée
<b>Nature de l'opération :</b>	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet "Gagarine, un quartier comestible pour par les habitant.e.s" prévoit de déployer un maximum d'espaces d'agriculture urbaine dans le quartier Youri Gagarine. Il est ainsi planifié : la création d'un verger sur l'espace public, la création de potagers sur les espaces publics, l'incitation à la création de lieux de culture dans les programmes immobiliers privés, l'installation d'un espace de vente et de transformation des productions de fruits et légumes, la réalisation de champignonnières dans les sous-sols des bâtiments d'habitat social.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'étude attendue pour le verger permettra à la fois d'investiguer les questions de pollution des sols et de préconiser une programmation adaptée aux enjeux de pollution mais également aux futurs usages de cet espace. La mission comprend:</li> <li>- Etude documentaire et historique et sondages de pollutions des sols</li> <li>- interprétation des résultats et préconisations techniques en terme de pollution, de qualité agronomique de la terre, d'arrosage, de types d'essences et d'usage</li> <li>- si taux élevés de polluants, possibilité de réaliser des évaluations quantitatives des risques sanitaires</li> <li>- plans d'aménagement</li> <li>- Analyse des premiers fruits produits à long terme</li> <li>- transmission pédagogique des résultats aux habitants</li> </ul>			
Localisation de l'opération			
<b>QPV de rattachement</b>	<b>Commune de réalisation</b>	<b>Adresse / périmètre</b>	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Quartier Youri Gagarine	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	3
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

<b>Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU</b>	50 000,00 €
<b>Taux max NPNRU</b>	50,00 %
<b>Subvention ANRU NPNRU</b>	25 000,00 €
<b>Prêt bonifié AL NPNRU</b>	0,00 €
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>	0,00 %
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres</b>	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-42-0020 Aménagement Champignonnières

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-42-0020	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Aménagement Champignonnières
<b>Nature de l'opération :</b>	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine est fortement tourné vers les logiques de transition environnementale et s'inscrit dans la démarche globale du territoire d'Est Ensemble de structurer une stratégie d'agriculture urbaine en lien avec ses compétences en aménagement et développement économique et en continuité avec les actions dans le domaine de la transition écologique et de la résilience territoriale. Il vise notamment une mise en réseau et une montée en compétence des acteurs locaux pour le développement de projets de qualité profitant aux habitants du territoire et qui participent à répondre aux grands défis sociaux et environnementaux que nous traversons (création de lien social, cohésion et vivre ensemble, santé, accès à une alimentation saine et de qualité pour tous, augmentation des espaces végétalisés en ville, etc).</p> <p>Dans le cadre de l'AAP « Quartiers Fertiles » de l'ANRU, Est Ensemble, la Ville de Romainville et SSDH ont proposé un projet de quartier comestible conçu pour et par les habitants, créateur d'une filière d'emploi local, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un verger public accessible ;</li> <li>- Des espaces de culture potagère dans les nouveaux espaces publics créés ;</li> <li>- Des espaces de production de champignons en sous-sols</li> </ul> <p>Afin de mener à bien ce projet, SSDH souhaiterait étudier la faisabilité d'implantation d'activités d'agriculture urbaine (champignonnières, endives, ...) dans les caves des bâtiments d'habitation du quartier.</p> <p>Les objectifs de cette mission sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déterminer la pertinence d'implanter des activités d'agriculture urbaine dans les sous-sol des tours et/ou des barres</li> <li>- Vérifier la faisabilité technique et financière d'implantation de ces activités</li> <li>- Réaliser un bilan économique de ces activités (coûts d'aménagement et d'adaptation des sous sols, équipements/infrastructures, recettes potentielles, ...)</li> </ul>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE		

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	2
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	102 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	51 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %



Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-42-0023 Aménagements pour l'exploitation et d'animation des espaces potagers, local de transformation

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-42-0023	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	21930063900016 COMMUNE DE ROMAINVILLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Aménagements pour l'exploitation et d'animation des espaces potagers, local de transformation
<b>Nature de l'opération :</b>	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Le projet "Gagarine, un quartier comestible pour par les habitant.e.s" prévoit de déployer un maximum d'espaces d'agriculture urbaine dans le quartier Youri Gagarine. Il est ainsi planifié : la création d'un verger sur l'espace public, la création de potagers sur les espaces publics, l'incitation à la création de lieux de culture dans les programmes immobiliers privés, l'installation d'un espace de vente et de transformation des productions de fruits et légumes, la réalisation de champignonnières dans les sous-sols des bâtiments d'habitat social. Les dépenses d'investissement correspondent, pour la Ville de Romainville, à : l'achat de compost, de plants, de petit outillage, l'installation d'un système arrosage et des aménagements complémentaires (cabane à outils, etc.) pour les potagers, le verger et les champignonnières. Elles comprennent également la création d'une "végétable" qui sera installée dans le verger, mobilier urbain co-construit en chantier participatif avec les habitant.e.s ; ainsi que les coûts d'aménagement d'un local dédié à la valorisation et à la transformation de la production de fruits et légumes.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Quartier Youri Gagarine	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	199 123,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	99 561,50 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-42-0024 Aménagement des espaces potagers et du verger public

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-42-0024	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	20005787500011 EPT 08 - EST ENSEMBLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Aménagement des espaces potagers et du verger public
<b>Nature de l'opération :</b>	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	<b>Mode et source de financement</b>	Quartiers Fertiles Plan de Relance
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>"Le projet "Gagarine, un quartier comestible pour par les habitant.e.s" prévoit de déployer un maximum d'espaces d'agriculture urbaine dans le quartier Youri Gagarine. Il est ainsi planifié : la création d'un verger sur l'espace public, la création de potagers sur les espaces publics, l'incitation à la création de lieux de culture dans les programmes immobiliers privés, l'installation d'un espace de vente et de transformation des productions de fruits et légumes, la réalisation de champignonnières dans les sous-sols des bâtiments d'habitat social.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un verger public sera créé au coeur du quartier. Ouvert au public et géré par la Cité Maraichère il servira de démonstrateur des pratiques d'agriculture urbaines auprès des habitants et sera le cœur d'activités citoyennes autour de l'alimentation saine et solidaire. Il permettra de développer de nouvelles compétences et filière via la formation de l'équipe en insertion à la cité maraichère dédiée à sa gestion.</li> <li>- Des espaces potagers seront installés dans les espaces publics piétons réalisé dans le cadre du projet urbain. Ces espaces de différentes formes selon leurs usages (à destination d'association ou d'habitants particuliers) feront l'objet de temps d'animation avec l'équipe de la Cité Maraichère, pour appuyer les pratiques des habitants et accompagner la gestion de ces espaces. Il parcemeront l'ensemble des espaces publics afin d'intégrer la dimension agriculture urbaine dans le quotidien des habitants. Les dépenses subventionnées sont les dépenses de création de ces espaces (clotures, bacs, bordures, aménagements de cheminements, éclairage...) non pris en compte dans l'opération d'aménagement initiale.</li> <li>- Un composteur de quartier sera également installé dans le verger public et les habitants seront accompagnés à utilisation par les maitres composteurs d'Est Ensemble qui fournissent le matériel et les formations dédiées.</li> </ul>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Quartier Youri Gagarine	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	8
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	325 435,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	162 717,50 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres	0,00 %

**C3**

## **Fiches descriptives des opérations programmées**

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-14-0017 Communication et concertation sur le projet

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-14-0017	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-14-0001-001
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	21930063900016 COMMUNE DE ROMAINVILLE	<b>Intitulé de l'opération</b>	Communication et concertation sur le projet
<b>Nature de l'opération :</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p><b>OBJECTIFS</b></p> <p>- Communiquer et diffuser le plus largement possible l'information sur le projet de renouvellement urbain (lettres d'information, panneaux d'information extérieurs, panneaux d'information pour la « maison du projet, dépliants, etc.), ~ Sensibiliser tous les publics et les accompagner durant la transformation du quartier (ateliers et actions diverses en lien avec le projet et conduits par les services municipaux, des associations ou des organismes), ~ Animer un lieu d'information identifié par les habitant'e's et dédié au projet.</p> <p>La base de financement concerne les éléments de communication et concertation qui seront réalisés par la ville pour atteindre cet objectif tout au long du projet. ~ Les actions financées porteront sur : ~ les supports de communication (régulièrement mis à jour) et notamment les supports installés dans la salle remplaçant la maison du projet, ~ les palissades d'information installées sur les palissades de chantier, ~ une maquette du projet (remplacement de celle incendiée), ~ des ateliers de sensibilisation et/ ou d'animation sur le projet à l'attention des habitant'e's du quartier. ~</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE		



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2019	20
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	0,00 €
Taux max NPNRU	0,00 %
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-33-0005 Réhabilitation Tour A (96 logements)

Numéro de la version : 5 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-33-0005	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-33-0001-001
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Réhabilitation Tour A (96 logements)
<b>Nature de l'opération</b>	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L opération de requalification de la tour A s'intègre dans le lot 14 du projet de renouvellement urbain avec pour objectif la création d'un socle commun bureaux et commerces et une cohérence architecturale et urbaine avec le lot neuf  
Le projet de réhabilitation porte à la fois sur l'enveloppe du bâtiment, la toiture, les parties communes et les logements du R+2 au R+18.  
Le RDC et le R+1 (soit 11 logements démolis) de la tour seront restructurés en bureaux pour accueillir l'Agence de Romainville de Seine Saint Denis habitat.  
Une offre de stationnement dans un parking silo face à la tour A sera proposée spécifiquement aux locataires de la tour  
Un remplacement des ascenseurs est prévu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine de Seine Saint Denis habitat.

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	2 rue youri gagarine

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature des logements requalifiés</b>	Logements locatifs sociaux
<b>Nombre prévisionnel de logements à requalifier **</b>	96
<b>Label visé</b>	BBC Rénovation 2009

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2019	10
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Avis CE du 17-11-2022 et 08-12-2022 "Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour la démolition du bâtiments G, les réhabilitations des bâtiments C, E, F, J, L, A et I, et les résidentialisations des bâtiments C, E, F, J, L et I soit l'ensemble des opérations de réhabilitation et résidentialisation, pour SSDH sous protocole CGLLS."

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	4 488 663,17 €
Taux contractuel retenu NPNRU	40,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
Subvention ANRU NPNRU *	1 795 465,27 €
Prêt bonifié AL NPNRU *	1 564 284,90 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-21-0027 Démolition de 153 logements sociaux - Bâtiments G et K

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-21-0027	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Démolition de 153 logements sociaux - Bâtiments G et K
Nature de l'opération	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Cette opération regroupe les 2 démolitions de la deuxième phase du projet de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tour G : R+15 / 1 cage d'escalier / 113 logements</li> <li>- Bâtiment K : R+9 / 2 cages d'escalier / 40 logements</li> </ul> <p>Le choix de ces démolitions est issu d'une réflexion de l'urbaniste et des partenaires sur la base de plusieurs scénarios (avec ou sans démolitions). Ce scénario a été privilégié pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il est cohérent avec les retours des habitants sur l'état de vétusté de la tour G par rapport aux barres</li> <li>- il permet d'ouvrir le quartier à l'est avec la démolition du bâtiment K qui permet de créer une voie traversante Est - Ouest</li> <li>- il correspond aux souhaits des habitants d'être relogés dans le quartier et est en phase avec le niveau de reconstitution possible sur site</li> </ul> <p>Par ailleurs, le scénario incluant ces deux démolitions a été prévalidé par les partenaires après avoir été présenté aux habitants lors des COPIL citoyen.</p> <p>Le financement de la démolition des bâtiments G et K, 153 logements sous maîtrise d'ouvrage SSDh au taux de 100% avec une assiette de coût global de 49 K€/lgt a été validé par avis du comité d'engagement du 17/11/2022 et du 08/12/2022.</p> <p>La valorisation foncière des différents lots du projet a été répartie sur chaque bâtiment démolit en fonction de la proximité des lots construits avec le bâtiment démolit.</p> <p>A la démolition du bâtiment G ont été attribués les valorisations des lots des bâtiments 6 et 7 ainsi que le lot du bâtiment 5 (du plan guide de la phase 2), à celle du bâtiment K, le lot des bâtiments 1 et 2 et le lot "ex6A" aussi dénommé "6B" qui sont des références au lots déjà présents dans le plan guide initial.</p> <p>Un tableau financier des démolitions joint avec les FAT détaille l'ensemble des coûts de démolition et la répartition de la valorisation foncière du projet.</p> <p>La date prévisionnelle de lancement opérationnel indiquée (S2 2024) pour tenir compte de la date limite d'engagement des subventions NPNRU à Juin 2026 ne tient pas compte de la réalité opérationnelle de l'opération qui débutera début 2026 ce qui permettra un engagement de la subvention avant juin 2026. Un dossier de PCDID sera déposé fin 2025 pour permettre un engagement fin 2025/ ou S1 2026.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	3 rue de la Galaxie / 2 à 4 rue de l'Espace

Caractéristiques de l'opération	
Nombre prévisionnel de logements à démolir **	153

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	12
Date de prise en compte des dépenses	08/12/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Avis CE du 8/12/2022 : Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour la démolition du bâtiments G pour SSDH sous protocole CGLLS

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	3 897 819,61 €
Taux contractuel retenu NPNRU	100,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM align="right">20,00 %
Subvention ANRU NPNRU *	3 897 819,61 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	3 599 180,39 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-21-0032 Démolition de 40 logements sociaux - Bâtiment D

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-21-0032	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Démolition de 40 logements sociaux - Bâtiment D
Nature de l'opération	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Opération de démolition de la phase 1 du projet urbain, 40 logements bâtiment D. La valorisation foncière associée aux démolitions du NPNRU de Gagarine a fait l'objet d'une valorisation globale au niveau du quartier, répartie au prorata du nombre de logements démolis dans chacun des subventions de démolition (voir tableau et schéma joint).

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	7 à 9 rue Youri Gagarine

Caractéristiques de l'opération	
Nombre prévisionnel de logements à démolir **	40

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2020	18
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	20% pour bailleur en CGLLS

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	903 785,46 €
Taux contractuel retenu NPNRU	100,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	20,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	
Subvention ANRU NPNRU *	903 785,46 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	940 961,72 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-24-0001 Aménagement d'ensemble

Numéro de la version : 5 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-24-0001	N° IDTOP (AGORA)	833-6093027-24-0001-001
Maître d'ouvrage (MO)	20005787500011 EST ENSEMBLE	Intitulé de l'opération	Aménagement d'ensemble
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Le bilan d'aménagement d'ensemble présente les dépenses et les recettes attendues par le maître d'ouvrage dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain du quartier Gagarine, par application du RGA de l'ANRU.</p> <p>Le CE du 18 juillet 2018 valide le financement de l'opération d'aménagement d'ensemble en maîtrise d'ouvrage Est Ensemble au taux de 35% et un montant maximum de 10,5M d'euros.</p> <p>Le CE valide la prise en compte de certaines dépenses à la date du 23 mai 2018: dévoiement de réseaux à hauteur de 478 000€ HT et prestation de géomètre à hauteur de 840€.</p> <p>Pour répondre au règlement de l'ANRU et ne présenter que des justificatifs au nom du maître d'ouvrage de l'opération, Est Ensemble, le suivi du bilan d'aménagement prévisionnel se fera sur la base des recettes et dépenses réalisées par l'EPT Est Ensemble et non celles réalisées antérieurement au transfert de l'opération par la ville de Romainville. Ainsi les recettes et dépenses du bilan d'aménagement seront prises en compte à partir du 8 décembre 2019, date effective à laquelle Est Ensemble réalisera les actes sur cette opération.</p> <p>Les lots 3-4, 6a, 5 et 14 n'apparaîtront donc ni dans les dépenses ni dans les recettes de l'opération d'aménagement ANRU ainsi qu'un certain nombre de coûts liés à la préparation de l'opération.</p> <p>Le CE du 8 décembre 2022 valide le financement de l'opération d'aménagement d'ensemble au taux de 35% et un montant maximum de subvention de 13 198 224 €.</p> <p>L'aménagement d'ensemble fait l'objet de deux opérations distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une première phase en régie, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble</li> <li>- une seconde phase réalisée par un aménageur, qui fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement et d'une opération distincte dans la convention de renouvellement urbain, sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Ensemble.</li> </ul>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	Délimitation du secteur par les rues Vassou, Paul Doumer, rue du Fort et avenue Lénin

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2019	20
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	6 001 220,92 €
Taux contractuel retenu NPNRU	35,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	2 100 427,32 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	0,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-24-0031 ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-24-0031	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	84952644700016 SPL ENSEMBLE	Intitulé de l'opération	ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession
Nature de l'opération	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Le CE du 8 décembre 2022 valide le financement de l'opération d'aménagement d'ensemble au taux de 35% et un montant maximum de subvention de 13 198 224 €.</p> <p>L'aménagement d'ensemble fait l'objet de deux opérations distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une première phase en régie, sous maîtrise d'ouvrage Est Ensemble et qui fait l'objet d'une opération distincte dans la convention de renouvellement urbain</li> <li>- une seconde phase réalisée par un aménageur, qui fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Ensemble.</li> </ul> <p>Les Villes des Lilas et de Romainville partagent un projet de relocalisation de l'actuel commissariat de police nationale des Lilas, vers un site en contact immédiat avec le périmètre NPNRU Youri Gagarine. L'hypothèse d'une installation de cet équipement crée l'éventualité d'une extension du projet d'aménagement au secteur Paul Langevin, qui permettrait de retravailler les coutures entre le sud-ouest du quartier Youri Gagarine et le quartier des Sentes aux Lilas.</p> <p>Le CE du 8 décembre 2022 a émis un avis favorable à l'élargissement du périmètre de l'opération d'aménagement sur le sud du quartier et les évolutions programmatiques correspondantes aux évolutions du plan guide. La présente opération inclut les dépenses et recettes relative à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre.</p> <p>Si la pertinence du principe d'une relocalisation de l'actuel commissariat et de l'emplacement proposé est partagée par la Préfecture de Police, l'implantation de cet équipement stratégique reste à valider. Les conditions techniques et financières d'une telle relocalisation sont à l'étude. Dans l'attente de l'affermissement de cette hypothèse, prévue courant 2024, le traité de concession d'aménagement qui sera signé au T1 2024 n'inclut pas dans son programme de travaux et de constructions les dépenses et recettes liées à l'implantation du commissariat et l'extension du périmètre. Le TCA initial sera donc conclu sur une assiette inférieure à celle exposée dans la présente opération d'aménagement "ROM - Aménagement d'ensemble - phase concession". Il inclut toutefois dans son périmètre le sous-secteur des Lilas en tant que périmètre d'étude.</p> <p>Dans l'hypothèse où le scénario incluant le commissariat serait validé, un avenant au traité de concession d'aménagement sera conclu pour actualiser son périmètre d'intervention et intégrer le sous-secteur des Lilas, et pour ajuster l'assiette de dépenses et recettes à celle exposée dans la présente opération d'aménagement.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	quartier Gagarine - Romainville

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2024	13
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2023	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	31 707 990,18 €
Taux contractuel retenu NPNRU	35,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	11 097 796,56 €
Montant valorisation foncière à la valeur de marché	8 730 200,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-33-0005 Réhabilitation Tour A (96 logements)

Numéro de la version : 5 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-33-0005	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-33-0001-001
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Réhabilitation Tour A (96 logements)
<b>Nature de l'opération</b>	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L opération de requalification de la tour A s'intègre dans le lot 14 du projet de renouvellement urbain avec pour objectif la création d'un socle commun bureaux et commerces et une cohérence architecturale et urbaine avec le lot neuf  
Le projet de réhabilitation porte à la fois sur l'enveloppe du bâtiment, la toiture, les parties communes et les logements du R+2 au R+18.  
Le RDC et le R+1 (soit 11 logements démolis) de la tour seront restructurés en bureaux pour accueillir l'Agence de Romainville de Seine Saint Denis habitat.  
Une offre de stationnement dans un parking silo face à la tour A sera proposée spécifiquement aux locataires de la tour  
Un remplacement des ascenseurs est prévu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine de Seine Saint Denis habitat.

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	2 rue youri gagarine

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature des logements requalifiés</b>	Logements locatifs sociaux
<b>Nombre prévisionnel de logements à requalifier **</b>	96
<b>Label visé</b>	BBC Rénovation 2009

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2019	10
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Avis CE du 17-11-2022 et 08-12-2022 "Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour la démolition du bâtiments G, les réhabilitations des bâtiments C, E, F, J, L, A et I, et les résidentialisations des bâtiments C, E, F, J, L et I soit l'ensemble des opérations de réhabilitation et résidentialisation, pour SSDH sous protocole CGLLS."

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	4 488 663,17 €
Taux contractuel retenu NPNRU	40,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
Subvention ANRU NPNRU *	1 795 465,27 €
Prêt bonifié AL NPNRU *	1 564 284,90 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-33-0008 Réhabilitation Tour I (108 logements)

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-33-0008	N° IDTOP (AGORA)	833-6093027-33-0001-002
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Réhabilitation Tour I (108 logements)
Nature de l'opération	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>"Dans le cadre de l'axe « accompagner le département et les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets et s'inscrire dans le schéma autonomie et inclusion du département » de son projet stratégique d'entreprise 2022, Seine-Saint-Denis habitat a réalisé un diagnostic social sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de mieux localiser, quantifier et qualifier le besoin de ses locataires au regard des quatre thématiques : vieillissement de la population, handicap, logement des jeunes, lutte contre la précarité économique et le sans-abrisme. Cette mission a été travaillée avec la Direction de l'Autonomie du CD93 et vise à répondre à trois objectifs :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recenser les informations dont on dispose ;</li> <li>2. Identifier, localiser et qualifier le besoin de nos locataires ;</li> <li>3. Déployer un plan d'action interne ;</li> </ol> <p>Par ailleurs, ce diagnostic permet également d'enrichir les données de l'AMI « quartiers inclusifs » qui a été lancé en 2022 par le département sur plusieurs quartiers et notamment sur le quartier Gagarine. Ce quartier a été inscrit au titre de cet AMI comme un territoire d'expérimentation sur lequel pourrait être envisagé un projet d'habitat inclusif visant à répondre à la problématique du vieillissement des habitants du quartier et à construire une stratégie de peuplement en phase avec les besoins des habitants.</p> <p>Ce projet est en train d'être affiné suite à la nouvelle phase de concertation (enquête sociale, COPIL citoyen) du projet de renouvellement urbain qui a été mené en 2021-2022 auprès des habitants, élus et partenaires. Il en ressort de manière consensuelle, qu'une réflexion autour d'un projet d'habitat inclusif sur la tour I est pertinente pour répondre aux résultats de la concertation.</p> <p>En effet, sur la tour I, d'après le diagnostic, nous constatons que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presque 40% des locataires ont + de 60 ans, et 12 % ont plus de 75 ans</li> <li>- Presque la moitié des logements sont occupés par des personnes de + de 60 ans et 20 % par des + de 75 ans</li> <li>- Plus de la moitié des locataires habitants dans les quatre premiers niveaux de la tour (y compris le RDC) sont occupés par des plus de 60 ans</li> </ul> <p>Au regard de ces résultats, Seine Saint Denis habitat souhaite orienter son programme de travaux sur la tour I avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comme première ambition, de proposer à RDC des espaces communs aux locataires vivant dans les étages de la tour. Ces espaces doivent permettre la création du projet de vie partagée avec par exemple un coin cuisine/salon et une salle de vie commune. Ces locaux communs sont inscrits dans l'opération à vocation économique de restructuration du RDC de la tour I avec un loyer nul du fait du caractère social du projet.</li> <li>- Comme deuxième ambition, de permettre aux personnes âgées de vieillir chez eux. Pour se faire, il est nécessaire de prévoir une adaptation des logements des trois niveaux au-dessus de l'espace commun à RDC et de certains logements en diffus dans la tour selon les besoins, pour accompagner aux mieux nos locataires dans le vieillissement.</li> </ul> <p>En plus de ces travaux spécifiques, un projet de réhabilitation thermique ambitieux sera envisagé sur ces bâtiments avec l'objectif d'atteindre un label BBC rénovation. Etant donné, la similitude du bâtiment avec la tour A, le budget prévisionnel est identique (environ 80 €/logt) et la programmation de travaux également. La programmation de travaux vise principalement à améliorer le confort et la sécurité des parties communes et des logements et de baisser les charges des locataires en améliorant la performance thermique du bâtiment.</p> <p>Aujourd'hui, le programme de travaux de réhabilitation de la tour ne prend pas en compte les aménagements nécessaires à l'adaptation des logements. Une première liste d'adaptations pour anticiper la perte d'autonomie a été discuté avec les partenaires de l'AMI. Ces adaptations engendrent un surcoût dans le budget de travaux de l'ordre de 15 % par rapport à une opération classique. Seine Saint Denis habitat demande à ...</p>

Localisation de l'opération

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	1 rue de la Galaxie 93230 Romainville

#### Caractéristiques de l'opération

Nature des logements requalifiés	Logements locatifs sociaux
Nombre prévisionnel de logements à requalifier **	108
Label visé	BBC Rénovation 2009

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2024	7
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	18/07/2018	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	" Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour la réhabilitation du bâtiment I pour SSDH sous protocole CGLLS."

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

<b>Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *</b>		5 415 000,00 €	
<b>Taux contractuel retenu NPNRU</b>		40,00 %	
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM</b>	20,00 %	<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC</b>	10,00 %
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>			
<b>Subvention ANRU NPNRU *</b>		2 166 000,00 €	
<b>Prêt bonifié AL NPNRU *</b>		1 731 000,00 €	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-33-0009 Réhabilitation Tour G (102 logements)

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-33-0009	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-33-0001-003
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Réhabilitation Tour G (102 logements)
<b>Nature de l'opération :</b>	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le CE valide la prise en compte de certaines dépenses à la date du 23 mai 2018: étude SSDH à hauteur de 60 000€ HT.  
L'opération de requalification de la tour G s'intègre dans le lot 8 du projet de renouvellement urbain avec pour objectif la création d'un socle commun d'activités et une cohérence architecturale et urbaine avec le lot neuf  
Le projet de réhabilitation porte à la fois sur l'enveloppe du bâtiment, la toiture, les parties communes et les logements du R+1 au R+18. ~Le RDC de la tour sera restructuré en activités  
Une offre de stationnement à proximité du quartier sera proposée spécifiquement aux locataires de la tour  
Un remplacement des ascenseurs est prévu dans le cadre du plan stratégique de patrimoine de Seine Saint Denis habitat.

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>	0
--	---

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2019	14
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	0,00 €
Taux max NPNRU	0,00 %
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-33-0029 Réhabilitation des bâtiments C E F J et L (266 logements)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-33-0029	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Réhabilitation des bâtiments C E F J et L (266 logements)
Nature de l'opération	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>"Le projet de renouvellement urbain du quartier est entré dans une nouvelle phase de concertation dont l'objectif est de redonner la parole aux habitants et de les interroger sur leur volonté quant au devenir de leur bâtiment (démolition ou réhabilitation).</p> <p>Dans ce cadre, un COPIL citoyen a été mise en place par la ville dans lequel sont représentés l'ensemble des habitants du quartier et une enquête sociale a été lancée par Seine Saint Denis habitat pour identifier les souhaits des habitants : rester sur le quartier, aller dans un logement neuf, partir du quartier...</p> <p>En parallèle, Est Ensemble a relancé une étude urbaine sur cette phase 2 afin de requestionner les orientations urbaines du projet.</p> <p>Les résultats de ces études et de la concertation ont abouti à la conservation et à la réhabilitation du bâtiment C E F J et L.</p> <p>Un projet de réhabilitation thermique sera envisagé sur ces bâtiments avec l'objectif d'atteindre un label BBC rénovation.</p> <p>Le budget prévisionnel est de 51 000 €/logt.</p> <p>Par rapport à une réhabilitation en droit commun (environ 30 000 €/logt), Seine Saint Denis habitat s'engage sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le remplacement de toutes les menuiseries extérieures et des occultations et la rénovation des gardes corps</li> <li>- L'étude pour la mise en place d'un système de chauffage plus performant pour chaque bâtiment</li> <li>- La réfection de tous les paliers d'étages</li> <li>- L'adaptation des entrées de bâtiments aux normes PMR</li> <li>- Le remplacement des portes palières</li> <li>- La rénovation des pièces humides et le remplacement des équipements sanitaires</li> </ul> <p>Le programme de travaux sera affiné après le rendu d'un diagnostic de MOE sur les bâtiments.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	1 à 5, 11 à 13 et 4 à 6 rue Youri Gagarine/1 à 5 place des étoiles/1 à 5 rue de l'espace

Caractéristiques de l'opération	
Nature des logements requalifiés	Logements locatifs sociaux
Nombre prévisionnel de logements à requalifier **	266

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



Label visé

BBC Rénovation 2009

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	12
Date de prise en compte des dépenses	08/12/2022	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	" Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour les réhabilitations des bâtiments C, E, F, J et L pour SSDH sous protocole CGLLS. Les partenaires émettent un avis favorable pour 10% pour BBC"

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *			10 906 000,03 €
Taux contractuel retenu NPNRU			40,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	20,00 %	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	10,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence			
Subvention ANRU NPNRU *			4 362 400,01 €
Prêt bonifié AL NPNRU *			3 777 200,01 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-34-0014 Résidentialisation tour A - acquisition stationnements

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-34-0014	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-34-0001-001
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Résidentialisation tour A - acquisition stationnements
<b>Nature de l'opération :</b>	34 - Résidentialisation de logements	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Acquisition de 51 places de stationnement en sous-sol ou à proximité des tours pour 102 logements de la tour A dans le lot 14.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature des logements résidentialisés</b>	LLS	<b>Cadre d'intervention</b>	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2019	10
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	0,00 €
Taux max NPNRU	0,00 %
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-34-0015 Résidentialisation tour I - acquisition stationnements

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-34-0015	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-34-0001-002
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Résidentialisation tour I - acquisition stationnements
<b>Nature de l'opération</b>	34 - Résidentialisation de logements	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Acquisition de 54 places de stationnement en sous-sol ou à proximité des tours pour 108 logements de la tour I dans le lot 8.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	1 rue de la galaxie

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature des logements résidentialisés</b>		<b>Cadre d'intervention</b>	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2023	10
Date de prise en compte des dépenses	20/01/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *			
Taux contractuel retenu NPNRU			
Dont taux modulation de la SUBVENTION ANRU - Collectivité Cat. 6		Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	
Subvention ANRU NPNRU *		0,00 €	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
 Opération : C0833-34-0016 Résidentialisation tour G - acquisition stationnements

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-34-0016	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-34-0001-003
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Résidentialisation tour G - acquisition stationnements
<b>Nature de l'opération :</b>	34 - Résidentialisation de logements	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Acquisition de 54 places de stationnement en sous-sol ou à proximité des tours pour 108 logements de la tour G dans le lot 10

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	3 rue de la galaxie

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature des logements résidentialisés</b>	LLS	<b>Cadre d'intervention</b>	



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	10
Date de prise en compte des dépenses	16/04/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	0,00 €
Taux max NPNRU	0,00 %
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-34-0030 Résidentialisation des bâtiments C E F J L et I (374 logements)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-34-0030	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Intitulé de l'opération	Résidentialisation des bâtiments C E F J L et I (374 logements)
Nature de l'opération	34 - Résidentialisation de logements	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>"Le projet de renouvellement urbain du quartier est entré dans une nouvelle phase de concertation dont l'objectif est de redonner la parole aux habitants et de les interroger sur leur volonté quant au devenir de leur bâtiment (démolition ou réhabilitation). Dans ce cadre, un COPIL citoyen a été mise en place par la ville dans lequel sont représentés l'ensemble des habitants du quartier et une enquête sociale a été lancée par Seine Saint Denis habitat pour identifier les souhaits des habitants : rester sur le quartier, aller dans un logement neuf, partir du quartier... En parallèle, Est Ensemble a relancé une étude urbaine sur cette phase 2 afin de requestionner les orientations urbaines du projet. Les résultats de ces études et de la concertation ont abouti à la conservation et à la réhabilitation des bâtiments C E F J L et I Un projet de résidentialisation sera envisagé sur ces bâtiments avec l'objectif de mieux délimiter les espaces publics et privés et améliorer l'offre de stationnements sur le quartier. L'assiette de coût global est de 9 500 €/logt, financée à un taux de 60% Le programme de travaux sera affiné après le rendu d'un diagnostic de MOE sur les espaces extérieurs."</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	1à5, 11à13, 4à6 r Youri Gagarine/1à5pl des étoiles/1à5 r de l'espace/1r de la Galaxie

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	Cadre d'intervention	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	12
Date de prise en compte des dépenses	08/12/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS	"Les partenaires donnent un avis favorable aux majorations de 20 points pour les résidentialisations des bâtiments C, E, F, J, L et I pour SSDH sous protocole CGLLS."

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	3 553 077,25 €
Taux contractuel retenu NPNRU	60,00 %
Dont taux modulation de la SUBVENTION ANRU - Collectivité Cat. 6	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	
	20,00 %
Subvention ANRU NPNRU *	2 131 846,35 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-36-0002 Accession sociale à la propriété

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0833-36-0002	N° IDTOP (AGORA)	833-6093027-36-0001-001
Maître d'ouvrage (MO)	20005787500011 EST ENSEMBLE	Intitulé de l'opération	Accession sociale à la propriété
Nature de l'opération	36 - Diversification résidentielle	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Production de 50 logements en accession sociale à la propriété pour participer à la diversification des logements du quartier

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	

Caractéristiques de l'opération	
Nombre prévisionnel de logements concernés *	50

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2024	12
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Montant de la prime retenue par logement		10 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont montant majoration du montant forfaitaire par logement	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU *		500 000,00 €	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-38-0012 Restructuration pied de tour I - projet habitat inclusif

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-38-0012	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-38-0002-001
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Restructuration pied de tour I - projet habitat inclusif
<b>Nature de l'opération</b>	38 - Immobilier à vocation économique	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

"Dans le cadre de l'axe « accompagner le département et les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets et s'inscrire dans le schéma autonomie et inclusion du département » de son projet stratégique d'entreprise 2022, Seine-Saint-Denis habitat a réalisé un diagnostic social sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de mieux localiser, quantifier et qualifier le besoin de ses locataires au regard des quatre thématiques : vieillissement de la population, handicap, logement des jeunes, lutte contre la précarité économique et le sans-abrisme. Cette mission a été travaillée avec la Direction de l'Autonomie du CD93 et vise à répondre à trois objectifs :

1. Recenser les informations dont on dispose ;
2. Identifier, localiser et qualifier le besoin de nos locataires ;
3. Déployer un plan d'action interne ;

Par ailleurs, ce diagnostic permet également d'enrichir les données de l'AMI « quartiers inclusifs » qui a été lancé en 2022 par le département sur plusieurs quartiers et notamment sur le quartier Gagarine. Ce quartier a été inscrit au titre de cet AMI comme un territoire d'expérimentation sur lequel pourrait être envisagé un projet d'habitat inclusif visant à répondre à la problématique du vieillissement des habitants du quartier et à construire une stratégie de peuplement en phase avec les besoins des habitants.

Ce projet est en train d'être affiné suite à la nouvelle phase de concertation (enquête sociale, COPIL citoyen) du projet de renouvellement urbain qui a été mené en 2021-2022 auprès des habitants, élus et partenaires. Il en ressort de manière consensuelle, qu'une réflexion autour d'un projet d'habitat inclusif sur la tour I est pertinente pour répondre aux résultats de la concertation.

En effet, sur la tour I, d'après le diagnostic, nous constatons que :

- Presque 40% des locataires ont + de 60 ans, et 12 % ont plus de 75 ans
- Presque la moitié des logements sont occupés par des personnes de + de 60 ans et 20 % par des + de 75 ans
- Plus de la moitié des locataires habitants dans les quatre premiers niveaux de la tour (y compris le RDC) sont occupés par des plus de 60 ans

Au regard de ces résultats, Seine Saint Denis habitat souhaite orienter son programme de travaux sur la tour I avec :

- Comme première ambition, de proposer à RDC des espaces communs aux locataires vivant dans les étages de la tour. Ces espaces doivent permettre la création du projet de vie partagée avec par exemple un coin cuisine/salon et une salle de vie commune. Ces locaux communs sont inscrits dans l'opération à vocation économique de restructuration du RDC de la tour I avec un loyer nul du fait du caractère social du projet.
- Comme deuxième ambition, de permettre aux personnes âgées de vieillir chez eux. Pour se faire, il est nécessaire de prévoir une adaptation des logements des trois niveaux au-dessus de l'espace commun à RDC et de certains logements en diffus dans la tour selon les besoins, pour accompagner aux mieux nos locataires dans le vieillissement.

En plus de ces travaux spécifiques, un projet de réhabilitation thermique ambitieux sera envisagé sur ces bâtiments avec l'objectif d'atteindre un label BBC rénovation. Etant donné, la similitude du bâtiment avec la tour A, le budget prévisionnel est identique (environ 80 €/logt) et la programmation de travaux également. La programmation de travaux vise principalement à améliorer le confort et la sécurité des parties communes et des logements et de baisser les charges des locataires en améliorant la performance thermique du bâtiment.

Aujourd'hui, le programme de travaux de réhabilitation de la tour ne prend pas en compte les aménagements nécessaires à l'adaptation des logements. Une première liste d'adaptations pour anticiper la perte d'autonomie a été discutée avec les partenaires de l'AMI. Ces adaptations engendrent un surcoût dans le budget de travaux de l'ordre de 15 % par rapport à une opération classique. (suite complément de description)...

## Localisation de l'opération

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	1 rue de la Galaxie

#### Caractéristiques de l'opération

Type d'opération	Cas particulier 2 : Centre d'affaires / pépinière ou équipement comparable relevant de l'économie sociale et solidaire
------------------	--

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2024	7
Date de prise en compte des dépenses	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour excellence	Avis CE du 8/12/2023 : "Les partenaires donnent un avis favorable à la majoration pour excellence pour le réaménagement du pied d'immeuble de la tour I qui s'inscrit dans une démarche d'habitat inclusif afin de porter le scoring de SSDH sur cette opération à 50%. La majoration pour soutenabilité financière n'est pas accordée."

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	690 000,00 €
Taux contractuel retenu NPNRU	50,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	15,00 %
	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	345 000,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0833 Convention EPT 08 - EST ENSEMBLE Romainville  
Opération : C0833-38-0013 Restructuration pied de tour G

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0833-38-0013	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	833-6093027-38-0002-002
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	Restructuration pied de tour G
<b>Nature de l'opération :</b>	38 - Immobilier à vocation économique	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Restructuration du RDC de la tour G (suppression de 5 logements) pour accueillir des activités de bureaux

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093027 - Gagarine	93230 - ROMAINVILLE	

## Caractéristiques de l'opération

<b>Type d'opération</b>	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
-------------------------	---	--	--

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2019	14
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	18/07/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

<b>Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU</b>	0,00 €
<b>Taux max NPNRU</b>	0,00 %
<b>Subvention ANRU NPNRU</b>	0,00 €
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité</b>	0,00 %
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>	0,00 %

## BUREAU DU JEUDI 7 MARS 2024

Le Bureau de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 21 février 2024, s'est réuni le 7 mars 2024 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 Nadia AZOUG  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Philippe GERMAIN

#### **Excusé.e.s**

Monsieur Michel HOEN – mandat à Mathieu MONOT  
Madame Pascale LABBE

**Soit 6 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	Directeur Général
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Prisca PREVOT	Assistante de Direction

**LE PRESIDENT EXPOSE**

03 - Grand Paris  
Grand Est V01

L'avenant à la convention pluriannuelle présente les modifications sur les projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

**Bureau**

Cet avenant n°1 à la convention territoriale concerne les projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est, Seine-Saint-Denis habitat est partenaire des projets urbains de Neuilly-sur-Marne et au titre du relogement et la reconstitution de l'offre de Clichy-sous-Bois;

Délibération n°  
**02.03.24**

Il vise en particulier les engagements de l'EPT Grand Paris Grand Est avec l'ANRU et les partenaires associés en ce qui concerne :

Adopté à l'unanimité

- La gouvernance et l'ingénierie de l'EPT Grand Paris Grand Est pour les projets de renouvellement urbain déployés à l'échelle du territoire
- La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis à l'échelle de l'EPT
- La stratégie de relogement à l'échelle du territoire
- La définition des clauses d'insertion à l'échelle du territoire et de l'ensemble des sites NPNRU
- La stratégie de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) à l'échelle du territoire

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Cet avenant permet de mettre en conformité la convention initiale signée le 20/03/2020 avec la convention type en vigueur et le RGA en vigueur.

Cet avenant ne vise pas la modification d'opérations contractualisées portées par Seine-Saint-Denis habitat.

Considérant l'engagement de Seine-Saint-Denis habitat dans les projets de renouvellement urbain de Neuilly-sur-Marne et de Clichy-sous-Bois ;

Considérant la nécessité de formaliser les validations des derniers comités d'engagements ANRU impactant les subventions de la convention territoriale ;

Vu la signature de la convention cadre pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est du 20 mars 2020,

Vu la signature des ajustements mineurs à la convention cadre pluriannuelle du 09/11/2020, du 03/12/2021, du 12/05/2023 et du 26/10/2023,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est **ci-annexé**, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et **ses annexes** ;

## LE BUREAU DELIBERE

### Article 1

Approuve le projet **ci-annexé** d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle cadre des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

### Article 2

Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer ledit avenant, 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 GRAND PARIS GRAND EST

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





# SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE .....</b>	<b>49</b>

**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, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

L'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT), représenté par son président Xavier LEMOINE, ci-après désigné « le porteur de projet<sup>2</sup> »

La Commune de Clichy-sous-Bois comprenant le quartier du bas-Clichy et des Bois du Temple, représentée par son Maire Olivier KLEIN,

La Commune de Neuilly-sur-Marne, comprenant le quartier Val Coteau, représentée par son Maire Zartoshte BAKHTIARI

La Commune de Villemomble comprenant le quartier des Marnaudes, représentée par son Maire Jean-Michel BLUTEAU

L'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPF) représenté par son Directeur Général Gilles BOUVELOT,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention<sup>3</sup>, y compris les organismes HLM et le cas échéant les communes et EPCI, à savoir :

BATIGERE Habitat, représenté par son Directeur Général Stéphane WALLON

I3F, représenté par sa Directrice Générale Valérie FOURNIER

ICF Habitat la Sablière, représenté par son Président du Directoire Emmanuel DUNAND

LogiRep (groupe Polylogis) représenté par son Directeur Général Adjoint Jean-Christophe PICHON

OPH de Villemomble - Grand Paris Grand Est, représenté par son Directeur Général Vincent LEBRUN

RATP Habitat, représentée par sa Directrice Générale Claire GOUDINEAU

Seine-Saint-Denis Habitat, représenté par son Directeur Général Bertrand PRADE

Seqens, représenté par son Directeur Général Stéphane DAUPHIN

CDC Habitat, représenté par son Directeur de la Maîtrise d'ouvrage Christophe CHANU

SEMINOC, représenté par son Président, Monsieur Zartoshte BAKHTIARI

Action Logement Services, représenté par son Directeur des financements bailleurs et collectivités, Fabrice MUNIER JOLAIN, dûment habilité aux fins des présentes,

---

<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.

L'association Foncière Logement, représentée par sa présidente Cécile MAZAUD

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

-----

En présence de :

La Banque des Territoires, représentée par Richard CURNIER Directeur régional île de France

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

L'ADEME,

Le Conseil régional,

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 Grand Paris Grand Est (n°620), portant sur les quartiers suivants :

<b>QP093003</b>	<b>93</b>	<b>Clichy-sous-Bois, Montfermeil</b>	<b>Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel</b>
<b>QP093058</b>	<b>93</b>	<b>Neuilly-sur-Marne</b>	<b>Val Coteau</b>
<b>QP093013</b>	<b>93</b>	<b>Villemomble</b>	<b>Marnaudes - Fosse Aux Bergers - la Sablière</b>

et dont les dossiers ont été examinés par les comités d'engagement de l'ANRU en date du 17 mai 2018, 11 décembre 2018, 28 mai 2019, 7 novembre 2019, a été signée le 20 mars 2020. 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 :

<b>N° de l'avenant ou de l'ajustement mineur</b>	<b>Nature de l'avenant (ajustement mineur ou avenant)</b>	<b>Date du Comité d'Engagement</b>	<b>Date signature de l'ajustement mineur et de l'avenant</b>	<b>Description des modifications</b>
1	Ajustement mineur	Sans objet	09/11/2020	Allongement de la durée de ligne d'ingénierie « Appui à la démarche CIL » Intégration d'opérations de reconstitution de l'offre
2	Ajustement mineur	Sans objet	03/12/2021	Intégration d'opérations de reconstitution de l'offre
3	Ajustement mineur	Sans objet	12/05/2023	Intégration d'opérations de reconstitution de l'offre
4	Ajustement mineur	Sans objet	26/10/2023	Intégration d'opérations de reconstitution de l'offre

## Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Mise en conformité de la convention initiale signée le 20/03/2020 avec la convention type en vigueur et le RGA en vigueur ;
- Evolutions examinées en Comité d'Engagement du 28 mai 2019 :
  - o Intégration des volumes de reconstitution validés pour le projet de Neuilly-sur-Marne
  - o Abondement de la ligne d'ingénierie « Communication/Concertation » (C0620-14-0003)
  - o Intégration d'une nouvelle ligne d'ingénierie « action de valorisation de la mémoire des quartiers » (C0620-14-00039)
- Evolutions examinées en Comité d'Engagement du 7 novembre 2019 :
  - o Intégration des volumes de reconstitution validés pour le projet de Villemomble
  - o Prolongement du poste de directeur de projet pour 4 années supplémentaire (C0620-14-0007 )
  - o Validation des enveloppes « minoration de loyer » pour le projet de Villemomble (C0620-15-0045 )
- Evolutions examinées en Comité d'Engagement du 24 juin 2021 :

- Confirmation des enveloppes « minoration de loyer » pour l'ensemble des projets du territoire de Grand Paris Grand Est (C0620-15-0045 )
- Evolutions examinées en Comité d'Engagement du 19 janvier 2022 :
  - Suppression de la ligne d'ingénierie « Etude complémentaire ZAC de la Dhuys - Bois du Temple » (C0620-14-0001)
  - Suppression de la ligne d'ingénierie « finalisation de la programmation urbaine des Bois du Temple » pour un transfert dans la convention quartier concernée (C0620-14-0002)
  - Intégration d'une nouvelle opération de reconstitution sur site, en lieu et place du hors site, pour l'opération de Batigère en Ile de France au Chemin des Postes à Clichy-sous-Bois (C0620-31-0043)
- Evolutions examinées en Comité d'Engagement du 13 février 2023 :
  - Intégration d'une nouvelle opération de reconstitution sur site pour l'opération d'Immobilière 3F d'acquisition amélioration des copropriétés R+4 à Clichy-sous-Bois (C0620-31-0044)
- Evolutions relatives à l'identification des opérations de reconstitution de l'offre sociale démolie validée dans le cadre des macrolignes hors site (C0620-31-0019) et sur site (C0620-31-006) :
  - Intégration des opérations de reconstitution de l'offre sur site et hors site validées par voie d'ajustements mineurs en 2020,2021 et 2023
  - Intégration de nouvelles opérations de reconstitution de l'offre sur site et hors site au sein du présent avenant,
  - Suppression de l'opération de reconstitution SEQENS rue Outrebon à Villemomble (C0620-31-0015)
  - Suppression de l'opération de reconstitution SEQENS avenue Fredy à Villemomble (C0620-31-0018)

### 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 :

[Ou, en cas de d'ajout par avenant d'un projet de renouvellement urbain portant sur un nouveau quartier]  
L'ensemble des articles de la convention pluriannuelle et de ses annexes correspondantes mentionnées dans l'article 1 du présent avenant sont modifiés et remplacés par les articles suivants :

#### Article 3.1- Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des définitions, 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 :

- « **LES DEFINITIONS** » de la convention pluriannuelle sont modifiées et désormais rédigées comme suit :
- **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 », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale 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.
  - **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
  - Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
  - Le **« projet d'innovation »** désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
  - Le **« projet d'agriculture urbaine »** désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou

régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

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

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Les quartiers d'intérêt national, identifiés 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 : ... ;

<b>QP093003</b>	<b>93</b>	<b>Clichy-sous-Bois, Montfermeil</b>	<b>Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel</b>
-----------------	-----------	--------------------------------------	--

<b>QP093058</b>	<b>93</b>	<b>Neuilly-sur-Marne</b>	<b>Val Coteau</b>
-----------------	-----------	--------------------------	-------------------

parmi ces quartiers d'intérêt national, ceux faisant l'objet du projet d'innovation mis en œuvre au titre du NPNRU, au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA (lauréats de l'AMI du 16 avril 2015), au titre du volet « quartiers prioritaires de la politique de la ville » de l'action Territoires d'innovation du PIA (lauréats du volet « innover dans les quartiers » de l'AMI du 14 mars 2017 « ANRU+ »), au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA (lauréats de l'AMI du 20 mai 2021) sont :

<b>QP093003</b>	<b>93</b>	<b>Clichy-sous-Bois, Montfermeil</b>	<b>Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel</b>
Le projet d'innovation de la résidence des Pommiers			

; et du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 sont :

<b>QP093003</b>	<b>93</b>	<b>Clichy-sous-Bois, Montfermeil</b>	<b>Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel</b>
pour les projets La Passerelle, la ferme des Bois du Temple et De la Graine à l'Assiette			

- Les quartiers d'intérêt régional, identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain : ...

<b>QP093013</b>	<b>93</b>	<b>Villemomble</b>	<b>Marnaudes - Fosse Aux Bergers - la Sablière</b>
-----------------	-----------	--------------------	--

Un plan de situation des quartiers d'intérêt national et régional de l'agglomération (identifiés par l'avenant) est présenté en annexe A.



L'article 1<sup>er</sup> « Les éléments de contexte » du titre II est rédigé comme suit :

Sans objet

### Article 3.2- Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »

L'article 3.2.1 renommé « 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 3.2.2 « Les objectifs urbains du projet » est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

A l'échelle territoriale, les objectifs urbains portent spécifiquement sur l'équilibre social de l'habitat.

Les documents cadres liés à l'Habitat sont en pleine refonte avec l'élaboration du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) qui est à ce jour en cours de consultation (reprise des travaux par la MGP à l'été 2022). La stratégie d'agglomération en termes de rééquilibrage de l'offre locative sociale ne pourra être formalisée qu'une fois ce document exécutoire. Néanmoins la contribution de l'EPT Grand Paris Grand Est à l'élaboration du PMHH donne les premières orientations de la stratégie d'agglomération en termes de politique territoriale de l'habitat :

- Maintenir l'objectif de 25 % de production de Logement Locatif et ne pas exiger tant la production massive de nouveaux logements sociaux que de résorber l'habitat privé indigne pour en faire du logement social répertorié dans les objectifs de la loi SRU. Ainsi, les logements collectifs pouvant faire l'objet de réhabilitations constituent une priorité pour les villes devant assurer un rattrapage en matière de logements sociaux. A ce titre, il est rappelé que les communes de Grand Paris Grand Est œuvrent pour un rééquilibrage du Logement Locatif Social à l'échelle du Territoire, notamment au travers des objectifs chiffrés fournis à la Métropole du Grand Paris.

Le taux de logements sociaux des collectivités de l'EPT Grand Paris Grand Est au 1<sup>er</sup> janvier 2022 est le suivant :

Commune	% LLS 2021
Clichy-sous-Bois	38,85%
Coubron	9,29%
Gagny	22,40%
Gournay-sur-Marne	9,32%
Livry-Gargan	22,03%
Montfermeil	23,64%
Neuilly-Plaisance	23,05%
Neuilly-sur-Marne	45,39%
Noisy-le-Grand	30,35%
Les Pavillons-sous-Bois	18,14%
Le Raincy	8,92%
Rosny-sous-Bois	27,27%
Vaujours	26,64%
Villemomble	26,11%
<b>EPT Grand Paris Grand Est</b>	<b>26,48%</b>

- Porter une attention particulière et de manière préventive tant à l'évolution du tissu collectif que du tissu pavillonnaire afin de prévenir tout point de point de « bascule » dans la spirale des dégradations. A ce titre, si le traitement par la puissance publique de ces ensembles immobiliers collectifs permet de rétablir les situations les plus difficiles, il est déterminant d'endiguer le report du « commerce » des marchands de

sommeils et la précarité dans le tissu pavillonnaire. Il s'agit d'une problématique qui ne cesse de prendre de l'ampleur depuis plus de dix ans.

- Concilier « ville intense et ville légère ». Situé à l'interface entre métropole dense et ville péri-urbaine, Grand Paris Grand Est est un territoire à dominante résidentielle avec une occupation du sol largement marquée par le tissu pavillonnaire et les milieux semi-naturels. Cette situation est un atout pour la qualité de vie et l'attractivité résidentielle et peut constituer le socle d'une urbanité respectueuse des identités en conciliant le développement urbain là où son déploiement a du sens et le « rêve d'habiter » d'un grand nombre de Français pour lesquels le logement idéal reste la maison individuelle.

En parallèle, le chapitre I.1.b de l'amendement n°1 du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2017-2023 modifie les objectifs de construction à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris. Pour Grand Paris Grand Est, l'objectif annuel de construction est désormais fixé à 2 300 logements.

Etablissement public territorial	Objectif annuel de construction
MGP – T9 – Grand Paris Grand Est	2 300

Si les politiques locales de l'habitat sont donc à ce jour en cours de définition, tant au niveau métropolitain que territorial, le travail réalisé pour chaque PRU s'est néanmoins fondé sur les PLH communaux encore en vigueur, dont les principales orientations sont :

- **PRIN quartiers bas Clichy et Bois du Temple à Clichy-sous-Bois** – La poursuite du projet de rénovation urbaine du Plateau mais également les premières opérations de constructions neuves sur le Bas Clichy doivent contribuer à atteindre les objectifs de construction du PLH de l'ancienne intercommunalité CACM adopté en octobre 2013 en conseil communautaire. Les principales orientations dudit PLH sont de :
  - Enrayer la dynamique de paupérisation de certains quartiers et lutter contre le mal-logement ;
  - Répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins, et, sous réserve de désenclavement notamment, s'inscrire dans les objectifs régionaux de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) ;
  - Améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociale et fonctionnelle, inscrire résolument le territoire dans la dynamique du Grand Paris.
  - Le potentiel de construction a été estimé dans une fourchette dépendant de la date de mise en service du T4 entre 106 et 136 logements / an sur Clichy-sous-Bois, lequel a été mis en service en 2019.
- **PRIN Val Coteau à Neuilly-sur-Marne** – Dans un contexte de fortes mutations urbaines, la poursuite du projet de rénovation urbaine Fauvettes/Val Coteau en prenant en compte la programmation des projets urbains alentours et les premières opérations d'initiatives privées sur le quartier contribue à atteindre les objectifs du PLH communal encore en vigueur, dont les principales orientations sont de :
  - Fluidifier les parcours résidentiels par un développement équilibré et durable en s'inscrivant dans les objectifs régionaux de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements). Les objectifs de construction portés sont de 300 logements / an.
  - Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et la diversité de l'offre dans tous les quartiers.
  - Renforcer la qualité de l'offre existante, notamment dans une logique de performance énergétique.
  - Continuer à répondre à la diversité des besoins spécifiques.
- **PRIR Marnaudes - Fosse Aux Bergers à Villemomble** - Les secteurs concernés par le projet NPNRU ont à horizon 2030 une vocation résidentielle pleinement intégrée au tissu pavillonnaire qui les environne. Il s'agit de construire un lieu d'habitats mixtes et attractifs en valorisant les fortes qualités résidentielles des lieux. A proximité des réseaux de mobilités, les Marnaudes - Fosse aux Bergers – La Sablière est préservé de l'agitation urbaine en jouissant d'un paysage arboré et d'un commerce de proximité qu'il convient de dynamiser. L'enjeu du projet est alors de désenclaver le quartier en conservant ces qualités résidentielles.

**L'article 3.2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine »** de la convention pluriannuelle est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Le PIA des Pommiers est décrit dans la convention quartier de Clichy.

Ce dispositif, et le montage inédit de l'opération, doivent permettre d'impulser de nouvelles manières de travailler la réhabilitation des copropriétés et d'explorer les alternatives au financement de travaux qui pourront éventuellement être reproduites sur d'autres copropriétés du territoire.

De plus, les lauréats de l'appel à projets « les Quartiers Fertiles » : la Passerelle, la Ferme des Bois du Temple et le projet de la Graine à l'assiette à la Fosse Maussoin seront décrits dans la convention de quartier de Clichy-sous-Bois.

Ces trois projets, en cours de développement, participent à la sensibilisation des acteurs locaux et des habitants aux enjeux de préservation de la biodiversité et de changement climatique. De plus, ils répondent en partie aux préconisations paysagères formulées dans les projets d'aménagement des secteurs en NPNRU.

#### **a. La Ferme des Bois du Temple, projet porté par l'association Veni Verdi**

La ferme des Bois du Temple est un projet d'agriculture urbaine qui entend accompagner les habitants dans le développement de jardins partagés et d'une ferme urbaine au sein du quartier. Elle vise à instaurer une véritable dynamique de cohésion sociale, de valorisation des compétences agricoles locales et amène le quartier vers une transition sociale, écologique et économique. Ce projet tient compte des problématiques du quartier, afin d'être en cohérence avec les grandes orientations retenues dans le contrat de ville, la convention de gestion urbaine et sociale de proximité et s'inscrit dans le cadre temporel de la convention NPNRU. Il a pour objectifs :

- **L'installation et développement d'une micro-économie locale**, participative, solidaire et circulaire.
- **L'accompagnement des habitants** à travers une action de longue durée sur le thème du développement social auprès des populations, pour être efficace dans une logique participative.
- **La mise en place de dispositifs sur l'emploi et l'insertion** pour permettre aux habitants de saisir les opportunités liées à l'agriculture de proximité.

#### **b. La Passerelle, initiative portée par l'entreprise Sodexo**

La Passerelle Sodexo est un projet d'économie sociale et solidaire déployé au sein d'un nouvel équipement multi-activités. Composé d'une légumerie, d'une salle de formation, d'une crèche et d'une salle pour les activités associatives, La Passerelle vise à favoriser l'employabilité local, sensibiliser à l'alimentation diététique et participer au renforcement de la cohésion sociale.

#### **c. De la Graine à l'Assiette, projet porté par l'association Etudes et Chantiers**

De la Graine à l'assiette est un projet d'agriculture urbaine développé avec les acteurs locaux du QPV au sein du parc de la Fosse Maussoin. Commencé en 2017 au sein d'autres espaces verts de la Ville de Clichy-sous-Bois, le projet de l'association Etudes et Chantiers, en investissant le parc précité a pour objectifs de créer des continuités écologiques et de favoriser leur appropriation par les habitants. A dominante pédagogique, les animations prévues au sein de cette « Pépinière Fosse Maussoins » contribuent au désenclavement et à la mixité sociale en encourageant la rencontre entre les habitants des différents secteurs de la ville.

### **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 3.3.1 « Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain »** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 3.3.2 « 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 »**

**L'article 3.4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les projets urbains définis pour chacun des quartiers visés au titre I de la présente convention conduisent à la démolition d'un volume stabilisé à ce jour de 1975 logements. Ce chiffre correspond non seulement à la démolition des logements locatifs sociaux des 3 quartiers visés au titre I de la présente convention, mais aussi des logements en copropriétés dégradées situées dans l'ORCOD-IN du bas Clichy.

**L'article 3.4.2 « La description de la composition urbaine »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 3.4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Article 3.4.3.1 : Les grands objectifs**

La reconstitution de l'offre de logements supprimée par démolition ou dans le cadre de la requalification lourde (modification typologique par exemple), concerne à ce jour 1831 logements suite à l'intégration des volumes de logements démolis validés par les Comités d'engagement pour les quartiers de Neuilly-sur-Marne et Villemomble, et les dernières modifications de programmation à Clichy-sous-Bois.

La méthode de travail concernant la reconstitution ainsi que la stratégie qui en découlera répond aux objectifs suivants :

- Principe du 1 pour 1 avec une reconstitution de l'intégralité des logements supprimés dont les démolitions ont fait l'objet d'un conventionnement. Il n'y a pas de distinction entre les démolitions des logements locatifs sociaux des 3 quartiers prioritaires et ceux des copropriétés inscrites dans l'ORCOD-IN du Bas-Clichy.
- Une localisation des programmes de reconstitution qui répond aux enjeux de rééquilibrage de l'offre en LLS entre QPV et hors QPV, et à l'échelle du territoire (notamment en favorisant l'implantation de programmes de reconstitution dans les communes SRU).
- Une dérogation pour la reconstitution sur site :
  - De l'ORCOD-IN du Bas Clichy avec 672 logements en reconstitution de l'offre démolie sur site comprenant :
    - 562 LLS (220 PLAI et 342 PLUS) pour les opérations de constructions neuves :
    - des opérations d'acquisition-amélioration des R+4 des copropriétés du chêne pointu et de l'étoile pour lesquelles un volume de subventions ANRU a été accordé lors du CE du 13 février 2023, 110 LLS pour 66 PLUS et 44 PLAI.
  - Du QPV de Neuilly-sur-Marne de 16 logements sociaux conventionnés en PLUS.
  - Du QPV des Marnaudes, de 92 logements sociaux dont 37 PLAI et 55 PLUS.

Au vu des dérogations accordées pour une reconstitution d'une partie de l'offre sociale démolie sur site, le volume de cette reconstitution « hors site » porte donc sur 1051 logements à réaliser hors QPV.

A ce jour, les objectifs de reconstitution stabilisés sont les suivants :

	Volume validé en CE du 17/05/18 + 16/01/22 + 13/02/23	Volume validé en CE du 28/05/19	Volume validé en CE du 07/11/19	
	PRIN Clichy- sous-Bois	PRIN Neuilly- sur-Marne	PRIR Villemomble / Bondy*	total EPT
<b>Démolitions à terme</b>	1372	206	397	<b>1975</b>
	1290 copro dont 154 hors financement, 132 LLS	206 LLS	397 LLS dont 150 hors financement	
<b>Acquisition Amélioration</b>	110			
<b>Reconstitution offre temps ANRU</b>	<b>1378</b>	<b>206</b>	<b>247</b>	<b>1831</b>
<b>Reconstitution sur site</b>	<b>672</b>	<b>16</b>	<b>92</b>	<b>780</b>
Dont PLAI	264	0	37	301
Dont PLUS	408	16	55	479
<b>Reconstitution hors site (macro-ligne EPT)</b>	<b>706</b>	<b>190</b>	<b>155</b>	<b>1051</b>
Dont PLAI	434	124	111	669
Dont PLUS	272	66	44	382

#### Article 3.4.3.2 : Etat de la situation au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et méthode

Les demandes de dérogation de reconstitution sur site pour chaque quartier représentent un objectif de réalisation de 780 logements dont 672 à Clichy-sous-Bois, 16 à Neuilly-sur-Marne et 92 à Villemomble. Au travers du présent avenant, les opérations pour 416 logements sont conventionnées :

- 308 sur Clichy-sous-Bois, dont 191 PLUS et 117PLAI.
- 16 PLUS sur Neuilly-sur-Marne.
- 92 sur Villemomble, dont 55 PLUS et 37 PLAI.

Il reste 364 logements à conventionner sur le site de Clichy-sous-Bois, ils seront déduits de la macroligne conventionnée une fois les opérateurs identifiés.

Concernant les opérations hors site, sur l'objectif initial de réalisation de 1051 logements, ce sont 455 logements qui ont déjà été identifiés à l'échelle de l'EPT, 596 logements restent à reconstituer à l'échelle du territoire avant la fin du programme.

Les travaux initiés dans le cadre de la CIL (finalisation du diagnostic, cf. diagnostic en annexe D1) et le retour d'expérience des dernières années permettent aujourd'hui d'aborder une phase plus concrète du travail sur la reconstitution de l'offre et la méthode envisagée.

Dans un contexte de construction de plusieurs politiques de l'EPT, pour pouvoir construire une stratégie de l'habitat à l'échelle du territoire, soucieuse des enjeux de rééquilibrage identifiés à Grand Paris Grand Est et pour répondre aux enjeux opérationnels de réaliser des opérations de reconstitution à court terme, deux approches parallèles et complémentaires sont nécessaires :

1. **Une approche à long terme, calée sur la durée du SRHH/PMHH (six ans), et prenant en compte les politiques communales (PLH préexistants, contributions au PMHH, contribution au SCOT métropolitain, élaboration du PLUi...).** Il s'agit de nourrir une stratégie habitat globale, à construire en lien avec le futur projet de territoire et les travaux initiés dans l'élaboration du PLUi. Les bureaux des maires et les commissions habitat/aménagement qui sont mises en place pour l'élaboration du

document de planification, offrent le cadre politique nécessaire aux débats et propositions. Dans un contexte aux réalités locales très diverses, les orientations données au futur projet de territoire peuvent offrir un cadre à même de définir les bases d'identification des programmes à fléchier reconstitution de l'offre plutôt que droit commun.

2. **Une approche prospective et plus empirique à court terme pour identifier les premiers terrains de reconstitution.** Eu égard à la dynamique de construction sur le Territoire, il est déterminant de chercher ces terrains tant dans les opérations d'aménagement que dans le diffus. Il s'agit donc de :

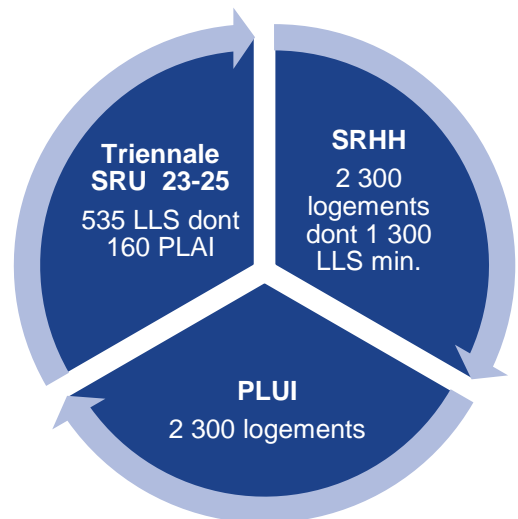
- Analyser annuellement les dynamiques dans le diffus en croisant programmation des bailleurs et perspectives communales (incluant les objectifs SRU) nécessitant un travail étroit avec les services de l'Etat et les services urbanisme des Communes. En parallèle, les réunions bilatérales avec les maires peuvent permettre d'identifier et valider des programmes pouvant être fléchés reconstitution de l'offre.
- Identifier également par la même méthode des opérations d'acquisition-amélioration dans le diffus qui peuvent intéresser des communes en SRU, dont le conventionnement final répond aux objectifs de RO.
- Prospector en amont dans les opérations d'aménagement d'ensemble où la construction de logements locatifs sociaux est programmée (exemple : de la ZAC de Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne pour la reconstitution de Val Coteau où un programme est fléché à terme). Ainsi, un travail en lien avec la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'EPT ainsi que les opérateurs des opérations d'intérêt métropolitain est en cours de constitution afin de partager les objectifs de construction de logements sur ces opérations d'envergure, et in fine le fléchage en reconstitution de l'offre ANRU.

#### Article 3.4.3.3 : Perspectives

Les perspectives à venir 2024-2026 montrent un potentiel de construction hors site de près de 750 logements en PLAI/PLUS pouvant être fléchés en reconstitution si les projets aboutissent. Ces projets portent sur des opérations dans le diffus comme des opérations d'aménagement.

Les objectifs de reconstitution sont compatibles avec :

- les objectifs annuels assignés au Territoire. Le fléchage ANRU permet d'obtenir un financement et de répondre à la fois aux objectifs SRU et à ceux de la reconstitution de l'offre. En effet, les PLAI et les PLUS prévus initialement en droit commun, en étant fléchés « ANRU », seront comptabilisés à la fois au titre de la loi SRU et de la reconstitution ANRU.
- la dynamique de construction de ces dernières années : sur les années 2019-2021, ce sont plus de 3 960 logements sociaux et intermédiaires qui ont été agréés en droit commun et notamment 1 038 éligibles à la reconstitution de l'offre (530 PLAI et 508 PLUS), soit près de 80 % des PLAI à reconstituer hors site.



#### 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 3.5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle » est modifié et désormais rédigé comme suit :



Sans objet

**L'article 3.5.2 « 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 politique de la ville visée par le NPNRU.

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

- Un nombre de m<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. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés, sauf décision contraire de la Foncière Logement. Ces contreparties sont détaillées dans chaque convention quartier concernée.
- 536 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 29,3% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration). Pour les opérations de requalification dont le financement est inscrit dans les conventions quartiers, les contreparties qui en découlent sont détaillées dans chaque convention quartier concernées.

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 – Grand pôle IDF	25,0% soit 263 droits	35,0% soit 273 droits	Sans objet	Sans objet

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 131 droits de réservation ;
- o 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 137 droits de réservation.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action



Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantées le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

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

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

#### **a. En matière de relogement :**

- Élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain.
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

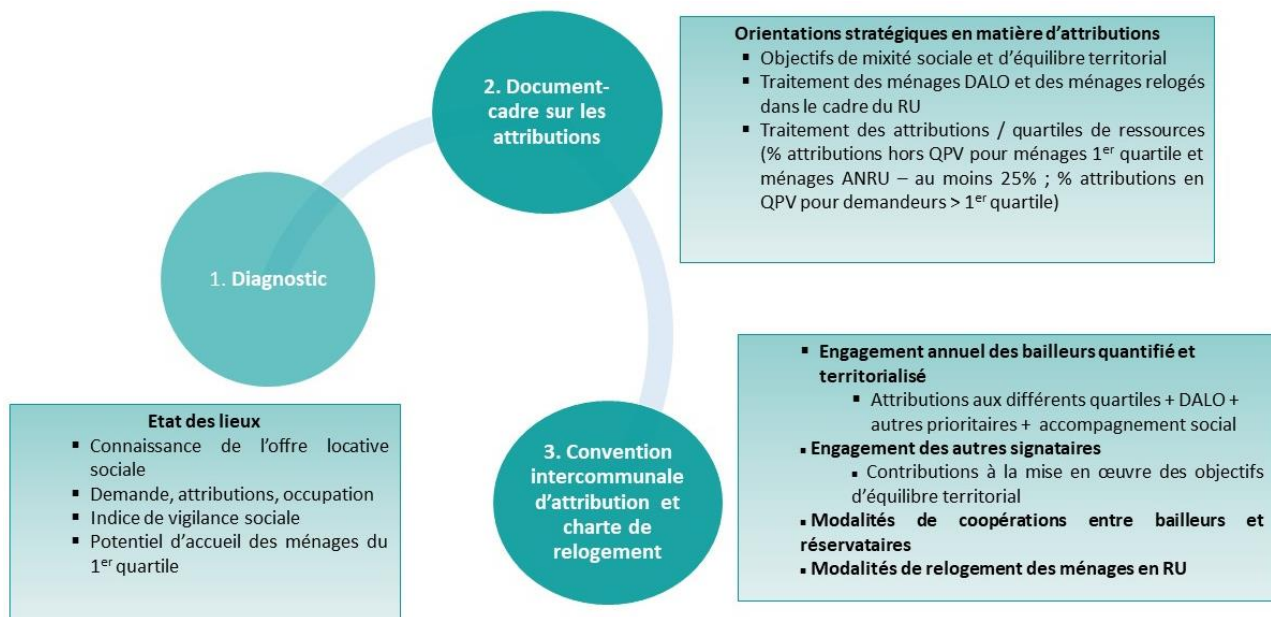
#### **b. En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain, à savoir atteindre :**

- A minima 25% d'attributions à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV.
- 80% d'attributions à des ménages des 3 autres quartiles en QPV.
- 25% d'attributions à des ménages DALO pour les réservataires autres que l'Etat et 100% pour l'Etat.
- 10,8% à des autres ménages prioritaires.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

Le document cadre d'orientation a été approuvé le 12 juillet 2019 en séance plénière de la CIL.

La convention intercommunale d'attribution a été validée le 22 septembre 2022 et est en cours de signature.



### c. En matière de livraisons neuves :

En l'état, l'EPT Grand Paris Grand Est propose, pour certaines livraisons neuves importantes (qu'elle relève du droit commun ou de la reconstitution de l'offre), de réunir l'ensemble des réservataires quelques mois avant la livraison, lorsque cela est possible, afin de travailler sur l'équilibre de peuplement du bâtiment qui peut ou non servir au relogement.

A ce titre, les positionnements des ménages DALO de la ville, prioritaires de la Préfecture et des ménages issus du relogement sont étudiés à l'échelle du bâtiment, voire des étages et paliers concernés, sous réserve de la transmission des informations relatives à la commercialisation.

Cette proposition a été entérinée lors du bureau exécutif de Grand Paris Grand Est du 06/09/2021 en rappelant que GPGE initierait les premières réunions avec chacune des Villes concernées pour lancer la dynamique mais qu'ensuite il appartiendrait aux bailleurs de prendre le relais s'ils le souhaitent et à condition qu'ils en aient les moyens humains et techniques, tout en tenant compte des particularités locales.

Concernant la mise à disposition de leur contingent propre (entre 5 et 15% pour les communes non démolisseuses), les Villes choisissent les modalités de leur participation à l'effort de relogement au titre de la Charte Intercommunale du Relogement. Les propositions de relogement peuvent se faire dans le neuf comme dans le parc social existant. Ce choix appartient exclusivement aux Maires.

Communes non démolisseuses	Mise à disposition – objectif 5%	Mise à disposition – objectif 10 %	Mise à disposition – objectif 15%
Coubron	0	0	1
Gagny	1	2	3
Gournay-sur-Marne	0	1	1
Livry-Gargan	3	5	8
Montfermeil	1	2	4
Neuilly-Plaisance	1	1	2
Noisy-le-Grand	3	7	10
Les Pavillons-sous-Bois	1	2	4
Le Raincy	0	1	1
Rosny-sous-Bois	3	7	10
Vaujours	1	1	2
<b>Villes non démolisseuses</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>45</b>

<b>Moyenne par ville</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
--------------------------	----------	----------	----------

Pour autant, dans le cadre des livraisons neuves, le contingent d'Action Logement Services, de la Préfecture ou encore du bailleur pourra être mobilisé pour le relogement. Grand Paris Grand Est veille ainsi à ce que les objectifs de la loi LEC et l'équité soient respectés.

Pour les Communes démolisseuses, ce sont les protocoles locaux qui définissent les objectifs de relogement sur l'ensemble des réservataires.

### **Article 3.6.1 : « Les principes structurants de la stratégie de relogement »**

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

#### **Les principes structurants retenus à ce stade sont les suivants :**

- **Assurer aux ménages des relogements de qualité prenant en compte leurs souhaits et leurs ressources**, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, et en maîtrisant leur reste à charge et reste pour vivre suite au relogement.
- **Suivre les objectifs qui auront été définis dans la CIA** : Favoriser le relogement des ménages en dehors des QPV et à l'échelle du territoire selon une répartition tenant compte de l'indice de vigilance des IRIS et parc social aidé établi dans le diagnostic de la CIL.
- **Accompagner les ménages par une MOUS (interne ou externe selon l'organisation des maîtres d'ouvrage en charge du relogement) avant et après relogement.**

Une mobilisation de l'ensemble des réservataires est nécessaire, à l'échelle des communes et de l'EPT, voire à l'échelle régionale. Ainsi l'inter-bailleurs est mis en place dans le cadre de la Charte Territoriale de relogement pour faciliter cette mobilisation. Celle-ci sera avenantée en 2024 afin d'intégrer les objectifs découlant du passage à la gestion en flux des attributions de logements locatifs sociaux.

La stratégie de relogement sera détaillée par convention quartier. L'objectif est de travailler en parallèle sur la CIA.

### **Article 3.6.2 « L'évaluation du besoin de relogement »**

L'hypothèse de départ était un relogement pour un logement démolit – principe retenu notamment pour Clichy étant donné la vacance.

Suite aux résultats des enquêtes sociales sur Villemomble et Neuilly-sur-Marne et la mise à jour de celles de Clichy-sous-Bois, les chiffres ont été mis à jour : 2063 ménages ont été identifiés comme à reloger (dont la phase 3 de Villemomble hors temps ANRU) dans les communes concernées par le renouvellement urbain et dans les autres communes de Grand Paris Grand Est (relogement commencé en 2017 pour Clichy).

Pour autant, il est important de préciser que ces chiffres vont évoluer au regard de la situation de Clichy-sous-Bois (expropriations avec prise de possession des logements au long cours) et de Villemomble (les enquêtes sociales des bâtiments concernés par les phases 2, 54 logements à démolir, et 3 hors temps NPNRU, 150 logements à démolir, débiteront une fois les relogements opérés de la phase 1 qui devrait s'achever au semestre 1 de 2024).

Au final, les relogements (y compris ménages partis d'eux-mêmes, décès ou autres) suivants restent à opérer (au 1<sup>er</sup> octobre 2023) :

Ville	Site	Nb logements démolis	Ménages à reloger (suite enquêtes sociales et avancement opérationnel)	Nb restant ménages à reloger (au 1 <sup>er</sup> décembre 2023)
Clichy-sous-Bois	ORCOD	1290	1290	750
	BDT	132	183	33
	Sous-total	1372	1473	783
Neuilly-sur-Marne		206	191	97
Villemomble ( intégrant la phase 3)		397	399	271
<b>Total</b>		<b>1975</b>	<b>2063</b>	<b>1151</b>

Sur les 1975 logements à démolir, ce sont donc 2063 ménages qui seraient à reloger. Au 1<sup>er</sup> décembre 2023, il reste environ 1151 ménages à reloger (dont la phase 3 de Villemomble qui est hors temps NPNRU). Ce chiffre peut évoluer en fonction de l'évolution des situations familiales, des demandes de décohabitations et situations d'hébergement.

### Article 3.6.3 « La Charte de relogement »

La Charte Territoriale de Relogement a été actée le 18/05/2021 par le Conseil de Territoire et mise en œuvre en mars 2022.

Cet accord fixe le cadre dans lequel s'effectue le relogement des ménages résidant dans les logements locatifs sociaux et sociaux de fait (copropriétés en difficulté) voués à la démolition, au titre du-NPNRU.

Les grands principes de cette charte sont de traiter équitablement les relogements concernés par ces 3 projets, de pouvoir mobiliser l'échelon territorial pour répondre à l'atteinte des objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté sur les relogements en dehors des quartiers de la politique de la ville et favoriser la mixité sociale.

Ainsi, si le bailleur démolisseur ne peut satisfaire au relogement des ménages dans son propre patrimoine, les bailleurs sociaux du territoire de l'EPT et l'ensemble des réservataires (Préfecture, Action Logement Services, villes) s'engagent à mobiliser leurs propres contingents.

#### La charte acte les principes structurants suivants :

- **La solidarité intercommunale au relogement des ménages en assurant aux ménages qui le souhaitent la possibilité d'un projet résidentiel intercommunal voire au-delà des frontières de l'EPT.**

Les bailleurs doivent informer les ménages sur les possibilités de relogement à l'échelle de l'EPT, du département et de la région. Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors du diagnostic individuel, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaitée. La procédure de relogement doit respecter les dispositions du CCH.

- **Le parcours résidentiel ascendant des ménages.**

Tenant compte des situations individuelles relevées durant l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits autant que possible, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières, et en favorisant les relogements hors des QPV pour les démolitions effectuées dans le cadre du NPNRU et pour les ménages relevant du premier quartile de ressources. La mobilisation de l'offre neuve et récente est favorisée pour le relogement grâce aux aides pour minoration de loyer de l'ANRU.

- **Une localisation des relogements adaptée aux différents contextes locaux :**

- Pour Clichy-sous-Bois, le principe de répartition validé est le suivant : 50% de relogements à réaliser sur la commune et 50% de relogements à réaliser hors commune et hors QPV, principalement à l'échelle de l'EPT au vu des premières enquêtes sociales et du souhait de relogement exprimé par les ménages.

- Pour Villemomble, le principe de répartition validé est le suivant : 33% de relogements à réaliser sur la commune, 67% de relogements à réaliser en dehors de la commune, dont 5% en dehors de GPGE. Il est prévu que 50% des ménages soient relogés hors QPV.
  - Pour Neuilly-sur-Marne : au regard des éléments de l'enquête sociale, le principe de répartition validé est le suivant : 70% de relogements à réaliser sur la commune, 30% de relogements à réaliser en dehors de la commune, dont 17% en dehors de GPGE. Il est prévu que 40% des ménages soient relogés hors QPV. Le protocole local de relogement n'étant pas finalisé, ces données peuvent être modifiées.
  - Pour les autres villes du territoire, la répartition reste à discuter dans le cadre des échanges de la CIL au regard des souhaits des ménages.
- **Une dynamique d'insertion par le logement des ménages en difficulté.**
- **Une contribution à la mixité du peuplement instaurée par la CIA.**

Avec l'objectif réglementaire d'accueil des ménages prioritaires (au moins 25% des attributions annuelles aux DALO, sortant de structures d'hébergement ou à défaut des ménages prioritaires relevant de l'article L.441-1 du CCH.), celui de l'accueil des ménages les plus modestes hors QPV (avec au moins 25% des attributions hors QPV pour les ménages relogés des PRU et ORCOD et/ou aux 1<sup>er</sup> quartile (10200€/UC/an en 2020) et l'objectif territorial concernant les mutations (augmenter annuellement le volume des attributions consacré aux mutations).

Un avenant à la Charte Territoriale de relogement sera réalisé en 2024 afin d'intégrer les modalités du passage à la gestion en flux des attributions de logements locatifs sociaux.

Au-delà du cadre territorial, les 3 territoires en NPNRU définissent à l'échelon local des chartes ou protocoles locaux qui organisent le cadre partenarial dans lequel les relogements seront mis en œuvre au niveau local. Ils s'inscrivent dans les orientations de la Charte Territoriale du relogement de Grand Paris Grand Est et ce, en conformité avec les recommandations de la CNIL (délibération du 20 décembre 2001) en matière de traitement des informations relatives aux ménages à reloger.

Une Charte locale a été signée en avril 2018 pour Clichy-sous-Bois. Des protocoles de relogement ont été validés et sont en cours de signature pour Villemomble et Neuilly-sur-Marne.

Les instances de relogement sont actives pour les trois territoires : cellules locales, Comités de suivis, COTECH et COPIL relogement.

#### **Article 3.6.4 : « La Minoration de loyer »**

Afin de faciliter ces parcours résidentiels dans du parc neuf ou récent et de qualité, l'ANRU a mis en place une aide dite « indemnité minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU et évolutions actées le 10 octobre 2023 s'appliquant aux baux signés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023) visant à faciliter les relogements dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ou mis en location dans le parc social pour la première fois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, ou les logements du parc comportant une étiquette DPE égale à A, B ou C, que le relogement soit effectué dans le patrimoine du maître d'ouvrage qui porte l'opération générant du relogement ou chez un autre Organisme de Logement Social (OLS).

Le montant de l'aide est forfaitaire et est défini selon :

- La typologie du logement dans lequel est relogé le ménage.
- La zone dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI (ou exceptionnellement la commune) signataire de la convention pluriannuelle en qualité de porteur de projet. Les éventuelles majorations accordées suivant les caractéristiques du relogement et de la tension du territoire.

Afin d'améliorer le dispositif d'aide pour minoration de loyer pour les relogements rendus nécessaires par les ORCOD-IN ou par des opérations situées dans des territoires en tension, une majoration des forfaits existants peut être accordée :

- Une majoration de 15% de l'aide par ménage relogé dans le cadre de relogements issus d'ORCOD-IN ou dans le cadre d'opérations situées dans un territoire en tension lorsque le relogement est réalisé dans ce même territoire.
- Une majoration de 30% de l'aide par ménage relogé dans le cadre d'opérations situées dans un territoire en tension lorsque le relogement est réalisé en dehors de l'EPT des opérations concernées.

Les indicateurs d'appréciation de la tension du relogement dans les territoires sont définis par le CA de l'ANRU. Les territoires sont reconnus éligibles sur la base de ces indicateurs après avis CE.

Tous les EPT de la métropole du Grand Paris sont situés en **zone 1bis**, le montant forfaitaire accordé en euro par ménage relogé est le suivant :

	Forfait	Forfait + majoration de 15%	Forfait + majoration de 30%
T1/T2	3 000,00 €	3 450,00 €	3 900,00 €
T3	8 000,00 €	9 200,00 €	10 400,00 €
T4	12 000,00 €	13 800,00 €	15 600,00 €
T5 &+	16 000,00 €	18 400,00 €	20 800,00 €

L'aide forfaitaire a pour objet de faciliter le relogement dans un logement neuf ou récent à prix maîtrisé pour le ménage, y compris chez des OLS qui ne portent pas d'opération générant du relogement. Elle n'est toutefois pas une compensation stricte du différentiel entre le plafond couvert par l'APL pour le ménage et le loyer maximum du logement. Il s'agit donc d'une aide forfaitaire, quelle que soit la durée d'occupation du logement par le ménage.

#### **Rappel des volumes d'aides concernés sur Grand Paris Grand Est :**

Il est proposé que de créer une macro-ligne « minoration de loyer » avec comme maître d'ouvrage l'EPT de Grand Paris Grand Est.

L'enveloppe financière globale allouée est de 4 530 398 € de subventions. L'EPT Grand Paris Grand Est veillera à ce que les équilibres suivants soient respectés :

- 688 398 € pour ICF La Sablière (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 07/11/2019).
- 2 880 000 M€ pour l'EPFIF (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 24 juin 2021).
- 962 000 M€ pour BATIGERE en Ile-de-France (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 24 juin 2021) sur les territoires de Clichy-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne.

L'EPT Grand Paris Grand Est sera chargé de veiller à la correcte ventilation de l'enveloppe selon les volumes précédemment mentionnés et validés en CE de l'ANRU.

Le maître d'ouvrage bénéficiaire de l'indemnité pour minoration de loyer est exclusivement l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé.

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

L'Etablissement Public Territorial porteur de projet mobilise une équipe pluridisciplinaire au travers de la direction habitat, renouvellement urbain et politique de la ville. Cette direction a été créée pour articuler de manière fine à l'échelle du territoire les politiques publiques visant la réduction des inégalités et le rééquilibrage territorial. Cette direction est constituée de 4 services qui regroupent les compétences suivantes :

- L'habitat (habitat privé et logement social, selon la répartition de compétences définies par le législateur dans le contexte particulier de la Métropole du Grand Paris)
- Le renouvellement urbain,
- La politique de la ville,
- L'accès au droit.

**L'article 3.7.1 « La gouvernance »** est modifié et désormais rédigé comme suit :



*Les modifications de cet article concernent uniquement l'article 3.7.1.1*

### **Article 3.7.1.1 Le pilotage des Contrats de Ville**

La compétence Politique de la Ville a été transférée le 1er janvier 2016, selon le législateur. La structuration de la compétence a été réalisée en plusieurs étapes, au rythme de la structuration financière du territoire :

- En 2018, Grand Paris Grand Est a recruté une coordinatrice de la politique de la ville, au sein de la direction habitat, renouvellement urbain et politique de la ville, chargée d'amorcer la structuration de la compétence, de définir des méthodes et des outils communs d'ingénierie, de renforcer l'action partenariale et de développer des projets d'intérêt territorial ;
- En 2020, la coordination de la politique de la ville a été transformée en service propre, avec le recrutement d'une chargée de développement territorial. Ainsi, en septembre 2020, une chargée de développement territorial a rejoint le service. Un premier financement d'ingénierie a pu être obtenu auprès de la Préfecture, pour la mise en œuvre du Protocole d'engagements renforcés et réciproques signé en novembre 2019, prolongeant les contrats de ville en vigueur jusqu'en 2022, et créant un pilier économique commun ;
- En 2021, la Maison de l'Habitat a été rattachée au service : constituée d'une équipe de 5 agents, elle œuvre exclusivement sur le périmètre du QPV de Clichy-sous-Bois et Montfermeil. Elle a pour missions l'accompagnement des habitants dans l'évolution et l'adaptation de leurs usages (transformations urbaines, conséquences des crises énergétiques et climatiques). Elle dispose d'un équipement au cœur du quartier des Bosquets à Montfermeil, et intervient de manière renforcée sur le secteur des Bois du temple à Clichy-sous-Bois, avec la gestion d'un appartement pédagogique. Elle assure enfin le pilotage de la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) de Clichy-sous-Bois et Montfermeil.
- En 2022, le service politique de la ville s'est enfin doté d'un deuxième poste de chargé de développement territorial. Un deuxième financement d'ingénierie a pu être obtenu auprès de la Préfecture, notamment pour la mise en œuvre d'une coordination des démarches de GUSP à l'échelle du territoire.

Le service politique de la ville est donc désormais composé de 8 ETP. Il assure le pilotage territorial de la politique de la ville (contrats de ville, programmations annuelles des enveloppes-cibles, de GUSP et d'abattement de la TFPB). Il agit en lien étroit avec les villes membres de Grand Paris Grand Est, via une organisation originale, partagée, qui garantit une présence de services communaux de développement local en proximité des quartiers prioritaires, des exécutifs locaux et des partenaires de terrain, et permet ainsi la prise en compte des spécificités locales. Dans cet esprit, chaque contrat de ville conserve un suivi local, assuré par la Ville, et soutenu par le territoire. Le service politique de la ville de Grand Paris Grand Est assure pour sa part les missions de pilotage global : construction des outils de pilotage communs, organisation des instances territoriales, observation des QPV et prospective.

Les contrats de ville signés en 2015 ont été prolongés successivement en 2020 et 2022. Ils resteront en vigueur jusqu'à la fin 2023. Sur instruction de la Préfecture, Grand Paris Grand Est a mené en 2022 une démarche d'évaluation des contrats de ville : le rapport final d'évaluation sera soumis à l'approbation du Conseil de territoire en décembre 2023. Par ailleurs, l'année 2023 a été consacrée à l'amorçage de l'élaboration d'un nouveau contrat de ville territorial unique :

- Un projet d'orientations territoriales a été conçu, en deux volets et cinq axes thématiques ;
- Des ateliers de concertation pilotés par le territoire se tiennent depuis juin 2023 et s'achèveront en décembre 2023 (communes, bailleurs sociaux, associations, citoyens) ;
- Territoire et communes restent en attente du décret fixant les nouveaux périmètres de la géographie prioritaire : elles ont en effet soumis à la Préfecture de nombreuses demandes d'extension et de création de QPV.

A l'issue de la concertation et une fois le décret paru, les signataires du futur contrat de ville pourront être réunis afin de conduire la discussion sur leurs engagements, les modalités de gouvernance et de pilotage, ainsi que sur les projets de quartier à annexer au contrat (un document par commune, contenant diagnostic,



enjeux et actions spécifiques à mener). Une signature du nouveau contrat de ville territorial est ainsi envisageable à l'horizon du printemps 2024.

**L'article 3.7.2 « La conduite de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

**Article 3.7.2.1 L'organisation du porteur de projet** est modifié et dorénavant rédigé comme suit :

En parallèle, suite aux validations de l'avis CE du 07 novembre 2019 en matière de financement de l'ingénierie interne dédiée à la réalisation des NPNRU de son territoire, la compétence renouvellement urbain s'est également structurée et stabilisée. L'équipe fonctionne en mode direction de projet avec :

- Le mode projet comme cœur de la démarche de travail. Pour ce faire, des temps d'échanges réguliers, notamment au travers du comité technique trimestriel, avec les Villes sont organisées, et ce pour articuler de manière efficiente échelle territoriale et communale, garantir la vision globale et transversale tout en préservant le lien de proximité.
- Un reporting en direct auprès des maires concernés pour assurer un pilotage efficace des opérations.
- Une mutualisation de l'ingénierie à l'échelle de l'EPT pour des sujets thématiques : 1 OPCU/suivi financier et calendaire des opérations en mission externalisée (financement par la CDC), 1 réflexions en cours sur l'engagement d'un AMO conduite d'opération pour les lignes « aménagement » ;

L'équipe qui constitue le service renouvellement urbain est constituée de :

- Un chef de service, qui, outre les fonctions classiques de supervision et de coordination de l'équipe, assure :
  - le pilotage du NPNRU des Marnaudes à Villemomble en tant que directeur de projet avec l'appui de l'équipe.
  - la mise en œuvre et le suivi des objectifs de reconstitution de l'offre de par les liens étroits créés avec les villes et les bailleurs du fait de ses missions. Il coordonne l'identification avec les partenaires (communes, Etat, opérateurs) des programmes fléchables en RO et assure le reporting de la démarche.
- Deux chefs de projet renouvellement urbain dédiés à Clichy-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne, respectivement en charge du secteur des Bois du Temple et du suivi de la fin du projet d'aménagement sur le plateau, et du quartier Val Coteau. Elle assure la coordination avec les différents partenaires ainsi que les services municipaux concernés par les opérations du projet urbain dans toutes ses dimensions (projet urbain, mise en œuvre opérationnelle, relogement, insertion et développement économique et commercial, attractivité du territoire, identification et gestion des risques...),
- Une Cheffe de projet renouvellement urbain - relogement. Elle est en charge du pilotage et de la coordination du dispositif de relogement (suivi et mise en œuvre charte territoriale de relogement) en lien avec la CIL et les comités techniques relogement par quartiers.
- Deux chargés d'accompagnement social qui, en tant que binôme, pilote les volets accompagnement au changement et communication / concertation de l'ensemble des NPNRU du Territoire. Leurs missions recouvrent les champs suivants :
  - Conception et pilotage des actions de communication et de concertation du projet urbain et social.
  - Définition des actions « mémoire » sur un quartier.
  - Gestion et animation des maisons du projet en lien avec les acteurs de développement local de chaque quartier.
  - Définition des actions « mémoire » sur un quartier.
  - Pilotage et coordination de la GUP à l'échelle des NPNRU, animation des diagnostics en marchant avec les habitants et en lien avec les équipes de développement local et politique de la Ville de chaque ville
  - Elaboration des documents de la Politique de la Ville notamment en matière d'analyse des CUS et d'abattement de TFPB.

**L'article 3.7.3 « La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

Néanmoins, en plein contexte de transfert de compétence et de structuration des équipes de l'Etablissement Public Territorial, l'animation des différents Contrats de Ville intéressant le NPNRU et les stratégies de concertation mises en place lors de la phase Protocole ont été définies à l'échelon local. Aussi, les actions de concertation mise en œuvre au préalable, la localisation et le fonctionnement des différentes Maisons du projet et les stratégies de mise en œuvre de la coproduction / Concertation du projet arrêtées sont précisées par les conventions-quartier(s) pluriannuelles relatives aux quartiers visés au titre I de la présente convention.

A l'échelle territoriale, le Porteur de Projet met en œuvre une stratégie concertation plus structurée à l'échelle de l'EPT Grand Paris Grand Est, définie par les chargés d'accompagnement social NPNRU en collaboration avec les services des villes en charge de l'animation des contrats de ville et de la vie associative. Cette stratégie repose notamment sur deux piliers :

- Le renforcement de l'association des représentants des conseils citoyens et des acteurs locaux associatifs aux instances des projets de renouvellement urbain :
  - **A Clichy-sous-Bois**, le Conseil Citoyen (91 inscrits) a été constitué sur la base du volontariat et d'un tirage au sort. L'assemblée constituante du conseil citoyen s'est tenue le 16 décembre 2015. Le Conseil Citoyen a ensuite bénéficié d'un accompagnement de Métropop et de la Formation spécifique proposée par l'Ecole du Renouvellement Urbain. Depuis 2017, le Conseil Citoyen participe aux instances du Contrat de Ville. Il a également organisé une Table de quartier d'information sur le projet urbain, et assure une permanence dans les locaux de la Maison du Projet (Bas Clichy). Il est bien prévu qu'un ou plusieurs représentants du conseil citoyen participent aux instances de projet du NPNRU.
  - **A Neuilly-sur-Marne**, le conseil citoyen a été installé en décembre 2015 et a progressivement évolué pour devenir une équipe dynamique et investie. Il participe aux instances du Contrat de Ville et a été partie prenante de l'étude de définition de la stratégie de concertation. Il a participé aux instances de pilotages des études urbaines du protocole. Ses membres sont régulièrement informés sur l'état d'avancement du projet, ils participent activement à la définition des plans d'action communication/concertation, à la gestion urbaine et sociale de proximité et à l'animation de la Maison du projet.
  - **A Villemomble**, le Conseil Citoyen est composé de deux collèges regroupant chacun 6 membres, participe aux instances du Contrat de Ville, celles de la gestion urbaine et sociale de proximité et aux comités de pilotages du PRIR.
- Ouverture des Maisons du Projet dans les PRIN du Territoire
  - **Clichy-sous-Bois** - La Maison du Projet du Bas Clichy est ouverte depuis 2016 et assure depuis un fort dispositif d'accompagnement social collectif, et de communication et de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet du Bas Clichy. Concernant le Bois du Temple, un local est mis disposition par Batigère en tant qu'antenne de la Maison du Projet du Bas Clichy. Partagé avec les animations du centre social Toucouleurs et celles d'autres associations, le local accueille une permanence d'information hebdomadaire sur le projet de renouvellement urbain de ce secteur.
  - **Neuilly-sur-Marne** – La Maison du Projet est implantée dans un local résidentiel collectif mis à disposition par le bailleur social Sequens rue du Roussillon, en plein cœur de quartier. Deux permanences d'information hebdomadaires sont organisées au sein de cet équipement. Le local est partagé avec le conseil citoyen et sa programmation pourra être enrichie par d'autres associations du quartier.
  - **Villemomble** - Un projet visant à transformer une cellule commerciale vide de l'OPH de Villemomble, rue du Commandant Belleux est en cours. Il y sera ouvert un tiers lieu avec l'appui du Conseil Départemental 93. Sera programmée au sein de cet espace une permanence d'information hebdomadaire sur le projet de renouvellement urbain. Sur le même modèle des maisons du projet du territoire, une programmation étoffée est à l'étude avec les acteurs locaux du quartier.

**L'article 3.7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Sans objet

**L'article 3.7.5 « Le dispositif local d'évaluation »** est modifié est désormais rédigé comme suit :

Sans objet

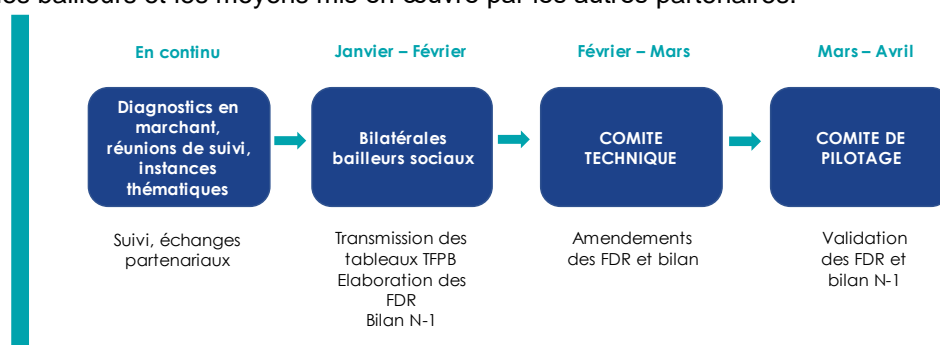
### Article 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »

**L'article 3.8.1 « Le projet de gestion »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et en cohérence avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers des quartiers concernés. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine des quartiers concerné par les projets de renouvellement urbain dans l'attente de leur mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le recrutement d'agents dédiés à l'accompagnement au changement permet la mise en place d'une méthode de coordination et d'association des différents intervenants de la gestion des quartiers (Services Villes et EPT, bailleurs, syndicats des copropriétaires et associations etc...) à l'échelle de l'EPT et de ses différents quartiers concernés par un NPNRU.

Les orientations des projets de gestion sont formalisées dans des conventions triennales de gestion urbaine et sociale de proximité, cosignées par les bailleurs sociaux, la ville concernée et l'EPT. Des priorités d'intervention sont ainsi collectivement définies dont découlent des feuilles de route annuelles élaborées au sein des instances dédiées. Ces documents contractuels cadrent l'utilisation des produits des abattements TFPB par les bailleurs et les moyens mis en œuvre par les autres partenaires.



Afin que les projets de gestion restent cohérents avec les phases des projets de renouvellement urbain et la transformation des quartiers, la gestion urbaine et sociale de proximité est aussi suivie au sein des comités techniques NPNRU trimestriels de chaque projet.

Pour la période 2020-2022, prorogée en 2023, les priorités communes définies ont été les suivantes :

#### A Clichy-sous-Bois :

- Articuler la démarche de GUSP avec les CLSPDR (Conseil Local de Sécurité Prévention de la Délinquance et de la Radicalisation).
- Poursuivre et mettre en cohérence les actions de gestion des déchets et de propreté.
- Agir contre la prolifération des nuisibles.

- Développer les projets de jardinage et d'agriculture urbaine.
- Sensibiliser aux conditions de vie dans les logements.
- Organiser des événements festifs et culturels favorisant le lien social.
- Renforcer la médiation de proximité et construire un partenariat avec les gardiens.

#### **A Neuilly-sur-Marne :**

- Développer la qualité de vie, le bien vivre ensemble et le respect.
- Accompagner les travaux de la rénovation urbaine du quartier.
- Favoriser la participation et l'implication des habitants.
- Renforcer le dialogue et faire vivre les partenariats entre les acteurs de la GUSP.

#### **A Villemomble :**

- Intensifier les dispositifs de prévention de la délinquance.
- Améliorer la sécurité et la tranquillité publique au sein des espaces communs.
- Améliorer la propreté des espaces collectifs et la gestion des déchets.
- Assurer la gestion de l'attente liée au projet NPNRU.
- Soutenir et renforcer les actions associatives et celles resserrant les liens sociaux.

L'EPT Grand Paris Grand Est, étant doté de la compétence Gestion des déchets ménagers, veille à engager des actions de prévention et d'amélioration de la gestion des déchets au sein des trois quartiers NPNRU. Dans le cadre des projets urbains, il garantira la compatibilité des projets des bailleurs, des promoteurs avec ceux de l'espace public pour une présentation et ramassage optimal des déchets.

Les conventions GUSP contiennent pour chaque quartier : les diagnostics GUSP élaborés en 2020 et leur méthode d'actualisation annuelle, le recensement des moyens identifiés par les partenaires ainsi qu'une déclinaison sectorielle des priorités. Elles sont annexées aux conventions-quartiers pluriannuelles relatives aux quartiers visés à l'article I du présent avenant.

En conséquence de la prorogation des contrats de ville, ces conventions triennales sont également prorogées jusqu'en 2024. Une charte de gestion urbaine et sociale de proximité territoriale regroupant les objectifs transversaux sera signée et annexée à la présente convention au plus tard à l'élaboration du futur contrat de ville territorial.

**L'article 3.8.2 « Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, les porteurs de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilants aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Une charte insertion territoriale regroupant les objectifs transversaux sera signée et annexée à la présente convention avant la fin de l'année 2022.

Un tableau global rassemblant l'ensemble des objectifs liés aux investissements (territoriaux, quartiers) et à la GUP devra être présenté dans les instances de suivi annuelles (cf. pilotage ci-dessous).

#### **- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements**

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre ont été estimés sur la base de la méthode développée ci-dessous. Les objectifs d'heures d'insertion par projet et par maître d'ouvrage sont précisés dans chaque convention de quartier.

Les estimations ont été calculées à partir de ratios constatés par rapport aux différentes opérations identifiées relevant des domaines suivants. Les hypothèses de taux de main d'œuvre par type d'opération sont les suivantes :

- Etudes / Prestations intellectuelles : 60%
- Démolition : 30%
- Construction logements : 45%
- Construction équipements : 45%
- Réhabilitations diverses : 45%
- Aménagements VRD : 45%

Une moyenne a été ainsi retenue, les taux étant susceptibles de variation opération par opération.

- Le coût horaire moyen retenu est de 30 euro/h
- Le taux d'insertion minimum est appliqué : 7%

Ainsi, pour l'exemple d'une opération de construction neuve de logements dont le coût HT s'élèverait à 10 millions d'euros, le calcul a été établi comme suit :

opération	COUTS					INSERTION				
	Coût estimatif des travaux HT	Hypothèse main d'oeuvre	Part du montant des travaux consacré à la main d'oeuvre	Coût horaire	Equivalent horaire	Taux d'insertion	Nombre d'heures	Equivalent mois temps plein	Durée des Travaux en mois	Volume horaire mensuel dédié à l'insertion
Construction	10 000 KE	45%	4 500 KE	30	315 000	7%	10 500	69,26	20	252

Sur cette opération de construction neuve, l'hypothèse de main d'œuvre est de 45%.

La part du montant des travaux consacrée à la main d'œuvre correspond à un équivalent horaire de main d'œuvre de 315 000 heures (selon un coût horaire de 30 euro/h), soit 10 500 heures à consacrer à l'insertion pour un taux d'insertion fixé à 7%, ce qui représente 69 mois de travail à temps plein (sur la base de 151,6 heures par mois).

Selon les modalités décrites, le nombre d'heures d'insertion à réaliser par opération contractualisée au sein de la présente, est référencé dans le tableau ci-dessous. Pour les opérations de reconstitution de l'offre, les maîtres d'ouvrage qui seront identifiés au fil du temps auront à réaliser un nombre d'heures d'insertion équivalent au volume de logements construit.

Opération	COUTS					INSERTION		
	Coût estimatif des travaux HT	Hypothèse main d'oeuvre	Part du montant des travaux consacré à la main d'oeuvre	Coût horaire	Equivalent horaire	Taux d'insertion	Nombre d'heures	Equivalent mois temps plein
Reconstruction de l'offre de 1 831 logements	274 650 000,00 €	45%	123 592 500,00 €	30 €	4 119 750 €	7%	<b>288 382.</b>	2 060

Communication/ Concertation	260 000,00 €	60%	156 000,00 €	30 €	5 200 €	7%	<b>364</b>	2
Mémoire du quartier	60 000,00 €	60%	36 000,00 €	30 €	1 200 €	7%	<b>84</b>	1

- **Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre**

Les maîtres d'ouvrages financés par l'ANRU auront 3 axes de travail :

- Recenser au préalable les postes existants qui pourraient relever de la Gestion Urbaine de Proximité
- Faire en sorte que les postes qui seront amenés à être remplacés ou créés dans ce cadre puissent être réservés à des publics éligibles à l'insertion
- Inclure des clauses d'insertion dans les marchés de gestion urbaine

Ces trois axes devraient permettre d'atteindre l'objectif de 10% d'heures travaillées pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Un travail renforcé sera mené avec les chargés de mission politique de la ville pour concrétiser ces objectifs en allant plus loin que ce qui avait été entamé pour les PRU 1 du territoire.

- **Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain**

Les facilitateurs référencés pour chaque territoire seront amenés à travailler, en lien avec le coordinateur territorial des clauses sociales pour :

- Recenser les projets et marchés éventuels liés à l'ingénierie du PRU
- Analyser l'opportunité d'introduire des clauses sociales dans ces marchés
- Sensibiliser et argumenter sur le bien-fondé de la proposition d'intégrer les clauses sociales en assurant une veille sur ce qui a pu se pratiquer ailleurs avec des résultats probants.  
Un accompagnement spécifique des maîtres d'ouvrage est prévu pour faire évoluer les pratiques en la matière.

Parallèlement, un travail spécifique de sourcing sera mené notamment en direction des femmes et des jeunes diplômés afin d'équilibrer les ratios avec d'autres publics et d'autres types de contrats ou de niveau de qualification demandés.

Cet objectif vise à se démarquer des premiers PRU.

Le sourcing se réalisera notamment en faisant connaître les métiers liés à l'ingénierie et les spécificités des corps de métiers qui interviennent sur les PRU. Ces postes permettront d'ouvrir potentiellement des opportunités en termes d'alternance et de formation dès l'entrée en contrat ou en cours de mission grâce au suivi organisé pendant le parcours du bénéficiaire de la clause d'insertion.

Un travail est d'ores et déjà mené en lien avec les opérations de l'ORCOD, pour Clichy-sous-Bois.

- **Objectifs qualitatifs en matière d'insertion**

Les axes sur lesquels la charte territoriale mettra l'accent, en fonction des spécificités du territoire sont :

1. L'emploi des jeunes diplômés
2. L'emploi des femmes
3. Les formations qui peuvent être proposés dans le cadre des parcours mis en place pendant 2 ans
4. Le développement des SIAE sur le territoire et plus particulièrement, la mise en place de chantiers d'insertion qui pourront répondre à des marchés ou travailler avec les entreprises, associations, structures attributaires de marchés
5. Les suites de parcours optimisées par l'offre en termes de Clause d'insertion et de GUP sur des marchés autres que ceux du PRU (SGP, Jeux Olympiques, conseil régional, départemental, villes, bailleurs ...) avec une prise en compte des freins périphériques qui pourront être travaillés pendant



ces parcours de 2 ans (linguistique, numérique, mobilité...). L'objectif sera de favoriser des sorties de parcours sur des emplois stables et pérennes

Objectif	Indicateur	Cible
Augmenter le nombre de femmes bénéficiaires de la clause d'insertion	Nombre de femmes employées par rapport au bilan des PRU 1, soit 7% à l'échelle du territoire	Femmes
Accentuer le volet Formation	Nombre de formation proposées en différenciant les formations en alternance et les formations ponctuelles par rapport au PRU 1, soit 3% à l'échelle du territoire	Public ayant un bas niveau de qualification ou
Objectif	Indicateur	Cible
Proposer un recours aux ACI afin de permettre l'embauche de publics plus éloignés de l'emploi	- Secteurs visés diversifiés (peinture, filière bois, image, signalétique...) - Nombre de marchés réservés proposés	Publics rencontrant de grandes difficultés d'accès à l'emploi
Augmenter le nombre Jeunes diplômés pour une première expérience ou pour consolider leurs premières expériences	- Nombre de jeunes diplômés ayant pu bénéficier de ces opportunités liées aux clauses d'insertion et à la Gestion Urbaine de proximité	Jeunes diplômés de Bac à Bac + ou plus
Consolider les suites de parcours vers des sorties positives	- Nombre de CDD long, formation, CDI, etc. signés pendant ou à la suite des 2 ans de parcours	Tous les publics bénéficiant de ces parcours
Développement des SIAE existantes ou à venir, partenariat avec le secteur de l'ESS et le développement économique	- Nombre de SIAE ayant pu se développer ou être créés	SIAE et ESS

#### - Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

La mise en œuvre et le suivi de la clause d'insertion seront assurés par le pôle Coordination des clauses sociales et achats responsables rattachés à la direction de l'emploi, de la formation et de l'insertion de l'EPT Grand Paris Grand Est.

**Un comité de pilotage annuel viendra valider les résultats et les orientations pour le déploiement de ce dispositif.** Il sera composé des futurs signataires de la charte territoriale d'insertion (représentants de la Préfecture et de la DRIEETS, Représentant des collectivités territoriales, Maîtres d'Ouvrages des opérations, les SIAE partenaires, etc.) A terme, il devra porter globalement sur l'ensemble des démarches d'insertion du territoire en spécifiant ce qui relève du NPNRU. Dans le cadre des revues de projet et des comités de pilotage NPNRU, un temps est réservé afin de permettre à la coordination territoriale des clauses sociales et achats responsables d'apporter aux partenaires de la rénovation urbaine les informations consolidées à l'échelle de l'EPT.

Il sera présidé par les élus de référence pour ce PRU territorial et les thématiques abordées dans la charte locale territoriale (emploi, formation, insertion, développement économique, clause d'insertion...)

Une attention particulière sera portée à l'animation de ces comités de pilotage pour qu'ils puissent illustrer au mieux et le plus concrètement possible la plus-value apportée par la charte territoriale d'insertion avec les



composantes des clauses d'insertion, de la Gestion Urbaine de Proximité en lien avec les perspectives de développement économique.

**Une coordination territoriale des clauses d'insertion**, mise en place parallèlement et plus largement pour toutes les questions liées aux clauses d'insertion et achats responsables, sera également l'occasion de communiquer sur les modalités de mises en œuvre et d'envisager des mutualisations avec d'autres opérations, afin d'organiser au mieux les suites de parcours pour les publics bénéficiant de ces clauses d'insertion.

La direction du développement économique sera associée à cette coordination territoriale.

**Un comité technique sera instauré de manière très régulière (au minimum 1 fois par an avec les représentants techniques du comité de pilotage)** afin de pouvoir communiquer aux prescripteurs des publics éligibles les opportunités d'emploi, de formation et d'insertion socioprofessionnelle mais également aux SIAE, GEIQ, centre de formation, entreprises relevant de l'ESS... Il sera l'occasion de travailler de manière transversale avec les partenaires pour mettre en œuvre des axes qualitatifs de mise en œuvre. A terme, il devra porter globalement sur l'ensemble des démarches d'insertion du territoire en spécifiant ce qui relève du NPNRU.

Le suivi des heures d'insertion sera par ailleurs réalisé à l'occasion des comités techniques des trois projets qui se tiennent trimestriellement. Les données recueillies à ces occasions viendront nourrir le Comité technique spécifique à la démarche d'insertion.

Les résultats de ces instances devront être rapportés dans les instances de suivi du projet NPNRU (minimum annuellement) et des tableaux de suivis annuels devront être transmis à la délégation territoriale de l'ANRU.

**La coordination des clauses sociales et achats responsables** de Grand Paris Grand Est est en charge des clauses d'insertion et achats responsables.

Elle travaille en étroite collaboration avec les prescripteurs des territoires en intervenant régulièrement auprès d'eux pour leur rappeler le sens de la clause d'insertion et les process mis en œuvre. Elle intervient lors d'information collective pour expliquer aux publics éligibles, ce qu'ils peuvent attendre de ces clauses d'insertion en termes de perspectives à court, moyen et long terme. Elle constitue ainsi un vivier de publics éligibles qui sont positionnés sur des postes au fur et à mesure des opportunités.

La plupart du temps, pour chaque poste proposé, il y a un demandeur d'emploi présenté afin d'éviter toute concurrence qui s'apparenterait à des prises de postes hors du contexte de l'insertion. Les entreprises sont rencontrées afin d'identifier un profil de poste adéquat et qui se rapproche le plus possible de leurs besoins. Un travail sur leur GPEC est ainsi impulsé. Les candidats sont reçus et préparés le plus possible pour pouvoir ensuite poursuivre leurs parcours en formation ou sur des embauches pérennes.

Un travail de sensibilisation est également systématiquement effectué afin de proposer le travail avec des entreprises relevant des SIAE.

**L'article 3.8.3 « La valorisation de la mémoire des quartiers »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par les projets de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'Anru et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Les conventions-quartiers pluriannuelles relatives aux quartiers visés à l'article I du présent avenant préciseront les actions de valorisation de la mémoire du ou des quartiers concernés.

Afin d'apporter une plus-value territoriale à la réflexion sur la mémoire des quartiers, l'EPT Grand Paris Grand Est conduira une démarche expérimentale de valorisation de la mémoire des quartiers NPNRU à l'échelle du territoire, en poursuivant les objectifs suivants :

- Penser l'implication du renouvellement urbain à l'échelle d'un territoire en capitalisant sur ses expériences des projets de renouvellement urbain du PNRU.
- Produire des marqueurs territoriaux valorisant tant l'image du Territoire que celle des quartiers dans le Territoire Grand Paris Grand Est
- Accompagner le rayonnement des équipements culturels du territoire à vocation métropolitaine.

Cette démarche est à ce jour en cours d'élaboration.

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

L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

##### **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 »**

L'article 9.1.1 est modifié et désormais rédigé comme suit :

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du 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 » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3. La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de la présente convention.

##### **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 :**

Libellé 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	Semestre	Année	Durée en semestre
Ingénierie interne CSB - 2 inspecteurs hygiène et salubrité	C0620-14-0004	QP093003	CLICHY-SOUS-BOIS	1 140 000,00 €	70,00%	798 000,00 €	17/05/2018 00:00:00	S2	2018	12
MOUS Médiation Collective - Bas Clichy	C0620-14-0005	QP093003	CLICHY-SOUS-BOIS	1 050 000,00 €	70,00%	735 000,00 €	17/05/2018 00:00:00	S1	2019	6
Communication/Concertation	C0620-14-0003	QP999100	EPT 09	260 000,00 €	34,62%	90 000,00 €	17/05/2018 00:00:00	S2	2022	12
Ingénierie interne EPT Grand Paris Grand Est	C0620-14-0007	QP999100	EPT 09	2 855 000,00 €	50,00%	1 427 500,00 €	17/05/2018 00:00:00	S1	2019	18
Appui à la démarche CIL	C0620-14-0008	QP999100	EPT 09	90 000,00 €	50,00%	45 000,00 €	17/05/2018 00:00:00	S1	2018	12
Mémoire des quartiers	C0620-14-0039	QP999100	EPT 09	60 000,00 €	25,00%	15 000,00 €	28/05/2019 00:00:00	S2	2023	6

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
FAT-15 - NPNRU - EPT - Minorations de loyers	C0620-15-0045	QP999100	EPT 09	T1/T2	100	4 529 000,00 €	30/06/2021 00:00:00	S1	2021	16
				T3	157					
				T4/T5 et +	284					

#### 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 :**

*sans objet*

▪ **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 :

sans objet

#### 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 :

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Hors QPV	Cas dérogatoire (sur site)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	770	357	413	
PLUS AA	91	25	66	
<b>Total PLUS</b>	<b>861</b>	<b>382</b>	<b>479</b>	
% PLUS sur le total programmation	47,02%	36,35%	61,41%	
PLAI neuf	896	639	257	
PLAI AA	74	30	44	
<b>Total PLAI</b>	<b>970</b>	<b>669</b>	<b>301</b>	
% PLAI sur le total programmation	52,98%	63,65%	38,59%	
<b>Total programmation</b>	<b>1831</b>	<b>1051</b>	<b>780</b>	

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
				PLUS	PLAI							
CN_10 PLAI_8 PLUS_Boulevard du Temple_Clichy sous Bois	C0620-31-0010	QP093003	BATIGERE HABITAT	PLUS	8	224 000,00 €		224 000,00 €	03/07/2019 00:00:00	S2	2019	6
				PLAI	10	218 000,00 €	174 000,00 €	392 000,00 €				
				Total	18	442 000,00 €	174 000,00 €	616 000,00 €				

CN 6 PLUS – 3/7/11 allée de Versailles – Neuilly-sur-Marne	C0620-31-0031	QP093058	BATIGERE HABITAT	PLUS	6	48 000,00 €		48 000,00 €	28/05/2019 00:00:00	S2	2020	8
				PLAI		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
				Total	6	48 000,00 €	0,00 €	48 000,00 €				
CN - 10 PLUS - rue du Roussillon - RO sur site - NSM	C0620-31-0025	QP093058	BATIGERE IDF	PLUS	10	80 000,00 €		80 000,00 €	28/05/2019 00:00:00	S2	2020	12
				PLAI		0,00 €	0,00 €	0,00 €				
				Total	10	80 000,00 €	0,00 €	80 000,00 €				
CN - 15 PLUS - 72 chemin des postes - Clichy-sous-Bois	C0620-31-0043	QP093003	BATIGERE IDF	PLUS	15	120 000,00 €		120 000,00 €	24/06/2022 00:00:00	S2	2023	5
				PLAI	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
				Total	15	120 000,00 €	0,00 €	120 000,00 €				
CN - 7 PLUS et 11 PLAI - avenue de Rosny - VILLEMOMBLE	C0620-31-0033	QP999100	CDC HABITAT SOCIAL	PLUS	7	196 000,00 €		196 000,00 €	30/06/2022 00:00:00	S2	2022	4
				PLAI	11	239 800,00 €	191 400,00 €	431 200,00 €				
				Total	18	435 800,00 €	191 400,00 €	627 200,00 €				
CN - 9 PLUS et 14 PLAI - rue Parmentier - GAGNY	C0620-31-0034	QP999100	CDC HABITAT SOCIAL	PLUS	9	252 000,00 €		252 000,00 €	31/05/2022 00:00:00	S2	2022	6
				PLAI	14	305 200,00 €	243 600,00 €	548 800,00 €				
				Total	23	557 200,00 €	243 600,00 €	800 800,00 €				
CN - 10 PLUS - 4 PLAI - 24-26 rue du Général Leclerc - Gagny	C0620-31-0050	QP999100	CDC HABITAT SOCIAL	PLUS	10	280 000,00 €		280 000,00 €	30/11/2022 00:00:00	S2	2023	5
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	14	367 200,00 €	69 600,00 €	436 800,00 €				
CN - 2 PLUS - 5 PLAI - rue Guillemeteau - GAGNY	C0620-31-0059	QP999100	CDC HABITAT SOCIAL	PLUS	2	56 000,00 €		56 000,00 €	26/10/2023 20:05:58	S2	2023	2
				PLAI	5	109 000,00 €	87 000,00 €	196 000,00 €				
				Total	7	165 000,00 €	87 000,00 €	252 000,00 €				
CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18, av Aristide Briand - GAGNY	C0620-31-0068	QP999100	CDC HABITAT SOCIAL	PLUS	3	84 000,00 €		84 000,00 €		S2	2023	4
				PLAI	5	109 000,00 €	87 000,00 €	196 000,00 €				
				Total	8	193 000,00 €	87 000,00 €	280 000,00 €				
CN - 147 PLAI - 217 PLUS - EPF - RO sur site Bas Clichy	C0620-31-0006	QP093003	EPF ILE-DE-FRANCE	PLUS	217	1 736 000,00 €		1 736 000,00 €	07/11/2019 00:00:00	S1	2020	16
				PLAI	147	2 205 000,00 €	1 764 000,00 €	3 969 000,00 €				
				Total	364	3 941 000,00 €	1 764 000,00 €	5 705 000,00 €				

CN - 174 PLUS - 422 PLAI - EPT - RO hors site	C0620-31-0019	QP999100	EPT 09	PLUS	174	4 872 000,00 €		4 872 000,00 €	30/06/2020 00:00:00	S1	2020	16
				PLAI	422	9 199 600,00 €	7 342 800,00 €	16 542 400,00 €				
				Total	596	14 071 600,00 €	7 342 800,00 €	21 414 400,00 €				
CN_27 PLAI_16 PLUS_rue du docteur Guérin_Villemomble	C0620-31-0011	QP093013	ICF LA SABLIERE	PLUS	16	448 000,00 €		448 000,00 €	12/11/2019 00:00:00	S2	2019	6
				PLAI	27	588 600,00 €	469 800,00 €	1 058 400,00 €				
				Total	43	1 036 600,00 €	469 800,00 €	1 506 400,00 €				
CN - 4 PLUS et 6 PLAI - VEFA rue Parmentier - GAG	C0620-31-0021	QP999100	ICF LA SABLIERE	PLUS	4	112 000,00 €		112 000,00 €	20/03/2020 00:00:00	S2	2020	6
				PLAI	6	130 800,00 €	104 400,00 €	235 200,00 €				
				Total	10	242 800,00 €	104 400,00 €	347 200,00 €				
CN - 40 PLUS 27 PLAI - rue Genettes - CLICHY SOUS BOIS	C0620-31-0022	QP093003	ICF LA SABLIERE	PLUS	40	320 000,00 €		320 000,00 €	20/03/2020 00:00:00	S2	2021	4
				PLAI	27	405 000,00 €	324 000,00 €	729 000,00 €				
				Total	67	725 000,00 €	324 000,00 €	1 049 000,00 €				
CN - 28 PLUS 18 PLAI - rue Ronsard - CLI	C0620-31-0023	QP093003	ICF LA SABLIERE	PLUS	28	224 000,00 €		224 000,00 €	20/03/2020 00:00:00	S2	2021	4
				PLAI	18	270 000,00 €	216 000,00 €	486 000,00 €				
				Total	46	494 000,00 €	216 000,00 €	710 000,00 €				
CN-8 PLAI-5 PLUS- rue Florian - Gagny	C0620-31-0029	QP999200	ICF LA SABLIERE	PLUS	5	140 000,00 €		140 000,00 €	19/04/2018 00:00:00	S2	2022	4
				PLAI	8	174 400,00 €	139 200,00 €	313 600,00 €				
				Total	13	314 400,00 €	139 200,00 €	453 600,00 €				
CN - 37 PLAI - 55 PLUS - RO sur site - Villemomble	C0620-31-0040	QP999200	ICF LA SABLIERE	PLUS	55	440 000,00 €		440 000,00 €	07/11/2019 00:00:00	S1	2025	4
				PLAI	37	555 000,00 €	444 000,00 €	999 000,00 €				
				Total	92	995 000,00 €	444 000,00 €	1 439 000,00 €				
CN 6 PLAI - 4 PLUS - 25 rue Offenbach - Villemomble	C0620-31-0049	QP999100	ICF LA SABLIERE	PLUS	4	112 000,00 €		112 000,00 €	07/11/2019 00:00:00	S2	2022	6
				PLAI	6	130 800,00 €	104 400,00 €	235 200,00 €				
				Total	10	242 800,00 €	104 400,00 €	347 200,00 €				
CN - 14 PLUS 14 PLAI - 140 Rue de Meaux, Vaujours	C0620-31-0056	QP999200	ICF LA SABLIERE	PLUS	14	392 000,00 €		392 000,00 €	26/10/2023 20:05:57	S2	2023	6
				PLAI	14	305 200,00 €	243 600,00 €	548 800,00 €				
				Total	28	697 200,00 €	243 600,00 €	940 800,00 €				



CN - 22 PLAI 29 PLUS - 4-12 rue Alsace Lorraine, Gagny	C0620-31-0061	QP999200	ICF LA SABLIERE	PLUS	29	812 000,00 €		812 000,00 €	26/10/2023 20:05:59	S1	2024	7
				PLAI	22	479 600,00 €	382 800,00 €	862 400,00 €				
				Total	51	1 291 600,00 €	382 800,00 €	1 674 400,00 €				
CN_6 PLAI_10 PLUS_12/20 Chemin du Bel Air_Gournay	C0620-31-0020	QP999200	IMMOBILIERE 3F	PLUS	10	280 000,00 €		280 000,00 €	20/03/2020 00:00:00	S2	2020	5
				PLAI	6	130 800,00 €	104 400,00 €	235 200,00 €				
				Total	16	410 800,00 €	104 400,00 €	515 200,00 €				
CN - 28 PLAI et 42 PLUS - allée de l'avenir - Clichy-sous-Bois	C0620-31-0030	QP093003	IMMOBILIERE 3F	PLUS	42	336 000,00 €		336 000,00 €	27/11/2021 00:00:00	S2	2022	5
				PLAI	28	420 000,00 €	336 000,00 €	756 000,00 €				
				Total	70	756 000,00 €	336 000,00 €	1 092 000,00 €				
CN - 5 PLAI - 6 PLUS - 9-11 rue Raffin - GAGNY	C0620-31-0041	QP999100	IMMOBILIERE 3F	PLUS	6	168 000,00 €		168 000,00 €	25/11/2022 00:00:00	S2	2022	5
				PLAI	5	109 000,00 €	87 000,00 €	196 000,00 €				
				Total	11	277 000,00 €	87 000,00 €	364 000,00 €				
CN - 4 PLAI - 5 PLUS - 25-27 rue Aristide Briand GAGNY	C0620-31-0042	QP999100	IMMOBILIERE 3F	PLUS	5	140 000,00 €		140 000,00 €	25/11/2022 00:00:00	S1	2022	5
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	9	227 200,00 €	69 600,00 €	296 800,00 €				
AA - 44 PLAI / 66 PLUS - Bas-Clichy	C0620-31-0044	QP093003	IMMOBILIERE 3F	PLUS	66	1 056 000,00 €		1 056 000,00 €	13/02/2023 00:00:00	S1	2023	13
				PLAI	44	1 320 000,00 €	1 056 000,00 €	2 376 000,00 €				
				Total	110	2 376 000,00 €	1 056 000,00 €	3 432 000,00 €				
AA - 3 PLAI - 5 PLUS - 70-72 avenue Thiers - Le Raincy	C0620-31-0047	QP999100	IMMOBILIERE 3F	PLUS	5	140 000,00 €		140 000,00 €	25/11/2022 00:00:00	S1	2023	6
				PLAI	3	65 400,00 €	52 200,00 €	117 600,00 €				
				Total	8	205 400,00 €	52 200,00 €	257 600,00 €				
AA - 5 PLUS et 4 PLAI - Multisities Clichy-sous-Bois	C0620-31-0052	QP093003	IMMOBILIERE 3F	PLUS	5	280 000,00 €		280 000,00 €	15/02/2023 00:00:00	S2	2022	7
				PLAI	4	174 400,00 €	139 200,00 €	313 600,00 €				
				Total	9	454 400,00 €	139 200,00 €	593 600,00 €				
CN - 4 PLAI 7 PLUS - 11-13 RUE DE MEAUX, VAUJOURS	C0620-31-0060	QP999100	IMMOBILIERE 3F	PLUS	7	196 000,00 €		196 000,00 €	26/10/2023 20:05:59	S2	2024	6
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	11	283 200,00 €	69 600,00 €	352 800,00 €				

CN - 9 PLUS 7 PLAI - 9 rue du Bac, Neuilly-Plaisance	C0620-31-0063	QP999100	IMMOBILIERE 3F	PLUS	9	252 000,00 €		252 000,00 €	26/10/2023 20:06:00	S1	2024	6
				PLAI	7	152 600,00 €	121 800,00 €	274 400,00 €				
				Total	16	404 600,00 €	121 800,00 €	526 400,00 €				
CN 4 PLAI et 4 PLUS en RO au 35B - 37 Allée Gambetta à Villemomble	C0620-31-0058	QP999100	OPH DE VILLEMOMBLE	PLUS	4	112 000,00 €		112 000,00 €	26/10/2023 20:05:58	S1	2022	4
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	8	199 200,00 €	69 600,00 €	268 800,00 €				
CN - 14 PLAI - 1/3 Bd Galliéni, Neuilly Plaisance	C0620-31-0062	QP999100	RATP Habitat	PLUS	0	0,00 €		0,00 €	26/10/2023 20:05:59	S1	2024	6
				PLAI	14	305 200,00 €	243 600,00 €	548 800,00 €				
				Total	14	305 200,00 €	243 600,00 €	548 800,00 €				
CN_4 PLAI_3 PLUS_avenue de Champs_Gourmay	C0620-31-0012	QP999100	SEQENS	PLUS	3	84 000,00 €		84 000,00 €	09/10/2019 00:00:00	S2	2019	8
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	7	171 200,00 €	69 600,00 €	240 800,00 €				
CN_5 PLAI_3 PLUS_avenue Aristide Briand_Gourmay	C0620-31-0013	QP999100	SEQENS	PLUS	3	84 000,00 €		84 000,00 €	09/10/2019 00:00:00	S2	2019	6
				PLAI	5	109 000,00 €	87 000,00 €	196 000,00 €				
				Total	8	193 000,00 €	87 000,00 €	280 000,00 €				
CN_11 PLAI_13 PLUS_12 Rue Alexandre Boucher_Vaujours	C0620-31-0014	QP999100	SEQENS	PLUS	13	364 000,00 €		364 000,00 €	12/11/2019 00:00:00	S2	2019	8
				PLAI	11	239 800,00 €	191 400,00 €	431 200,00 €				
				Total	24	603 800,00 €	191 400,00 €	795 200,00 €				
CN_6 PLAI_7 PLUS_Grande rue_Villemomble	C0620-31-0016	QP093013	SEQENS	PLUS	7	196 000,00 €		196 000,00 €	09/10/2019 00:00:00	S2	2019	8
				PLAI	6	130 800,00 €	104 400,00 €	235 200,00 €				
				Total	13	326 800,00 €	104 400,00 €	431 200,00 €				
CN_6 PLAI_8 PLUS_Avenue de Rosny_Villemomble	C0620-31-0017	QP093013	SEQENS	PLUS	8	224 000,00 €		224 000,00 €	09/10/2019 00:00:00	S2	2019	8
				PLAI	6	130 800,00 €	104 400,00 €	235 200,00 €				
				Total	14	354 800,00 €	104 400,00 €	459 200,00 €				
CN -4 PLAI -96 rue de Meaux Vaujours	C0620-31-0026	QP999100	SEQENS	PLUS		0,00 €		0,00 €	31/12/2021 00:00:00	S2	2021	6
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				

CN_4 PLAI_84 rue de Meaux_Vaujourns	C0620-31-0046	QP999100	SEQENS	PLUS		0,00 €		0,00 €	30/06/2022 00:00:00	S1	2023	4
				PLAI	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
				Total	4	87 200,00 €	69 600,00 €	156 800,00 €				
AA 6 PLAI 30 av Daniel Perdrige - Neuilly Plaisance	C0620-31-0064	QP999100	SEQENS	PLUS	0	0,00 €		0,00 €	15/11/2023 00:00:00	S2	2023	4
				PLAI	6	261 600,00 €	208 800,00 €	470 400,00 €				
				Total	6	261 600,00 €	208 800,00 €	470 400,00 €				
AA - 25 AVENUE ARISTIDE BRIAND - LES PAVILLONS SOUS BOIS	C0620-31-0035	QP999100	SSDH	PLUS	12	672 000,00 €		672 000,00 €	01/10/2020 00:00:00	S1	2023	4
				PLAI	18	784 800,00 €	626 400,00 €	1 411 200,00 €				
				Total	30	1 456 800,00 €	626 400,00 €	2 083 200,00 €				

- **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 :**

*sans objet*

- **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 :**

*sans objet*

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité » sont modifiées et désormais présentés comme suit :**

*sans objet*

- **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 »**

**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 :

Les diagnostics et études pré-opérationnelles engagés ou envisagés et les interventions bénéficiant d'un financement de l'Anah d'ores et déjà contractualisées sont récapitulés en annexe C4. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après :

*sans objet*

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

L'article 9.2.3 est modifié et désormais rédigé comme suit :

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

En ingénierie :

Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

En prêts :

A titre prévisionnel, se référer à la maquette C5.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêts.

En investisseur d'intérêt général :

La Caisse des Dépôts peut intervenir en investisseur avisé et se positionner en actionnaire minoritaire dans des structures dédiées pour des projets qui participent au développement territorial, permettent une création de valeur mobilière et comprennent une exigence élevée en termes d'exemplarité environnementale.

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

L'article 9.2.4 est modifié et désormais rédigé comme suit :

*sans objet*

#### **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 « ANRU+ » 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 – Insertion d'un nouvel article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »**

Un nouvel article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » est intégré à la convention pluriannuelle

*Sans objet - Dans les conventions quartiers.*

### 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 :

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 ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- 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 59 808 900 €, comprenant 23 907 300 € de subventions, et 35 901 600 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 8 044 967 € de concours financiers prévisionnels comprenant 3 398 167 € de subventions et 4 646 800 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
  - 51 763 933 € de concours financiers prévisionnels comprenant 20 509 133 € de subventions et 31 254 800 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 187 500 € complémentaires à une première subvention de 72 000 € dans le cadre du protocole de préfiguration de Neuilly-sur-Marne. 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 105 474 101,87 €. 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 CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI et de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » est précisée dans les conventions quartiers.
- La participation financière de l'ADEME est précisée dans les conventions quartiers.
- La participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI est précisée dans les conventions quartiers.
- La participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » est précisée dans les conventions quartiers.
- La participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » est précisée dans les conventions quartiers.
- Les participations financières de la Région ou du Département sont précisées dans les conventions quartiers.

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 NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QPV n° 093003 Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel	Protocole de préfiguration			
	Convention pluriannuelle	17 220 667 €	26 575 600 €	43 796 267 €
Total QPV n° 093003 Haut Clichy - Centre-Ville - Bosquets - Lucien Noel		17 220 667 €	26 575 600 €	43 796 267 €
QPV n°093058 Val Coteau	Protocole de préfiguration			
	Convention pluriannuelle	3 288 467 €	4 679 200 €	7 967 667 €
Total QPV n°093058 Val Coteau		3 288 467 €	4 679 200 €	7 967 667 €
QPV n°093013 Marnaudes - Fosse Aux Bergers - la Sablière	Protocole de préfiguration			
	Convention pluriannuelle	3 398 167 €	4 646 800 €	8 044 967 €
QPV n°093013 Marnaudes - Fosse Aux Bergers - la Sablière		3 398 167 €	4 646 800 €	8 044 967 €
Totaux :		23 907 300 €	35 901 600 €	59 808 900 €

### Article 3.11 – Modification de l'article 11 relatif aux modalités d'attribution et de paiement des financements

L'article 11.1 renommé « Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU » est désormais rédigé comme suit :

<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.

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

**L'article 11.2 « Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement »** est modifié et désormais rédigé comme suit

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 11. 5 « Les modalités d'attribution et de versement des aides des autres partenaires associés »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+ et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

### **Article 3.12 – Modifications de l'article 12 portant sur les modalités de suivi du projet prévues par**

**L'article 12.1 « Le reporting annuel »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

**L'article 12.2 « Les revues de projet »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,
- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

### **Article 3.13 – Modifications de l'article 13 portant sur les modifications du projet**

**L'article 13.1 « Avenant à la convention pluriannuelle »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

**L'article 13.2 renommé « Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

### **Article 3.14 – Modifications de l'article 14 portant sur les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

**L'article 14.1 « Le respect des règlements de l'ANRU »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

**L'article 14.4 « La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage »** est modifié et désormais rédigé comme suit :

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

**Un sous-article 14.5.3 « Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) à la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

**Un sous-article 14.5.4 « Stipulations relatives aux maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention »** est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

#### **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.

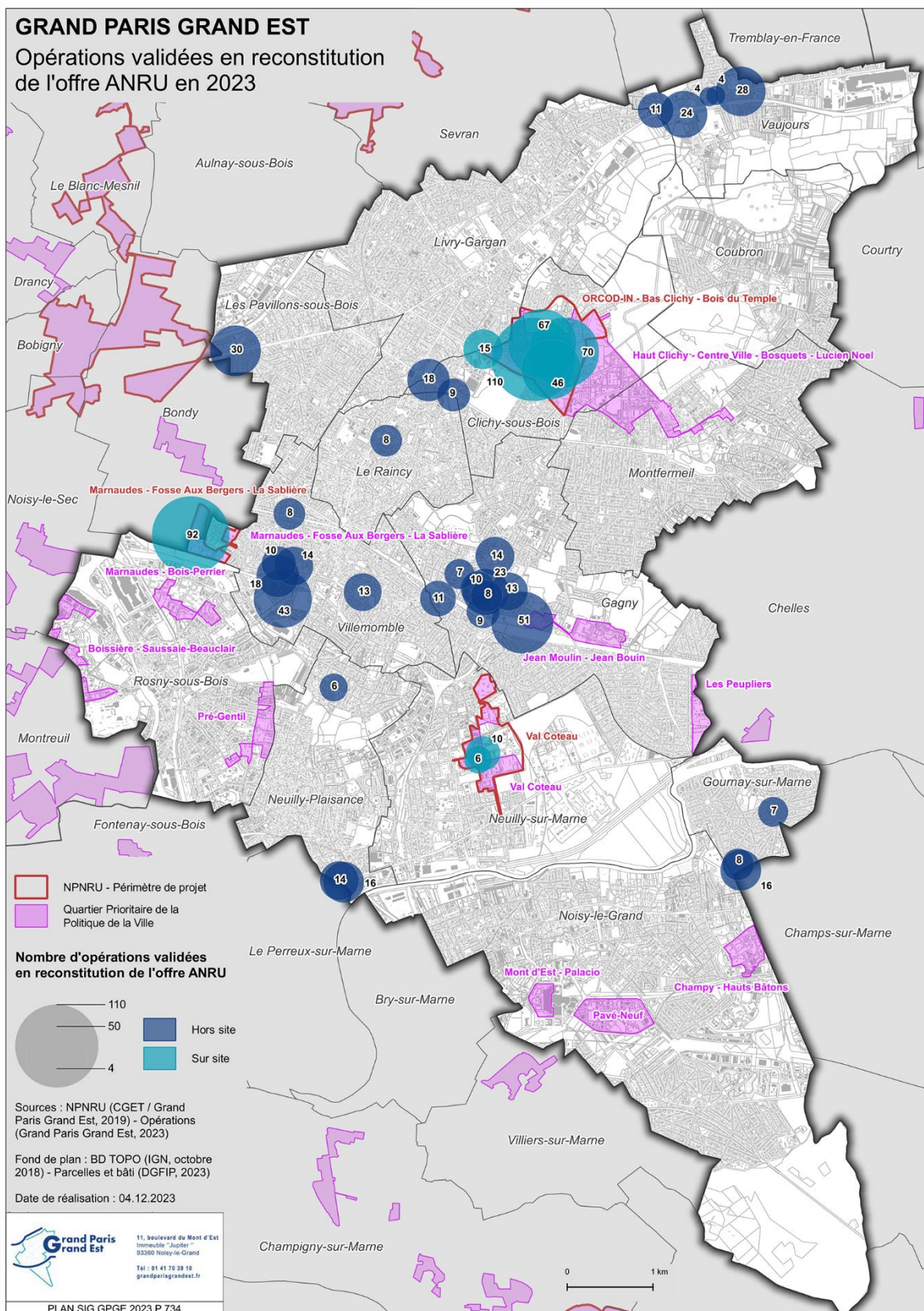
Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

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.



# Annexe A10

## Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre





## Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **536 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **29,2%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
1 - Grand pôle IDF	25,0% soit <b>263 droits</b>	35,0% soit <b>273 droits</b>	<i>Cf : convention de quartier référente</i>	<i>Cf : convention de quartier référente</i>

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
  - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit **131 droits** ;
  - o 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit **137 droits** ;

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
BATIGERE EN ILE DE France	15 DU
CDC HABITAT SOCIAL	17 DU
EPF ILE DE France	127 DU
EPT GRAND PARIS GRAND EST	148 DU
ICF LA SABLIERE	111 DU
IMMOBILIERE 3F	83 DU
OPH VILLEMOMBLE	2 DU
RATP HABITAT	4 DU
SEINE SAINT DENIS HABITAT	8 DU
SEQENS	20 DU

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

#### **A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :**

##### **A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :**

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, **262 droits de réservation en droits uniques** sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont **131 droits aux premières mises en location**).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de **131 droits** de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée\* :

Code IODA	Nom/Localisation de l'opération de reconstitution hors site	Bailleur	Nb de logts	1ère mise en location	DU Parc	Commentaires
C0620-31-0010	CN_10 PLAI_8 PLUS_Boulevard du Temple_Clichy-sous-Bois	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	18	2	2	
C0620-31-0033	CN - 7 PLUS et 11 PLAI - avenue de Rosny - VILLEMOMBLE	CDC HABITAT SOCIAL	18	2	2	
C0620-31-0034	CN - 9 PLUS et 14 PLAI - rue Parmentier - GAGNY	CDC HABITAT SOCIAL	23	3	3	
C0620-31-0050	CN - 4 PLAI - 10 PLUS - 24-26 rue du Général Leclerc - Gagny	CDC HABITAT SOCIAL	14	2	1	
C0620-31-0059	CN - 2 PLUS - 5 PLAI - rue Guillemeteau - GAGNY	CDC HABITAT SOCIAL	7	1	1	
C0620-30-0068	CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18 Av Aristide Briand, Gagny	CDC HABITAT SOCIAL	8	1	1	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>

<b>C0620-31-0019</b>	<b>CN - 174 PLUS - 422 PLAI - EPT - RO hors site</b>	<b>EPT GRAND PARIS GRAND EST</b>	<b>596</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<i>Macro-ligne mise à jour dans le cadre de l'avenant n°1</i>
C0620-31-0011	CN_27 PLAI_16 PLUS_rue du docteur Guérin_Villemomble	ICF LA SABLIERE	43	5	6	
C0620-31-0021	CN - 4 PLUS et 6 PLAI - VEFA rue Parmentier - GAG	ICF LA SABLIERE	10	1	1	
C0620-31-0029	CN-8 PLAI-5 PLUS- rue Florian - Gagny	ICF LA SABLIERE	13	2	2	
C0620-31-0049	CN 6 PLAI - 4 PLUS - 25 rue Offenbach - Villemomble	ICF LA SABLIERE	10	1	1	
C0620-31-0061	CN - 29 PLUS - 22 PLAI - Rue Alsace Lorraine - GAGNY	ICF LA SABLIERE	51	6	7	
C0620-31-0056	CN - 14 PLUS - 14 PLAI - 140 rue de Meaux - VAUJOURS	ICF LA SABLIERE	28	4	3	
C0620-31-0020	CN_6 PLAI_10 PLUS_12/20 Chemin du Bel Air_Gournay	IMMOBILIERE 3F	16	2	2	
C0620-31-0041	CN - 5 PLAI - 6 PLUS - 9-11 rue Raffin - GAGNY	IMMOBILIERE 3F	11	1	2	
C0620-31-0042	CN - 4 PLAI - 5 PLUS - 25-27 rue Aristide Briand GAGNY	IMMOBILIERE 3F	9	1	1	
C0620-31-0047	AA - 3 PLAI - 5 PLUS - 70-72 avenue Thiers - Le Raincy	IMMOBILIERE 3F	8	1	1	
C0620-31-0052	AA - 5 PLUS et 4 PLAI - Multisites Clichy-sous-Bois	IMMOBILIERE 3F	9	1	1	
C0620-31-0060	AA - 7 PLUS - 4 PLAI - 11/13 rue de Meaux - VAUJOURS	IMMOBILIERE 3F	11	2	1	
C0620-31-0063	CN - 9 PLUS 7 PLAI - 9 rue du Bac, Neuilly-Plaisance	IMMOBILIERE 3F	16	2	2	
C0620-31-0058	CN - 4 PLUS - 4 PLAI - 35B-37 allée Gambetta - VILLEMOMBLE	OPH VILLEMOMBLE	8	1	1	
C0620-31-0062	CN - 14 PLAI - 1/3 Bd Gallieni - NEUILLY-PLAISANCE	RATP HABITAT	14	2	2	
C0620-31-0035	AA - 25 AVENUE ARISTIDE BRIAND - LES PAVILLONS SOUS BOIS	SEINE SAINT DENIS HABITAT	30	4	4	
C0620-31-0012	CN_4 PLAI_3 PLUS_avenue de Champs_Gournay	SEQENS	7	1	1	

C0620-31-0013	CN_5 PLAI_3 PLUS_avenue Aristide Briand_Gournay	SEQENS	8	1	1	
C0620-31-0014	CN_11 PLAI_13 PLUS_12 Rue Alexandre Boucher_Vaujours	SEQENS	24	3	3	
C0620-31-0016	CN_6 PLAI_7 PLUS_Grande rue_Villemomble	SEQENS	13	2	1	
C0620-31-0017	CN_6 PLAI_8 PLUS_Avenue de Rosny_Villemomble	SEQENS	14	2	1	
C0620-31-0026	CN -4 PLAI -96 rue de Meaux Vaujours	SEQENS	4	0	1	
C0620-31-0046	CN_4 PLAI_84 rue de Meaux_Vaujours	SEQENS	4	1	0	
C0620-31-0064	AA_6 PLAI, avenue Peridge, Neuilly-Plaisance	SEQENS	6	0	2	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

## A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Au total, **273 droits de réservation en droits uniques** sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont **136 droits aux premières mises en location**).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Pour les premières mises en location**, Action Logement Services bénéficiera de **136 droits** de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée\* :

Code IODA	Nom/Localisation de l'opération de reconstitution hors site	Bailleur	Nb de logts	1ère mise en location	DU Parc	Commentaires
C0620-31-0031	CN 6 PLUS – 3/7/11 allée de Versailles – Neuilly-sur-Marne	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	6	1	1	
C0620-31-0025	CN 10 PLUS - rue du Roussillon Neuilly-sur-Marne	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	10	2	2	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>
C0620-31-0043	CN - 15 PLUS - 72 chemin des Postes, Clichy-sous-Bois	BATIGERE EN ILE DE FRANCE	15	2	3	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>

<b>C0620-31-0006</b>	<b>CN - 147 PLAI - 217 PLUS - EPF - RO sur site Bas Clichy</b>	<b>EPF ILE DE FRANCE</b>	<b>364</b>	<b>64</b>	<b>63</b>	<i>Macro-ligne mise à jour dans le cadre de l'avenant n°1</i>
C0620-31-0022	CN - 40 PLUS 27 PLAI - rue Genettes - CLICHY SOUS BOIS	ICF LA SABLIERE	67	12	12	
C0620-31-0023	CN - 28 PLUS 18 PLAI - rue Ronsard - CLI	ICF LA SABLIERE	46	8	8	
C620-31-0040	CN - 37 PLAI - 55 PLUS, Villemomble	ICF LA SABLIERE	92	16	16	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>
C0620-31-0030	CN - 28 PLAI et 42 PLUS - allée de l'avenir - Clichy-sous-Bois	IMMOBILIERE 3F	70	12	12	
C0620-31-00	AA - 44 PLAI 66 PLUS, Bas Clichy	IMMOBILIERE 3F	110	19	20	<i>Nouvelle opération dans le cadre de l'avenant n°1</i>

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

### **A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV**

*Sans objet.*

*Les droits de réservation au titre des logements locatifs sociaux réhabilités en milieu occupé en quartier prioritaire de la ville mis à disposition d'Action Logement Services sont financés et inscrits dans les conventions de quartier référentes.*

### **B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**

*Sans objet.*

*Les droits de réservation au titre des logements locatifs sociaux réhabilités en milieu occupé en quartier prioritaire de la ville mis à disposition d'Action Logement Services sont financés et inscrits dans les conventions de quartier référentes.*

### **C - Dispositions communes**

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être

saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.





C020-31-002	CN - 14 PLAI - 10 Bd Gallieni, Neuilly	NPN	QP99100	14	14	0	RATP HABITAT	1 674 463,00€	1 779 258,00€	243 600,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1 532 658,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1 138 452,00€	833 252,00€	305 200,00€	305 200,00€	0,00%	2024	6								
			NEULLY PLAISANCE				55202581100023			13,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	86,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	64,08%	46,91%	17,18%	17,18%	0,00%	S1									
C020-31-003	CN - 9 PLUS 7 PLAI - 9 rue du Bac,	NPN	QP99100	16	7	9	IMMOBILIERE 3P	3 785 109,00€	4 080 157,00€	121 800,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3 959 357,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3 550 341,00€	3 145 741,00€	404 600,00€	152 600,00€	252 000,00€	2024	6								
			NEULLY PLAISANCE				55214153300015			2,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	97,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	87,01%	77,10%	9,92%	3,74%	6,18%	S1									
C020-31-004	AA 6 PLAI 30 av Daniel Perdigot - Neuilly	NPN	QP99100	6	6	0	SEIGNS SOCIETE ANONYME D	1 594 231,17€	1 913 078,00€	208 800,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1 682 278,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	42 000,00€	1 310 046,00€	1 048 046,00€	281 600,00€	281 600,00€	0,00%	2023	4								
			NEULLY PLAISANCE				55214281600310			10,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	88,89%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	68,48%	54,80%	13,67%	13,67%	0,00%	S2									
C020-31-008	CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18, av Aristide	NPN	QP99100	8	5	3	CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE	1 451 065,00€	1 527 179,00€	87 000,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	37 000,00€	1 403 179,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1 025 431,00€	832 431,00€	193 000,00€	109 000,00€	84 000,00€	2023	4							
			GAGNY 93032				55204648400325			5,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,42%	91,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	67,15%	54,51%	12,64%	7,14%	5,50%	S2									
Sous total				1831	970	861		303 248 711,00€	342 982 400,50€	16 267 800,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	99 937 200,00€	1 294 000,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2 684 798,00€	142 154 598,87€	104 426 946,87€	35 901 600,00€	20 369 600,00€	15 532 000,00€									
	Production d'une offre de logement temporaire									4,74%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,38%	63,48%	1,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,78%	41,60%	30,60%	10,47%	6,94%	4,93%										
Sous total																																				
	Requalification de logements sociaux																																			
Sous total																																				
	Residentialisation de logements																																			
Sous total																																				
	Actes de partage massif en copropriétés dégradées																																			
Sous total																																				
	Accession à la propriété																																			
Sous total																																				
	Equipements publics de proximité																																			
Sous total																																				
	Immobilier à vocation économique																																			
Sous total																																				
	Autres investissements																																			
Sous total																																				
	QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INGENIERIE																																			
Sous total																																				
	QUARTIER FERTILE - OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS																																			
Sous total																																				
Total général				1831	970	861		313 607 711,00€	353 688 400,50€	23 907 300,00€	- €	887 000,00€	101 706 700,00€	- €	1 294 000,00€	217 155 393,50€	5 810 709,00€	- €	- €	- €	2 684 798,00€	- €	142 154 598,87€	104 426 946,87€	35 901 600,00€	20 369 600,00€	15 532 000,00€									
										6,75%	0,00%	0,24%	28,89%	0,00%	0,36%	81,37%	1,83%	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%	40,34%	29,87%	10,15%	5,76%	4,28%										

	Dépenses à financer		DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coût HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	37 500,00€	400 000,00€	0,00€	0,00€	0,00€	282 500,00€	0,00€	0,00€	0,00€	187 500,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL NPNRU	313 232 711,00€	353 238 400,50€	23 907 300,00€	- €	887 000,00€	101 706 700,00€	- €	1 294 000,00€	217 155 393,50€	5 810 709,00€	- €	- €	- €	2 684 798,00€	- €	40,34%	29,87%	10,15%	5,77%	4,40%
DONT NATIONALE	281 521 338,41€	296 986 039,50€	21 914 700,00€	- €	887 000,00€	101 706 700,00€	- €	689 000,00€	197 885 348,50€	3 881 291,00€	- €	- €	- €	42 000,00€	0,00€	31,99%	21,12%	30 474 400,00%	17 874 400,00%	12 600 000,00%
DONT REGIONALE	51 711 372,65€	56 252 381,00€	1 992 600,00€	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€	605 000,00€	49 270 045,00€	1 741 918,00€	0,00€	0,00€	0,00€	2 642 798,00€	0,00€	47 809 604,00€	42 382 404,00€	5 427 200,00€	2 495 200,00€	2 932 000,00€
TOTAL QUARTIER FERTILE	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€	84,99%	75,34%	9,65%	4,44%	5,21%
DONT PLAN DE RELANCE	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%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DONT PIA	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%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-14-0001 Etude complémentaire ZAC de la Dhuis - Bois du Temple

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-14-0001	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6093003-14-0001-001
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	Etude complémentaire ZAC de la Dhuis - Bois du Temple
<b>Nature de l'opération</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Financement de l'ingénierie EPT GPGE 2018 -2023 :</p> <p>Etude complémentaire pour actualisation de la ZAC de la Dhuis à Clichy-sous-Bois/intégration de l'opération Bois du Temple à la ZAC : 20 000€</p> <p>Suite à une étude de 2016/2017 menée par la Ville et confiée à Grand Paris Aménagement, il convient de rédiger un complément à l'étude d'impact de la ZAC de la Dhuis afin de compléter le dossier de réalisation. ~ Cette 1ère étude a permis de garantir la procédure juridique à établir pour garantir la faisabilité du projet dans le cadre de la ZAC de la Dhuis.</p> <p>Il s'agit donc dans le cadre de ce financement de missionner un bureau d'études afin de rédiger le complément d'étude d'impact et de corriger le dossier de réalisation de la ZAC de la Dhuis. Il s'agit également d'accompagner l'EPT dans la rédaction des documents de validation (délibération et saisine de l'autorité environnementale).</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093003 - Haut Clichy-Centre Ville-Bosquets-Lucien Noel	93390 - CLICHY SOUS BOIS	

Caractéristiques de l'opération	
<b>Nombre d'ETP moyen / an **</b>	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2019	5
Date de prise en compte des dépenses	20/03/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	
Taux contractuel retenu NPNRU	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-14-0002 Finalisation de la programmation urbaine des Bois du Temple

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-14-0002	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6093003-14-0001-002
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	Finalisation de la programmation urbaine des Bois du Temple
<b>Nature de l'opération</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Financement de l'ingénierie EPT GPGE 2018 -2023 :</p> <p>Finalisation de la programmation urbaine des Bois du Temple : 50 000€</p> <p>Il s'agit de : - Finaliser la programmation urbaine des espaces publics et des rez-de-chaussée dédié à l'activité économique, commerciale et aux équipements publics qui intégreront le quartier des BDT, - Garantir la faisabilité du projet urbain en terme de stationnement résidentiel, - Chiffrer l'ensemble de cette programmation</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093003 - Haut Clichy-Centre Ville-Bosquets-Lucien Noel	93390 - CLICHY SOUS BOIS	

Caractéristiques de l'opération	
<b>Nombre d'ETP moyen / an **</b>	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2019	6
Date de prise en compte des dépenses	20/03/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *	
Taux contractuel retenu NPNRU	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité
Subvention ANRU NPNRU *	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-14-0003 Communication/Concertation

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-14-0003	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6093003-14-0001-003
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	Communication/Concertation
<b>Nature de l'opération :</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Financement de l'ingénierie EPT GPGE 2019 -2024 : Action de Communication/Concertation : 260 000€ Il s'agit de financer les outils de communication (plaquette/flyer, panneau de rue ou d'exposition, informations sur le projet urbain) qui seront notamment mis à disposition des chargés de missions accompagnement au changement et concertation. Il s'agit également de financer des missions d'appui à des démarches de concertation particulières type ateliers de travail urbain, jeu de role aménageur ou autre. Dans ces cas un prestataire peut être sollicité en matière de méthode et/ou d'animation à plus grande échelle. Le plan de financement est construit selon l'avis de 2 CE : - 17 mai 2018 - Communication/concertation Clichy-sous-Bois : 100 000€ HT financés à 50% par l'anru soit 50 000€ - 28 mai 2019 - Communication.concertation Neuilly-sur-Marne : 160 000€ HT financés à 25% par l'anru soit 40 000€ La fusion des lignes a été acté par le CE du 19 janvier 2022 permettant ainsi un plan de financement à hauteur de 260 000€ HT pour une subvention de 90 000€. Cette base de financement pourra ainsi profiter au 3 quartier inscrits en PRU.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP999100 - Quartier multisite National		Ensemble des QPV NPRU de GPGE	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	12
Date de prise en compte des dépenses	17/05/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	260 000,00 €
Taux max NPNRU	34,62 %
Subvention ANRU NPNRU	90 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %



Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-14-0007 Ingénierie interne EPT Grand Paris Grand Est

Numéro de la version : 3 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-14-0007	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6999999-14-0001-004
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	Ingénierie interne EPT Grand Paris Grand Est
<b>Nature de l'opération :</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Par le CE du 17 mai 2018, GPGE obtenait le financement de l'ingénierie EPT GPGE 2019 -2024 :</p> <p>- Moyens humains :</p> <p>1/ Directrice Habitat Renouvellement Urbain = Responsable de projet Urbain (50% du temps sur 2 ans)</p> <p>2/ Chef de projet Renouvellement Urbain CSB = Chargé d'opération (100% du temps sur 6 ans)</p> <p>3/ Chef de projet Renouvellement Urbain NSM = Chargé d'opération (100% du temps sur 6 ans)</p> <p>4/ Chef de projet reconstitution de l'offre = Autre calidé CE ou DG (100% du temps sur 6 ans)</p> <p>5/ Chef de projet concertation (50% du temps sur 6 ans)</p> <p>6/ Chef de projet accompagnement au changement = chef de projet gestion (50% du temps sur 6 ans)</p> <p>Le financement initial a été acté lors du CE du 17 mai 2018 actant le projet urbain de CLichy sous Bois.</p> <p>Par le CE du 7/11/2019, l'ANRU acte la prolongation du financement d'un ETP pour 4 ans supplémentaires du financement du poste de Direction de projet pour appuyer le pilotage de l'opération de Villemomble en lien avec les PRINs du Territoire et coordonner les 5 agents que représentent le pôle renouvellement urbain.</p> <p>Dans le cadre de l'avenant 1 à la convention territoriale et au vu des difficultés de recrutement, il est proposé un ajustement du calendrier afin d'optimiser la consommation des subvention. Le calendrier initialement prévu sur la période 2019-2024 passe donc à 2019-2027</p>			
Localisation de l'opération			
<b>QPV de rattachement</b>	<b>Commune de réalisation</b>	<b>Adresse / périmètre</b>	
QP999100 - Quartier multisite National	93160 - NOISY LE GRAND	11,boulevard du Mont d'Est	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2019	18
Date de prise en compte des dépenses	17/05/2018	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 855 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	1 427 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-14-0039 Mémoire des quartiers

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-14-0039	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	Mémoire des quartiers
<b>Nature de l'opération :</b>	14 - Etudes et conduite de projet	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Afin d'apporter une plus-value territoriale à la réflexion sur la mémoire des quartiers, l'EPT Grand Paris Grand Est conduira une démarche expérimentale de valorisation de la mémoire des quartiers NPNRU à l'échelle du territoire, en poursuivant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penser l'implication du renouvellement urbain à l'échelle d'un territoire en capitalisant sur ses expériences des projets de renouvellement urbain du PNRU.</li> <li>• Produire des marqueurs territoriaux valorisant tant l'image du Territoire que celle des quartiers dans le Territoire Grand Paris Grand Est</li> <li>• Accompagner le rayonnement des équipements culturels du territoire à vocation métropolitaine</li> </ul>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP999100 - Quartier multisite National		ensemble QPV NPNRU GPGE	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	28/05/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	60 000,00 €
Taux max NPNRU	25,00 %
Subvention ANRU NPNRU	15 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-15-0045 FAT-15 - NPNRU - EPT - Minorations de loyers

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-15-0045	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	Intitulé de l'opération	FAT-15 - NPNRU - EPT - Minorations de loyers
Nature de l'opération :	15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Parmi les logements, neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, proposés aux ménages à reloger, il s'avère que les loyers sont souvent plus élevés que la moyenne. Cela amène parfois à une inadéquation entre ces propositions et la situation des ménages à reloger, et de fait à une restitution de ces logements ou à des refus des ménages positionnés en commission d'attribution pour cause de loyer inadéquat.

Il est à noter un taux de restitution particulièrement important, majoritairement pour des raisons de localisation et d'inadéquation loyer/ressources. En effet, la grande majorité des ménages concernés ont des revenus bien en-dessous des plafonds PLAI pour les ménages de l'ORCOD comme des Bois du Temple et à hauteur de près de 70% pour les ménages de Villemomble et de Neuilly-sur-Marne.

La minoration de loyer peut donc apparaître comme une solution pour un certain nombre de ménages, identifiés comme immédiatement relogeables mais pour lesquelles intégrer un logement neuf reste encore difficile.

L'enveloppe financière globale allouée est de 4 530 398 € de subventions répartie comme suit :

- 688 398 € pour ICF La Sablière (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 07/11/2019 : démolition de LLS).
- 2 880 000 M€ pour l'EPFIF (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 24 juin 2021 : démolition de copropriétés dégradées).
- 962 000 M€ pour BATIGERE en Ile-de-France sur les territoires de Clichy-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne (avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU du 24 juin 2021 : démolition de LLS) .

Il est à noter un écart de 1 398 € sur le projet NPNRU de Villemomble. Le CE de l'ANRU a accordé une subvention de 688 398 € alors que la répartition des aides par typologies de logements nous donne un montant de 687 000 €. L'enveloppe financière globale est donc impactée. Elle est de 4 529 000 € alors que l'enveloppe attribuée est de 4 530 398 €, soit un delta de 1 398 €.

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National		ensemble des Communes de GPGE

### Caractéristiques de l'opération

Nombre prévisionnel de ménages relogés	541		
--	-----	--	--

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	16
Date de prise en compte des dépenses	30/06/2021	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Subvention ANRU NPNRU	4 529 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0006 CN - 147 PLAI - 217 PLUS - EPF - RO sur site Bas Clichy

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0006	N° IDTOP (AGORA)	620-6093003-31-0002-001
Maître d'ouvrage (MO)	49512000800026 ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF	Intitulé de l'opération	CN - 147 PLAI - 217 PLUS - EPF - RO sur site Bas Clichy
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Opérations déjà validées et sorties de la macroligne (307 PLUS / PLAI) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ronsard : 46 PLUS / PLAI - livraison fin 2023</li> <li>- Genettes : 67 PLUS / PLAI - livraison début 2024</li> <li>- Pelouses Sud 1 : 69 PLUS / PLAI - livraison début 2026</li> <li>- SGN : 15 PLUS : démarrage prévisionnel 2024</li> <li>- AA du chêne Pointu : 110 PLUS / PLAI - démarrage prévisionnel 2026</li> </ul> <p>Opérations pressenties sur cette macroligne (364 LLS : 217 PLUS / 147 PLAI) :</p> <p>En cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelouses Sud 2 : 44 PLUS / PLAI - démarrage prévisionnel 2025</li> <li>- Balzac 2 : 54 PLUS / PLAI - démarrage prévisionnel 2025</li> </ul> <p>Après démolition du B8/B9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Védrières 2/3/4 : 36 PLUS/PLAI - démarrage prévisionnel 2026</li> </ul> <p>Après démolition du B10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mermoz 1 : 82 PLUS / PLAI - démarrage prévisionnel 2027</li> </ul> <p>Après démolition du B5 et B7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mermoz 3 et Védrières 1 : 66 PLUS / PLAI (+33 PLS) - démarrage prévisionnel 2028</li> </ul> <p>Après démolition du CCCP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Victor Hugo : 82 PLUS / PLAI - démarrage prévisionnel 2029</li> </ul>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093003 - Haut Clichy-Centre Ville-Bosquets-Lucien Noel	93390 - CLICHY SOUS BOIS	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	364
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	217	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	147

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2020	16
Date de prise en compte des dépenses	07/11/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Subvention ANRU NPNRU *		1 764 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU *		3 941 000,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	1 736 000,00 €	Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	2 205 000,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0015 CN\_4 PLAI\_6 PLUS\_Avenue Outrebon\_Villemomble

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0015	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6093013-31-0005-004
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	58214281600310 SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN_4 PLAI_6 PLUS_Avenue Outrebon_Villemomble
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Régionale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération en VEFA de 4 PLAI 6 PLUS et 4 PLS en droit commun

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093013 - Marnaudes-Fosse Aux Bergers-La Sablière	93140 - BONDY	

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	0
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	0	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	0
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>	0		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2020	6
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	12/11/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	0,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0018 CN\_10 PLAI\_12 PLUS\_avenue Fredy\_Villemomble

Numéro de la version : 5 Statut : Annulation contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0018	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6093013-31-0005-007
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	58214281600310 SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN_10 PLAI_12 PLUS_avenue Fredy_Villemomble
<b>Nature de l'opération</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Régionale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération en VEFA de 10 PLAI 12 PLUS et 9 PLS en droit commun

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093013 - Marnaudes-Fosse Aux Bergers-La Sablière	93250 - VILLEMOMBLE	11 Avenue Fredy 93250 Villemomble

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>		<b>Nombre prévisionnel de logements concernés *</b>	
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *</b>		<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *</b>	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2019	8
Date de prise en compte des dépenses	09/10/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Subvention ANRU NPNRU *		0,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Prêt bonifié AL NPNRU *		0,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS		Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0019 CN - 174 PLUS - 422 PLAI - EPT - RO hors site

Numéro de la version : 6 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0019	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	620-6999999-31-0001-001
<b>Maître d'ouvrage (MO)</b>	20005879000011 GRAND PARIS GRAND EST	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN - 174 PLUS - 422 PLAI - EPT - RO hors site
<b>Nature de l'opération</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

macro-ligne de la RO hors site conventionnée restant à identifier

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National		

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés *</b>	596
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *</b>	174	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *</b>	422

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2020	16
Date de prise en compte des dépenses	30/06/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

<b>Subvention ANRU NPNRU *</b>		7 342 800,00 €	
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>		<b>Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI</b>	0,00 €
<b>Prêt bonifié AL NPNRU *</b>		14 071 600,00 €	
<b>Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS</b>	4 872 000,00 €	<b>Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI</b>	9 199 600,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0025 CN - 10 PLUS - rue du Roussillon - RO sur site - NSM

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0025	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	58200010500160 BATIGERE EN ILE DE FRANCE	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN - 10 PLUS - rue du Roussillon - RO sur site - NSM
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Il existe actuellement un espace libre d'une hauteur d'environ un étage entre RDC comprenant des commerces et le premier niveau de logement. Cet espace était autrefois accessible via une dalle servant de parking. La dalle va être démolie et l'espace va nous permettre de construire 10 logements

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093058 - Val Coteau	93330 - NEUILLY SUR MARNE	3,7,11 rue du Roussillon et 334, 374 rue du 8 mai 1945

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	10
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	10	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>	2		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2020	12
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	28/05/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	80 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	0,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0031 CN 6 PLUS – 3/7/11 allée de Versailles – Neuilly-sur-Marne

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0031	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	58200010500160 BATIGERE EN ILE DE FRANCE	Intitulé de l'opération	CN 6 PLUS – 3/7/11 allée de Versailles – Neuilly-sur-Marne
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Cette opération de reconstitution de l'offre est située au cœur du bâtiment B36, au premier niveau, en lieu et place d'anciens bureaux actuellement désaffectés

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093058 - Val Coteau	93330 - NEUILLY SUR MARNE	3-7-11 Allée de Versailles

### Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	6
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	6	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

<b>Semestre de lancement opérationnel</b>	<b>Année de lancement opérationnel</b>	<b>Durée en semestre</b>
S2	2020	8

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

<b>Prêt bonifié AL NPNRU PLUS</b>	48 000,00 €
<b>Prêt bonifié AL NPNRU PLAI</b>	
<b>Subvention ANRU NPNRU</b>	0,00 €

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0033 CN - 7 PLUS et 11 PLAI - avenue de Rosny - VILLEMOMBLE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0033	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55204648400325 CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	CN - 7 PLUS et 11 PLAI - avenue de Rosny - VILLEMOMBLE
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

"Acquisition de 24 logements en LLS pour 1529,55 m² shab auprès de Pierreval. Le promoteur commercialise également 16 logements en LLI et 39 logements en accession à la propriété.  
Ce programme est en reconstitution de l'offre ANRU pour les 7 logements en PLUS (30%) et 11 logements en PLAI (45%). 6 logements sont également financés en PLS (25%) financés en droit commun. L'opération comporte également 24 stationnements au sous-sol soit un ratio de 1 parking par logement.

Pour cette résidence, nous proposons les typologies suivantes :

- 4 T2 de 43 m² de SHAB moyenne
- 18 T3 de 66 m² de SHAB moyenne
- 1 T4 de 76 m² de SHAB moyenne
- 1 T5 de 95 m² de SHAB moyenne

L'opération est située sur un terrain privé, à proximité du centre-ville de Villemomble et à 1000 mètres de la gare RER de Villemomble. Le programme est en RT 2012 -10% et labellisé NF Habitat HQE. "

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93250 - VILLEMOMBLE	66 avenue de Rosny 93250 Villemomble

### Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	18
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	7	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	11
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	2		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	4
Date de prise en compte des dépenses	30/06/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	196 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	239 800,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	5 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	191 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0034 CN - 9 PLUS et 14 PLAI - rue Parmentier - GAGNY

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0034	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55204648400325 CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	CN - 9 PLUS et 14 PLAI - rue Parmentier - GAGNY
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>"Le projet bénéficie d'une localisation fonctionnelle au centre-ville de Gagny et à proximité de la gare RER (+/- 8min à pied) permettant de rejoindre la Gare du Nord en 25 min, à proximité des commerces et équipements publics. L'ensemble immobilier est composé de 105 logements + 2 commerces en RDC répartis sur 3 bâtiments - Bat A 58 logements - Bat B 23 logements - Bat C 24 logements Acquisition par CDC Habitat et CDC Habitat social de 15 LLI et 32 LLS situés en diffus dans les Bat B et C Programme : 15 LLI : 6 T 2 ; 4 T 3 ; 4 T 4 ; 1 T 5 : 3 600 euros HT/m<sup>2</sup> SHAB pki (15 pk) 32 LLS : 1 T 1 ; 11 T 2 ; 14 T 3 ; 6 T 4 : 3 100 euros HT/m<sup>2</sup> SHAB pki (30pk) Acquisition de 16 pk des logements LLS au 6 rue Parmentier PC purgé depuis le 26/10/2021 "</p> <p>PASSAGE EN CE MANDAT MAI 2022.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP999100 - Quartier multisite National	93220 - GAGNY	2 et 4 rue Parmentier	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	23
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	9	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	14
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		3	



### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses	31/05/2022	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	252 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	305 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	5 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	243 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
 Opération : C0620-31-0035 AA - 25 AVENUE ARISTIDE BRIAND - LES PAVILLONS SOUS BOIS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0035	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	27930019800041 SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	<b>Intitulé de l'opération</b>	AA - 25 AVENUE ARISTIDE BRIAND - LES PAVILLONS SOUS BOIS
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

**Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)**

Le bâtiment Aristide Briand, construit en 1974 et racheté par Seine Saint Denis Habitat il y a 4 ans, présente un besoin de rénovation important. L'opération s'inscrit dans le cadre d'une ambitieuse opération d'acquisition-amélioration de 30 LLS (12 PLUS et 18 PLAI).

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93320 - LES PAVILLONS SOUS BOIS	25 avenue Aristide Briand

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Acquisition amélioration	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	30
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	12	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	18
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>		4	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	01/10/2020	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide principale	demande au CE de juin 2022
Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire	demande au CE de juin 2022

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	672 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	784 800,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	626 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0040 CN - 37 PLAI - 55 PLUS - RO sur site – Villemomble

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0040	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	55202210500357 ICF LA SABLIERE SA D'HLM	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN - 37 PLAI - 55 PLUS - RO sur site – Villemomble
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Régionale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Reconstitution sur site en lieu et place des bâtiments 1- 11 rue Decauville et 16 rue Denis Papin. Cette opération de construction pourra être envisagée une fois le relogement de ces deux bâtiments finalisé et la remise en état du foncier (démolition, préparation terrain). Cette offre en logements neufs vise en partie à répondre aux besoins de relogement du bâtiment 2 au 8 rue Marc Seguin (2<sup>e</sup> étape des relogements / démolition).

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999200 - Quartier multisite Régional	93250 - VILLEMOMBLE	QPV Les Marnaudes

### Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	92
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	55	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	37
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>		16	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2025	4
Date de prise en compte des dépenses	07/11/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	440 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	555 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	444 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0041 CN - 5 PLAI - 6 PLUS - 9-11 rue Raffin - GAGNY

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0041	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55214153300018 IMMOBILIERE 3F	Intitulé de l'opération	CN - 5 PLAI - 6 PLUS - 9-11 rue Raffin - GAGNY
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Il s'agit d'une opération en VEFA composée de 15 logements et 15 places de stationnement. L'opération globale prévoit la réalisation de 50 logements répartis sur une cage d'escaliers. Les logements LLS sont donc prévus en diffus. Le terrain d'emprise se situe sur à moins de 200m de la gare RER de Gagny. Le projet sera certifié NF Habitat HQE et respectera le niveau RT2012-10%. La production de chauffage et ECS se fera via une chaufferie collective Gaz.

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93220 - GAGNY	9 - 11 rue Raffin

### Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	11
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	6	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	5
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	1		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	5
Date de prise en compte des dépenses	25/11/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	168 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	109 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	87 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %



Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0042 CN - 4 PLAI - 5 PLUS - 25-27 rue Aristide Briand GAGNY

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0042	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	55214153300018 IMMOBILIERE 3F	Intitulé de l'opération	CN - 4 PLAI - 5 PLUS - 25-27 rue Aristide Briand GAGNY
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Il s'agit d'une opération en VEFA composée de 49 logements et 51 places de stationnement. Les logements sont répartis sur deux cages d'escaliers selon la programmation (LLS/PLI). Le terrain d'emprise se situe sur une rue desservie par tous les transports en commun, à 600m de la gare RER de Gagny. L'opération sera certifiée NF Habitat HQE et visera le niveau RT 2012-10%</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP999100 - Quartier multisite National	93220 - GAGNY	25 - 27 rue Aristide Briand	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	9
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		1	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	5
<b>Date de prise en compte des dépenses</b>	25/11/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	140 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	87 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	69 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0043 CN - 15 PLUS - 72 chemin des postes - Clichy-sous-Bois

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0043	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	58200010500160 BATIGERE EN ILE DE FRANCE	Intitulé de l'opération	CN - 15 PLUS - 72 chemin des postes - Clichy-sous-Bois
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction de 15 logements collectifs en R+5 au 72 Chemin des Postes. 3 typologies (T3, T4 et T5). Un commerce à rez de chaussée

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093003 - Haut Clichy-Centre Ville-Bosquets-Lucien Noel	93390 - CLICHY SOUS BOIS	72 chemin des Postes

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	15
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	15	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	0
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		3	

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	5
Date de prise en compte des dépenses	24/06/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	120 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	0,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0044 AA - 44 PLAI / 66 PLUS - Bas-Clichy

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0044	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	55214153300018 IMMOBILIERE 3F	Intitulé de l'opération	AA - 44 PLAI / 66 PLUS - Bas-Clichy
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
<p>Immobilière 3F procédera à l'acquisition-amélioration de 110 logements au total sur les bâtiments B6bis, B7bis et B15 dans le quartier du Bas-Clichy. L'acquisition se fera auprès de l'EPFIF, pilote de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy, au fil des acquisitions amiables puis des expropriations conduites par cette structure.</p> <p>A l'issue du CE du 13 février 2023, l'ANRU et ses partenaires ont statué sur un volume financier de subvention pour "110 forfaits de reconstitution de l'offre avec le doublement des forfaits pour acquisition-amélioration soit 1,06 M€ de subventions et 2,4 M€ de prêts".</p> <p>Le projet d'ORCOD-IN du Bas-Clichy et tout particulièrement le recyclage en logement social des 3 bâtiments concernés est complexe dans sa réalisation et porteur de coûts travaux très conséquents pour I3F.</p>

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP093003 - Haut Clichy-Centre Ville-Bosquets-Lucien Noel	93390 - CLICHY SOUS BOIS	2 à 8 allée Louis Blériot, 1 à 7 allée Saint-Exupéry, 1-3-5 allée Joachim du Bellay

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	Nombre prévisionnel de logements concernés *	110
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	66	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	44

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S1	2023	13
Date de prise en compte des dépenses	13/02/2023	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Acquisition amélioration - Majoration du montant forfaitaire de l'aide principale	CE du 13/02/2023

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

<b>Subvention ANRU NPNRU *</b>		1 056 000,00 €	
<b>Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence</b>		<b>Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI</b>	
<b>Prêt bonifié AL NPNRU *</b>		2 376 000,00 €	
<b>Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS</b>	1 056 000,00 €	<b>Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI</b>	1 320 000,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
 Opération : C0620-31-0046 CN\_4 PLAI\_84 rue de Meaux\_Vaujours

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0046	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	58214281600310 SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN_4 PLAI_84 rue de Meaux_Vaujours
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

"Nous avons été sollicités par le promoteur PICHET, pour l'acquisition d'une opération en bloc à financer en LLI/LLS, 31 LLI et 14 LLS en diffus, au 84 rue de Meaux à VAUJOURS (93). La Ville de Vaujours flèche SEQENS systématiquement sur les opérations en VEFA. Le terrain est constitué de deux parcelles : l'une occupée par un Bâtiment R+2, l'autre par une petite épicerie et une maison R+1. L'ensemble sera démoli. Le permis a été déposé le 30 Novembre 2021."

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93410 - VAUJOURS	84 Rue de Meaux

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	4
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>		<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	4
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>	1		



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	30/06/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	87 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	69 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0047 AA - 3 PLAI - 5 PLUS - 70-72 avenue Thiers - Le Raincy

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0047	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	55214153300018 IMMOBILIERE 3F	Intitulé de l'opération	AA - 3 PLAI - 5 PLUS - 70-72 avenue Thiers - Le Raincy
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

### Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération d'Acquisition-Amélioration située au 70-72 av Thiers au RAINCY, avec restructuration des bâtiments sur rue, démolition partielle d'une halle à usage professionnelle et changement d'usage du reste pour en faire 3 logements en fond de parcelle.  
Les bâtiments rue sont à R+2 et comportent actuellement 7 logements dont deux de grande surface seront restructurés et découpé en 2 fois 2 logements plus petits.  
Un bâtiment en en fond de parcelle à R+0, sera restructuré en 2 logements.  
Au total, 11 logements dont 8 en PLUS et PLAI en Reconstitution de l'offre.  
L'opération est particulièrement bien située, à proximité des transports en commun actuels.

### Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93340 - LE RAINCY	70-72 av Thiers

### Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	Nombre prévisionnel de logements concernés	8
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	3
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement			

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	25/11/2022	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	140 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	65 400,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	52 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0049 CN 6 PLAI - 4 PLUS - 25 rue Offenbach - Villemomble

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

## Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0049	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	55202210500357 ICF LA SABLIERE SA D'HLM	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN 6 PLAI - 4 PLUS - 25 rue Offenbach - Villemomble
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale

## Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Projet en VEFA de 30 logements. La part sociale de l'opération comprend 10 logements et le reliquat, soit 20 logements, sera réservé à du logement locatif intermédiaire. Le terrain est situé au 25 rue Offenbach, perpendiculairement à la Grande Rue, l'une des artères principales de la commune. L'environnement de proximité est mixte : il s'agit d'une zone de transition entre le collectif sur la Grande Rue et le secteur pavillonnaire. La gare RER E du Raincy-Villemomble est à 1 kilomètre. Le projet porte sur 30 logements collectifs répartis sur un bâtiment de niveau R+2+C ainsi que 34 places de stationnement sur 1 niveau de sous-sol.

## Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93250 - VILLEMOMBLE	25 rue Offenbach

## Caractéristiques de l'opération

<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	10
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	4	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI</b>	6
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>	1		

**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6
Date de prise en compte des dépenses	07/11/2019	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	112 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	130 800,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	5 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	104 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0050 CN - 8 PLAII - 6 PLUS - 24-26 rue du Général Leclerc - Gagny

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
<b>N° IDTOP (IODA)</b>	C0620-31-0050	<b>N° IDTOP (AGORA)</b>	
<b>Maitre d'ouvrage (MO)</b>	55204648400325 CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	<b>Intitulé de l'opération</b>	CN - 8 PLAII - 6 PLUS - 24-26 rue du Général Leclerc - Gagny
<b>Nature de l'opération :</b>	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	<b>Mode et source de financement</b>	NPNRU Nationale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Projet de 19 logements familiaux et 19 parkings en sous-sol proposé par le promoteur Sedelka soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 logements en ANRU (6 PLUS et 8 PLAII)</li> <li>- 5 logements en Droit Commun (5 PLS)</li> </ul> <p>L'opération se répartit en trois cages, dont la cage B nous est proposée en locatif social. Le reste de l'opération est commercialisé en lot séparé. Le projet est situé au 24-26 rue du Général Leclerc à Gagny, à proximité de la ligne de RER E. Le mode de chauffage sur cette opération est une chaudière gaz individuelle. L'opération est labellisée NF Habitat HQE et respecte la RE 2020.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP999100 - Quartier multisite National	93220 - GAGNY	24-26 rue du Général Leclerc	

Caractéristiques de l'opération			
<b>Nature de l'opération de reconstitution</b>	Neuf	<b>Nombre prévisionnel de logements concernés</b>	14
<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS</b>	6	<b>Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAII</b>	8
<b>Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement</b>		2	

### Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	5
Date de prise en compte des dépenses	30/11/2022	

### Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

### Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	168 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	174 400,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	139 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0620 Convention EPT 09 - GRAND PARIS GRAND EST  
Opération : C0620-31-0068 CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18, av Aristide Briand - GAGNY

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0620-31-0068	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	55204648400325 CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	Intitulé de l'opération	CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18, av Aristide Briand - GAGNY
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Nationale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Acquisition de 12 logements locatifs en VEFA dans le tissu, dont 8 logements en RO ANRU. Promoteur GBI promotion.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP999100 - Quartier multisite National	93220 - GAGNY	18 avenue Aristide Briand

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	8
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	3	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	5

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.



**Calendrier opérationnel prévisionnel**

Semestre de lancement opérationnel *	Année de lancement opérationnel *	Durée en semestre *
S2	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	« Date de signature du présent document contractuel »	

**Validations et modulations spécifiques**

Nature de la décision spécifique	Commentaires

**Calcul du financement prévisionnel ANRU**

Subvention ANRU NPNRU *		87 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Prêt bonifié AL NPNRU *		193 000,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	84 000,00 €	Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	109 000,00 €

\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.

\*\* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

### Annexe C5 : Tableau des aides de la Caisse des dépôts

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Prêt CDC	Taux de prêt CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
CN_10PLAI_8PLUS Boulevard du Temple - CSB	C0620-31-010	GPGE	Batigère en Ile-de-France	2 434 825,21 €	71.76%	S2-2019	6
CN_27PLAI_16PLUS Rue du Docteur Guérin - VLM	C0620-31-011	GPGE	ICF Habitat La Sablière	5 899 942,00 €	71.88%	S2-2020	5
CN_4PLAI_3PLUS Avenue de Champ – Gournay	C0620-31-012	GPGE	Seqens	627 147,78 €	61.57%	S1-2020	8
CN_5PLAI_3PLUS Avenue Aristide Briand – Gournay	C0620-31-013	GPGE	Seqens	563 133,00 €	47.14%	S2-2020	6
CN_11PLAI_12PLUS Rue Alexandre Boucher - Vaujours	C0620-31-014	GPGE	Seqens	2 353 132,00 €	73.56%	S1-2020	8
CN_6PLAI_7PLUS Grande Rue - VLM	C0620-31-016	GPGE	Seqens	1 249 753,00 €	57.83%	S2-2019	8
CN_6PLAI_8PLUS Avenue de Rosny – VLM	C0620-31-017	GPGE	Seqens	1 559 614,00 €	58.52%	S2-2020	8
CN_6PLAI_10PLUS 12/20 Chemin du Bel Air – Gournay	C0620-31-020	GPGE	Immobilière 3F	1 957 583,00 €	70.76%	S2-2020	6
CN_4PLUS_6PLAI Rue Parmentier - Gagny	C0620-31-021	GPGE	ICF Habitat La Sablière	1 228 122,00 €	77.96%	S2-2020	7
CN_43PLUS_28PLAI Rue Genettes - CSB	C0620-31-022	QPV093003-Bas Clichy	ICF Habitat La Sablière	10 763 554,00 €	90.73%	S2-2021	4
CN_25PLUS_17PLAI Rue Ronsard - CSB	C0620-31-023	QPV093003-Bas Clichy	ICF Habitat La Sablière	6 248 883,00 €	90.46%	S2-2021	4

CN_4PLAI 96 rue de Meaux - Vaujours	C0620-31-026	GPGE	Seqens	753 886,00 €	76.76%	S2-2021	6
CN_8PLAI_5PLUS Rue Florian – Gagny	C0620-31-029	GPGE	ICF Habitat La Sablière	1 285 958,00 €	59.14%	S2-2022	4
CN_28PLAI_42PLUS Allée de l'avenir - CSB	C0620-31-030	QPV093003-Bas Clichy	Immobilière 3F	11 522 692,00 €	81.42%	S2-2022	5
CN_6PLUS Allée de Versailles – NSM	C0620-31-031	QPV093058-Val Coteau	Batigère en Ile-de-France	491 000,00 €	59.91%	S2-2020	8
CN_7PLUS_11PLAI Avenue de Rosny - VLM	C0620-31-033	GPGE	CDC Habitat	2 774 163,00 €	64.10%	S2-2022	4
CN_9PLUS_14PLAI Rue Parmentier - Gagny	C0620-31-034	GPGE	CDC Habitat Social	3 438 344,00 €	66.12%	S2-2022	6
AA_18PLAI_12PLUS 25 avenue Aristide Briand – Les Pavillons-sous-Bois	C0620-31-035	GPGE	Seine-Saint-Denis Habitat	2 874 342,52 €	57.98%	S1-2023	4
CN_37PLAI_55PLUS Allée des 2 Communes - VLM	C0620-31-040	QPV093013-Les Marnaudes, Fosses aux Bergers, La Sablière	ICF Habitat La Sablière	17 329 000,00 €	92.33%	S1-2025	4
CN_15PLUS Chemin des Postes – CSB	C0620-31-043	QPV093003-Bas Clichy	Batigère en Ile-de-France	1 842 010,00 €	48.24%	S2-2023	5
CN_4PLAI 84 rue de Meaux – Vaujours	C0620-31-046	GPGE	Seqens	598 999,76 €	67.37%	S1-2023	4
CN 6 PLAI - 4 PLUS 25 rue Offenbach - VLM	C0620-31-049	GPGE	ICF Habitat La Sablière	2 215 800,00 €	86,45%	S2-2022	6
CN_8 PLUS - 6 PLAI 24-26 rue du Général Lecler – Gagny	C0620-31-050	GPGE	CDC Habitat Social	2 228 937,00 €	74,23%	S1-2023	5
AA - 5 PLUS et 4 PLAI - Multisites	C0620-31-0052	GPGE	Immobilière 3F	1 651 872,00 €	66,21%	2022 S2 /	7
CN - 14 PLUS 14 PLAI - 140 Rue de Meaux,	C0620-31-0056	GPGE	ICF Habitat La Sablière	5 852 370,00 €	74,09%	2023 S2 /	6

CN 4 PLAI et 4 PLUS en RO au 35B – 37	C0620-31-0058	GPGE	OPH de Villemomble	1 605 803,00 €	65,33%	2022 S1 /	4
CN - 2 PLUS - 5 PLAI - rue Guillemeteau -	C0620-31-0059	GPGE	CDC Habitat Social	718 840,00 €	57,29%	2023 S2 /	2
CN - 22 PLAI 29 PLUS - 4-12 rue Alsace	C0620-31-0061	GPGE	ICF Habitat La Sablière	7 248 184,00 €	62,19%	2024 S1 /	7
CN - 14 PLAI - 1/3 Bd Galliéni, Neuilly	C0620-31-0062	GPGE	RATP HABITAT	833 252,00 €	46,91%	2024 S1 /	6
CN - 9 PLUS 7 PLAI - 9 rue du Bac,	C0620-31-0063	GPGE	Immobilière 3F	3 145 741,30 €	77,10%	2024 S1 /	6
AA 6 PLAI 30 av Daniel Perdrige - Neuilly	C0620-31-0064	GPGE	Seqens	1 048 446,00 €	54,80%	2023 S2 /	4
CN - 3 PLUS - 5 PLAI - 18, av Aristide	C0620-31-0068	GPGE	CDC Habitat Social	832 431,00 €	54,51%	2023 S2 /	4
<b>TOTAL</b>				<b>105 177 766,15 €</b>			

Libellé précis de l'opération (adresse, nombre de logements)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Participation CDC	Taux de participa tion CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
OPCU	C0620-14-0009	GPGE	GPGE	187 500€	41.67%	S1-2020	10

# Annexe D1

## Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

Comme indiqué à l'article 6 de la présente convention, ce document est en cours de signature. Dans l'attente est annexé le projet validé le 22 septembre 2022 dernier.



# Convention intercommunale d'attributions de Grand Paris Grand Est

Version #9 du 22/09/2022



# SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. Le cadre de mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution	5
1. Le cadre réglementaire : les lois Egalité Citoyenneté, ELAN et 3DS	5
Attributions hors QPV aux ménages les plus fragiles du 1er quartile des revenus ou relogés dans le cadre du NPRU et de l'ORCOD	6
Attributions en QPV aux quartiles de revenus supérieurs (Q2 à Q4)	6
Attributions aux ménages prioritaires	6
2. La CIA : déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL	7
3. Le champ d'application de la convention : les réservataires et les bailleurs sociaux de l'établissement public territorial	8
4. La durée de la convention intercommunale d'attribution : 6 ans, avec un bilan à réaliser à mi-parcours	8
II. Rappel des principales dispositions du document cadre d'orientations	9
1. Les objectifs généraux fixés par le document cadre d'orientations	9
2. Les objectifs quantitatifs d'attribution des logements sociaux	9
Rééquilibrer géographiquement les attributions aux ménages fragiles, en impliquant tous les territoires et les bailleurs à hauteur de leur potentiel	10
Maintenir l'accueil de ménages moins fragiles dans les QPV	10
Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics DALO et prioritaires	10
III. La déclinaison des objectifs	11
1. Objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile et aux ménages concernés par les relogements opérationnels (NPNRU et ORCOD)	11
A. Principes à appliquer selon la fragilité des secteurs	11
B. La déclinaison des objectifs par bailleur	12
2. Objectifs d'attribution aux ménages prioritaires	13
A. Chacun des réservataires présent sur le territoire s'engage à répondre à l'objectif de 25% minimum d'attributions aux ménages prioritaires	13
B. Vers une gestion en flux et des modalités de mise en œuvre qui concourent aux objectifs de rééquilibrage du peuplement	13
3. Les engagements spécifiques pour le relogement opérationnel	15
A. Le règlement général de l'ANRU	15
B. La stratégie de relogement de Grand Paris Grand Est	15
IV. Les conditions de réussite	17
1. Les principes généraux	17

/ Les conditions de réussite par typologie de secteur	17
/ L'amélioration de la connaissance et un suivi de qualité	18
/ La requalification de l'offre existante	18
/ Le développement de l'offre nouvelle	18
/ La coordination des partenaires pour l'amélioration des réponses apportées aux ménages prioritaires	18
/ L'accompagnement social des ménages fragiles	18
/ L'information des ménages et l'accompagnement aux parcours résidentiels	18
/ La définition d'une gouvernance et d'un mode de travail partenarial à la hauteur des enjeux	18
2. Le programme d'actions	19
A. Améliorer les outils de connaissance et d'évaluation et la finesse des approches	19
/ Fiche action A1 : Approfondir la connaissance de la fragilité des résidences pour mieux décliner les objectifs	19
/ Fiche action A2 : Observer l'évolution des caractéristiques et de l'occupation du parc social pour évaluer l'action conduite	20
/ Fiche action A3 : Gérer les attributions en lien avec le « reste-pour-vivre »	21
B. Le développement de l'offre nouvelle et la requalification de l'offre existante comme point d'appui aux rééquilibrages	22
/ Fiche action B1 : Développer une offre de logements abordables dans les quartiers à fort enjeu de rééquilibrage	22
/ Fiche action B2 : Requalifier l'offre existante	23
C. La coordination pour mieux répondre à la demande des ménages prioritaires	24
/ Fiche action C1 : Mieux répondre à la demande des ménages prioritaires du Territoire	24
/ Fiche action C2 : Mettre en œuvre une procédure de labellisation partagée et efficace pour les ménages prioritaires	26
D. L'accompagnement et information des ménages	28
/ Fiche action D1 : Mieux informer et orienter les ménages	28
/ Fiche action D2 : Accompagner vers le logement	30
/ Fiche action D3 : Accompagner dans le logement	31
/ Fiche action D4 : Mettre en œuvre le Pack Mobilité et favoriser les mutations	32
V. Gouvernance	33
Instances de pilotage et partenaires engagés	33
A. Le pilotage stratégique : la « conférence intercommunale du logement »	33
/ Objectifs	33
/ Composition	33



/ Missions	33
/ Fonctionnement	33
B. Le pilotage technique : la « commission intercommunale de coordination des attributions » (article L441-1-6 du cch)	33
/ Objectifs	33
/ Composition	33
/ Missions	34
/ Fonctionnement	34
C. Les instances d’animation locales : les « ateliers territoriaux »	34
/ Objectifs	34
/ Composition	34
/ Missions	34
/ Fonctionnement	34
2. La Gouvernance du relogement	34
A. Les instances stratégiques liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : le « comité de pilotage territorial » et le « comité de direction de l’opération d’intérêt national »	34
/ Objectifs	34
/ Composition	35
/ Missions	35
/ Fonctionnement	35
B. Les instances techniques liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : les « comités techniques territoriaux »	35
/ Objectifs	35
/ Composition	35
/ Missions	35
/ Fonctionnement	35
C. Les instances locales liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : les « comités locaux de suivi du relogement » et les « réunions techniques thématiques »	35
/ Objectifs	35
/ Composition	35
/ Missions	36
/ Fonctionnement	36
VI. Annexes	37

# I. Le cadre de mise en œuvre de la politique intercommunale d'attribution

## 1. Le cadre réglementaire : les lois Egalité Citoyenneté, ELAN et 3DS

---

La loi « Egalité et citoyenneté » de 2017 a fixé le cadre réglementaire de la politique d'attribution consistant à prioriser différents publics cibles afin de mettre en œuvre les principes de mixité sociale et d'équilibre territorial. Elle a été complétée en 2018 par la loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ELAN).

En 2019, la Conférence Intercommunale du Logement de Grand Paris Grand Est s'est appropriée le cadre réglementaire existant pour adopter un document cadre fixant les orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux.

Depuis, la loi 3DS « Différenciation, décentralisation, déconcentration et diverses mesures de simplification de l'action publique locale » du 21 février 2022 a ajouté deux nouveaux objectifs à la convention intercommunale d'attributions (CIA), d'une part en faveur d'attributions aux « demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la nation » et d'autre part, en faveur des « personnes exerçant une activité de sapeur-pompier volontaire » .

La loi 3DS prévoit également que soit annexée à la CIA une liste fixant pour chaque bailleur les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, dans lesquelles le fait d'accentuer la fragilité sociale pourra être un motif de refus d'attribution pour le ménage demandeur qui devra se voir proposer un autre logement. Un décret en Conseil d'Etat précisera les critères permettant d'identifier ces ménages. Cette disposition de la loi 3DS sera l'objet d'un travail partenarial au dernier trimestre 2022 et courant 2023 pour amendement à la CIA à n+1.

Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution à respecter à l'échelle intercommunale figurent aux articles L.441-1 (alinéas 24 à 27, 39 et 43) et L.313-26-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les objectifs à respecter sont les suivants :

### **Attributions hors QPV aux ménages les plus fragiles du 1er quartile des revenus ou relogés dans le cadre du NPRU et de l'ORCOD**

**Hors QPV : consacrer au moins 25% des attributions suivies de baux signés (accès et mutations) :**

- au premier quartile des demandeurs les plus pauvres ou ;
- à des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (NPNRU) et de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

### **Attributions en QPV aux quartiles de revenus supérieurs (Q2 à Q4)**

**En QPV : consacrer au moins 50% des attributions (accès, mutations) aux ménages des autres quartiles, la CIA pouvant fixer un taux supérieur.**

*Sur le territoire de l'Ile-de-France, le niveau de revenus du premier quartile est de 10 674 € par unité de consommation (UC) pour 2022, soit +/- 889 €/UC/ mois ; cette donnée sera actualisée chaque année.*

### **Attributions aux ménages prioritaires**

Les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux ont l'obligation de consacrer **au moins 25% des attributions sur leur contingent aux demandeurs bénéficiant d'une décision de « Droit au logement opposable » (DALO) et, à défaut, aux autres ménages prioritaires tels que définis à l'article L.441-1 du CCH.**

L'Etat réserve près de 100% de son contingent aux demandeurs prioritaires (hors contingent « fonctionnaires »).

## 2. La CIA : déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL

---

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) constitue la déclinaison opérationnelle du « Document cadre d'Orientations » adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 12 juillet 2019.

L'article L441-1 (alinéa 28) du CCH indique que la convention d'attribution « *fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté.* »

Cet outil au service des équilibres du territoire et de la mixité sociale engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

Régie par les dispositions des articles L.441-1-5 et L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la Convention Intercommunale d'Attribution est obligatoire pour l'EPT Grand Paris Grand Est qui dispose d'au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Pour assurer une déclinaison optimale des orientations et objectifs définis par la CIL, la CIA comporte pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire :

- Les engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial, notamment hors QPV et en QPV
- Les engagements en faveur des publics prioritaires
- Les engagements relatifs aux actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial
- Les engagements relatifs au relogement et à l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- La gouvernance et les instances de suivi des attributions et du relogement

Ces engagements sont établis en tenant compte, par secteur géographique, du potentiel d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles. Ils doivent également permettre de mettre en avant les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires. Enfin, ils doivent être adaptés et proportionnés aux enjeux locaux et permettre d'assurer une cohérence entre les différents dispositifs ou documents-cadre tel que le PMHH notamment.

La convention territoriale de Grand Paris Grand Est est l'aboutissement d'un important travail partenarial dans le cadre des instances de la CIL et des groupes de travail formés pour une co-construction d'objectifs.

### **3. Le champ d'application de la convention : les réservataires et les bailleurs sociaux de l'établissement public territorial**

---

La convention s'applique dès signature sur l'ensemble des communes de Grand Paris Grand Est et pour l'ensemble des signataires.

Tout nouveau bailleur ou réservataire intervenant sur le territoire s'engagera, par avenant, à l'application des dispositions de la CIA.

La CIA fixe, pour chacun des signataires, des engagements pour atteindre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial définis dans les orientations du document cadre de la CIL.

Par ailleurs, elle précise les actions à mettre en œuvre, définies en fonction du champ de compétence de chaque acteur, qui constituent des obligations de moyens et seront autant de conditions de réussite.

### **4. La durée de la convention intercommunale d'attribution : 6 ans, avec un bilan à réaliser à mi-parcours**

---

La convention s'applique dès sa signature pour une durée de 6 ans.

Les objectifs seront revus après chaque bilan triennal, sur la base d'une analyse actualisée des flux d'attributions, de l'occupation du parc social, de l'évolution de l'offre proposée, du contexte socio-économique et des données du marché immobilier de l'agglomération.

Un premier bilan réalisé pour la période 2022-2024, sous l'égide de la CIL, devra analyser les freins rencontrés et les réussites afin de tirer toutes les conclusions utiles aux réorientations qui pourront alors être décidées.

Au préalable, à l'issue de la première année, une mise à jour de la présente convention sera réalisée avec les signataires et présentée en CIL plénière. Elle abordera :

- Le degré de fragilité du parc social par secteur, permettant *in fine* une déclinaison des objectifs à la résidence des profils de publics pouvant être accueillis sans risque de déséquilibre (tableaux d'objectifs par commune et par bailleur et cartographie de classification des résidences), en lien avec l'objectif de définir une « liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale » prévue par la loi 3DS.
- Le diagnostic de l'accompagnement social au logement existant sur le territoire de Grand Paris Grand Est
- La démarche partenariale menée à l'échelle de l'EPT dans le cadre de la mise en place de la gestion en flux et de la cotation de la demande de logement social (groupes de travail thématiques)

## II. Rappel des principales dispositions du document cadre d'orientations

### 1. Les objectifs généraux fixés par le document cadre d'orientations

---

Les membres de la Conférence Intercommunale du Logement de Grand Paris Grand Est ont fixé 6 grands axes de travail pour garantir les équilibres du territoire :

- Viser un rééquilibrage géographique des attributions aux ménages fragiles, qui implique tous les territoires et les bailleurs à hauteur de leur potentiel,
- Veiller au maintien de l'accueil de ménages moins fragiles, dans les QPV notamment
- Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires
- Fixer des conditions de réussite qui devront se traduire par des engagements (exemples : l'accompagnement social, la qualité de l'offre, ...)
- Affiner l'approche territoriale des fragilités, intégrer la notion de « bon fonctionnement des opérations »
- Conduire une démarche d'évaluation et d'amélioration continue

### 2. Les objectifs quantitatifs d'attribution des logements sociaux

---

Le document cadre d'orientations fixe les objectifs d'attribution de logements sociaux pour les ménages du premier quartier de revenus en fonction de la localisation du parc social (QPV et hors QPV) sur le territoire de l'EPT.

Ces objectifs s'appliquent à l'ensemble des bailleurs sociaux et à l'ensemble des réservataires, y compris l'Etat, ayant des logements sur le territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est et permettent de converger vers un équilibre de peuplement à terme.

Ils feront l'objet d'un bilan et d'un suivi annuels, présentés en CIL.

Pour rappel, les orientations énoncées dans le document cadre visent les objectifs suivants.

## **Rééquilibrer géographiquement les attributions aux ménages fragiles, en impliquant tous les territoires et les bailleurs à hauteur de leur potentiel**

Il s'agira de tendre vers un taux de satisfaction des demandes des ménages les plus modestes (premier quartile de revenus ou ménages relogés dans le cadre du NPNRU ou de l'ORCOD) à hauteur **de 25% minimum des attributions globales hors QPV**. Les objectifs et les rythmes de rattrapage s'adapteront au degré de fragilité des secteurs tels qu'objectivés dans l'état des lieux. Les attributions devront, en outre, être réalisées au regard de la situation réelle d'occupation des résidences.

## **Maintenir l'accueil de ménages moins fragiles dans les QPV**

Il s'agira de maintenir à **80% le niveau de propositions d'attributions et à au moins 50% des attributions en CAL aux ménages des trois quartiles supérieurs en QPV**, avec une attention particulière pour les troisième et quatrième quartiles.

## **Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics DALO et prioritaires**

Il s'agira d'atteindre un objectif d'au moins 25% de ménages DALO ou, à défaut, prioritaires pour chaque contingent, en adaptant les objectifs et les rythmes de rattrapage au degré de fragilité des communes et des secteurs.

### III. La déclinaison des objectifs

#### 1. Objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile et aux ménages concernés par les relogements opérationnels (NPNRU et ORCOD)

##### A. Principes à appliquer selon la fragilité des secteurs

Dans la mise en œuvre des objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté, il conviendra de prendre en compte la fragilité du quartier et de la résidence dans laquelle l'attribution est réalisée. Les objectifs sont pour l'instant déclinés en fonction de la fragilité du quartier, mais devront être adaptés selon la fragilité de la résidence (voir fiche action n°A1).

*Objectif d'attributions à consacrer aux ménages du premier quartile ou faisant l'objet d'un relogement opérationnel en fonction de la fragilité du secteur*

		Typologie des SECTEURS de Grand Paris Grand Est réalisée selon le degré de fragilité en 2019					
	Total	Développements nouveaux (cf. PMHH)	Avec potentiel d'accueil	Équilibrés	Équilibrés à surveiller	En vigilance	Vulnérables
En QPV	<20%			<20%	<20%	<20%	<20%
Hors QPV	>25%	>25%	>28%	>27%	>25%	>25%	20%

Ce tableau fera l'objet d'une actualisation un an après la signature de la CIA.

L'application d'objectifs différenciés selon la typologie des secteurs peut être déclinée par commune. Ces objectifs s'établissent en fonction de la répartition du parc de logements locatifs sociaux des communes selon les quartiers et leur degré de fragilité.

Le tableau ci-dessus et celui en annexe, déclinés par secteur, représentent des objectifs minimums à atteindre hors QPV et des objectifs maximums en QPV. La proportion (%) d'attributions en faveur des ménages du premier quartile de revenus, ou issus du relogement opérationnel, sont des objectifs cibles.

La classification des secteurs et résidences ainsi que les engagements d'attributions correspondants seront actualisés pour le bilan à N+1 de la CIA.



## B. La déclinaison des objectifs par bailleur

L'application du principe général à la répartition du parc de logements locatifs sociaux de chaque bailleur selon la fragilité des quartiers et résidences permet de décliner ces objectifs par bailleur.

Le tableau en annexe ne représente qu'une simulation de l'application du principe général pour illustrer le nombre approximatif d'attributions concernées par catégorie de résidence et ne vaut pas engagement.

Le nombre d'attributions affiché est issu d'un traitement statistique du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) de 2017 et est à considérer avec les précautions qui s'imposent. En outre, ces valeurs ne prennent pas en compte la construction neuve, pour lesquels les mêmes objectifs devront également s'appliquer.

Les objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions seront affinés par bailleur au cours de l'année 2023 sur la base des données RPLS plus récentes.

## 2. Objectifs d'attribution aux ménages prioritaires

---

### A. Chacun des réservataires présent sur le territoire s'engage à répondre à l'objectif de 25% minimum d'attributions aux ménages prioritaires

Le socle de données relatif aux attributions des logements sociaux, réalisé par la DRIHL permettra de vérifier l'atteinte des objectifs par réservataire à compter de 2022 (sur les attributions 2021). Néanmoins, afin de fiabiliser les données, une attention particulière doit être apportée au bon renseignement des contingents désignataires lors des radiations pour attribution dans le système national d'enregistrement (SNE).

### B. Vers une gestion en flux et des modalités de mise en œuvre qui concourent aux objectifs de rééquilibrage du peuplement

Le système actuel de réservation, reposant sur la détermination physique des logements, génère un cloisonnement qui découpe le parc social en logements désignés par réservataire. La capacité d'attribution de chaque réservataire se trouve par ailleurs soumise aléatoirement à des mutations non prévisibles, à la libération d'un logement qui peut ne pas correspondre aux besoins des ménages dont la demande est en attente.

La gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires permettra ainsi de fluidifier la gestion des attributions de logement social et d'atteindre une meilleure adéquation entre les besoins des publics et les logements.

La gestion des flux d'attributions de chaque réservataire, telle que prévue par la Loi ELAN et la loi 3DS, a été précisée dans le « protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Ile-de-France ». Les objectifs sur la part du flux dédié au réservataire sont définis à l'échelle :

- ➔ Communale pour le contingent Etat
- ➔ De leur périmètre de compétence pour les réservataires collectivités (commune, département, région)
- ➔ Départementale pour tous les autres réservataires dont les bailleurs sociaux. Toutefois, des échanges entre les réservataires et les organismes de logement social pourront aboutir à la prise en compte de besoins spécifiques selon des échelles infra-départementales.

Les modalités de mises en œuvre doivent permettre un décroisonnement physique des contingents afin de garantir la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage de peuplement entre quartiers, tels que définis pages 6 et suivantes.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux précise le rôle de la CIL pour orienter et assurer le suivi de la politique d'attributions dans le cadre de la gestion en flux :

- Sur proposition du président de l'EPT, la CIL peut formuler des préconisations relatives au contenu des conventions à modifier ou à conclure.
- Dans la gestion en flux, le bilan annuel des logements proposés et attribués par les bailleurs au cours de l'année précédente est transmis chaque année avant le 31 mars aux réservataires et au président de l'établissement public territorial ; ce bilan est soumis à la CIL. Celle-ci peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

Les objectifs de la CIA s'appliquent aux attributions dans le cadre de la gestion en flux y compris aux attributions des bailleurs qui sont soustraites du flux tels que les relogements et les mutations.

### 3. Les engagements spécifiques pour le relogement opérationnel

---

L'article L441-1 du CCH stipule qu'au moins 25% des attributions suivies de baux signés (accès et mutations) sont à réserver au 1er quartile des demandeurs les plus pauvres ou à des ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et de requalification de copropriétés dégradées.

Les relogements contribuent donc au rééquilibrage global du peuplement dans des secteurs à potentiel d'accueil hors QPV.

#### A. Le règlement général de l'ANRU

Les interventions sur les logements (démolition, requalification lourdes, ...) induisent des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont exposés dans le document cadre et qu'ils sont détaillés dans la présente CIA.

Ainsi, pour chaque relogement, une attention particulière sera attachée au respect de l'équilibre entre les territoires recherchés par la CIA.

#### B. La stratégie de relogement de Grand Paris Grand Est

Dans le cadre des opérations de NPNRU et ORCOD-IN de Grand Paris Grand Est, environ 2000 démolitions sont programmées : 730 logements sociaux et 1240 logements privés. Afin de mettre en œuvre un processus de relogement (environ 2000 ménages), totalement intégré à la politique de rééquilibrage du peuplement, Grand Paris Grand Est et ses partenaires ont élaboré une Charte territoriale de relogement annexée à la présente Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Les autres opérations de recyclage ou de requalification lourdes sous maîtrise publique, d'envergure à nécessiter une solidarité intercommunale et interbailleurs, intègrent également la stratégie de relogement de l'EPT.

Ces opérations nouvelles nécessitant un relogement, encore mal ou non défini à ce jour, devront faire l'objet d'une charte de relogement spécifique.

Le processus de relogement doit s'inscrire dans le cadre des orientations stratégiques d'attributions portées par la CIL et doit contribuer à l'objectif de mixité et d'équilibre territorial du peuplement.

Les chartes de relogement visent donc en priorité à contribuer :

- ➔ à la mixité du peuplement
- ➔ à proposer un parcours résidentiel positif aux ménages
- ➔ à proposer un parcours résidentiel tenant compte des besoins et des capacités financières des ménages
- ➔ à garantir un accompagnement des ménages autant que de besoin

## IV. Les conditions de réussite

### 1. Les principes généraux

Les conditions de réussite énoncées dans le document cadre d'orientations sont traduites par des fiches actions.

#### /Les conditions de réussite par typologie de secteur

Secteur	QPV/Hors QPV	Conditions de réussite
Développements nouveaux (selon objectifs annuels du PMHH)	Hors QPV	Une capacité d'accueil conditionnée à la création d'une offre adaptée : loyers, typologies, proximité des transports et des services
Avec potentiel d'accueil	Hors-QPV	Une indispensable progressivité pour que l'offre adéquate se développe, et une adaptation des objectifs dans les secteurs insuffisamment équipés.
Équilibrés	Hors-QPV	Ces secteurs doivent s'ouvrir à des publics vulnérables, mais il s'agit de conserver les équilibres, afin de ne pas créer des fragilités nouvelles. Une évaluation continue pour mesurer le maintien de cette mixité doit être menée.
Équilibrés à surveiller	Hors-QPV	Conditionner les attributions à destination des plus fragiles à une attention particulière pour ne pas déséquilibrer davantage ces secteurs.
En vigilance	Hors-QPV	Une évaluation continue pour avérer ou non le retour d'une certaine mixité doit être menée.
Vulnérables	Hors-QPV QPV	Un accompagnement à la requalification du parc privé et social existant et de son environnement, notamment dans le cadre du NPNRU et de l'ORCOD IN.
Très vulnérables	Hors-QPV QPV	
Grand Paris Grand Est	Hors-QPV	Des approches par résidence à affiner.
	QPV	

### **/L'amélioration de la connaissance et un suivi de qualité**

Le suivi des évolutions territoriales de la fragilité de l'offre et de la fragilité sociale est un enjeu majeur puisque la question des équilibres de peuplement au sein du territoire est au centre des orientations et actions de cette CIA.

### **/La requalification de l'offre existante**

La requalification de l'offre existante sociale et privée doit accompagner voire impulser le rééquilibrage des quartiers vulnérables. Elle doit améliorer les marges de manœuvre pour la mise en œuvre de la politique d'attribution

### **/Le développement de l'offre nouvelle**

Le développement de l'offre nouvelle est également un levier important dans l'atteinte des objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté. Cette offre nouvelle doit être de qualité et avoir un niveau de loyer en adéquation avec les ressources des ménages modestes.

### **/La coordination des partenaires pour l'amélioration des réponses apportées aux ménages prioritaires**

Cette coordination est cruciale et passe par la gestion de la labellisation des publics prioritaires dont il convient de définir les modalités. La politique du « Logement d'abord » est un autre élément à intégrer pour l'amélioration de la réponse apportée aux ménages les plus fragiles.

### **/L'accompagnement social des ménages fragiles**

L'accompagnement social des ménages fragiles est très important tout au long du parcours résidentiel. L'accompagnement dans la durée est un enjeu clef, avec une vigilance particulière portée sur la prévention de l'endettement et sur les conditions d'une jouissance paisible des lieux.

### **/L'information des ménages et l'accompagnement aux parcours résidentiels**

La mise en place du PPGDID est une condition de réussite de la stratégie collective à déployer pour les attributions de logements locatifs sociaux au sein du Territoire. La mobilité interne et l'accompagnement aux parcours résidentiels en est un autre pilier, avec la préoccupation d'une maîtrise du reste-pour-vivre.

### **/La définition d'une gouvernance et d'un mode de travail partenarial à la hauteur des enjeux**

Outre les instances de pilotage devant veiller à la mise en œuvre, au suivi et l'évaluation dans le cadre de la CIL, il s'agira également de pérenniser et renforcer le partenariat et les groupes de travail mis en place.

## 2. Le programme d'actions

Le programme d'actions, défini en fonction de problématiques relevées lors des groupes de travail CIL, se structure autour de 4 thèmes : affiner la connaissance terrain, valoriser l'offre sociale (quantitativement et qualitativement), promouvoir un accompagnement efficient des ménages prioritaires et optimiser l'information des ménages.

### A. Améliorer les outils de connaissance et d'évaluation et la finesse des approches

<b>/Fiche action A1 : Approfondir la connaissance de la fragilité des résidences pour mieux décliner les objectifs</b>	
<b>Pilote</b> Grand Paris Grand Est	<b>Partenaires</b> Communes Bailleurs sociaux
<b>Enjeu</b> La connaissance fine de l'occupation et de l'état des résidences de logements sociaux n'a pas été permise par une récolte exhaustive des données de l'occupation du parc social (OPS) lors de la phase diagnostic. Pour autant, les acteurs du territoire s'accordent sur l'enjeu de décliner les objectifs de rééquilibrage au plus près de la réalité du terrain.	
<b>Contenu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Créer un indicateur exhaustif de fragilité sociale et de fragilité de l'offre de chaque résidence du territoire en se reposant sur les données du GIP-SNE et la connaissance fine des communes et des bailleurs sociaux</li><li>● Croiser la fragilité sociale du quartier et la fragilité de la résidence pour pondérer les objectifs à l'échelle des résidences en fonction de leur potentiel d'évolution vers plus de mixité</li></ul>	
<b>Calendrier</b> <u>2022-2023 :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● Étude statistique et qualitative de la fragilité des résidences et de leur potentiel d'évolution vers plus de mixité</li></ul> <u>2023-2024 :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● Amendement de la répartition des objectifs en fonction de la fragilité des résidences</li></ul>	
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Nombre de résidences étudiées</li></ul>	



## /Fiche action A2 : Observer l'évolution des caractéristiques et de l'occupation du parc social pour évaluer l'action conduite

### **Pilote**

Grand Paris Grand Est

### **Partenaires**

Communes  
Bailleurs sociaux  
Action Logement  
GIP SNE  
DRIHL93

### **Enjeu**

Le processus de rééquilibrage du peuplement visé au titre de la loi Égalité et Citoyenneté s'inscrit dans le temps long et doit pouvoir être évalué de manière régulière.

Ainsi, son suivi devra reposer sur des indicateurs précis et une méthodologie répliquable d'une année sur l'autre.

### **Contenu**

- Mise en place d'un observatoire de l'offre, des demandes et des attributions dans le parc social
- Appui sur la cartographie du GIP SNE
- Définition d'une procédure de mobilisation annuelle des données des partenaires (DRIHL, Action Logement, etc.)
- Identification des indicateurs de suivi de l'offre et de l'occupation du parc social

### **Calendrier**

2022-2023 :

- Mise en place de l'observatoire

2023 :

- Premier bilan annuel présenté en CIL

### **Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Bilan annuel en CIL

## /Fiche action A3 : Gérer les attributions en lien avec le « reste-pour-vivre »

**Pilote**  
AORIF

**Partenaires**  
Grand Paris Grand Est  
Communes  
Bailleurs sociaux  
Action Logement  
DRIHL93

### **Enjeu**

La maîtrise du reste-pour-vivre est un principe fondamental dans la gestion des attributions. Le partage de son mode de calcul entre les différents réservataires et bailleurs sociaux permettra une plus grande équité de traitement des demandes et de mise en œuvre des attributions, afin d'harmoniser les pratiques et faciliter des règles communes à l'échelle du territoire.

### **Contenu**

- Définition partagée et opérationnelle du mode de calcul du "reste-pour-vivre"

### **Calendrier**

2021 :

- Groupe de travail piloté par l'AORIF

2022-23 :

- Partage des pratiques entre réservataires dans le cadre du PPGDID

### **Indicateurs de suivis et d'évaluation**

- nombre de dossiers acceptés en CAL (avec des taux comparables entre réservataires)

## B. Le développement de l'offre nouvelle et la requalification de l'offre existante comme point d'appui aux rééquilibrages

<b>/Fiche action B1 : Développer une offre de logements abordables dans les quartiers à fort enjeu de rééquilibrage</b>	
<b>Pilote</b> Grand Paris Grand Est	<b>Partenaires</b> Bailleurs sociaux Communes DRIHL93 Action Logement
<b>Enjeu</b> L'objectif de rééquilibrage du peuplement doit être accompagné par la production d'une offre abordable, notamment hors QPV. Proche des services et des transports en commun, cette offre nouvelle devra permettre d'accroître les possibilités d'attribution aux ménages du premier quartile de revenus (ou issus du relogement).  Ainsi, les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU prévoient que les communes déficitaires en logements sociaux doivent atteindre 25% de logements sociaux 30% minimum des logements sociaux produits pour atteindre ces objectifs de rattrapage doivent être des logements très sociaux dits PLAI. Il conviendra de les localiser en conformité avec les objectifs de la CIA. La reconstitution de l'offre est également un enjeu pour le rééquilibrage territorial de l'offre de logements abordables, notamment en dehors des QPV.	
<b>Contenu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Coordination des acteurs par GPGE</li><li>● Suivi des objectifs triennaux de production et des reconstitutions ANRU/évaluation des PLAI produits : QPV/hors QPV</li><li>● Accompagnement des communes</li><li>● Minorations de loyer pour le relogement ANRU</li></ul>	
<b>Calendrier</b> Evaluation annuelle	
<b>Indicateurs de suivi et d'évaluation</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Nombre de PLAI produits dans les secteurs équilibrés</li></ul>	

## /Fiche action B2 : Requalifier l'offre existante

### Pilote

Grand Paris Grand Est

### Partenaires

Bailleurs sociaux  
Communes  
DRIHL93  
Action Logement

### Enjeu

Le renforcement et la requalification de l'offre locative sociale constitue une réponse globale au rééquilibrage du peuplement des quartiers.

En QPV, la requalification et la desserte efficiente en transports en commun participeront à l'attractivité et au changement d'image de ces quartiers, prérequis indispensable pour attirer les publics des 3e et 4e quartiles de revenus

### Contenu

- Contractualisation des requalifications prioritaires dans les QPV et les secteurs vulnérables avec les bailleurs dans le cadre des CUS
- Poursuite des opérations d'envergure du NPNRU et de l'ORCOD-IN
- Identification des quartiers d'habitat privé à transformer dans le cadre de l'AMO Diagnostic habitat privé
- Organisation du relogement efficace des ménages concernés par des opérations d'envergure (NPNRU, ORCOD ou autre) au travers de la mise en œuvre de la charte de relogement et de la gestion en flux

### Calendrier

#### 2022-23 :

- Avis sur les conventions d'utilité sociales
- Réalisation d'une cartographie territoriale de la géographie prioritaire (actualisation dans le cadre du futur contrat de ville, avec visites terrain de certains sites pour affiner l'observation)
- Identification des secteurs cibles et des préconisations d'action sur le parc privé

#### Jusqu'en 2025 :

- NPNRU et ORCOD-IN

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements requalifiés dans les secteurs vulnérables
- Part des attributions aux ménages des 3e et 4e quartiles dans les secteurs vulnérables

## C. La coordination pour mieux répondre à la demande des ménages prioritaires

<b>/Fiche action C1 : Mieux répondre à la demande des ménages prioritaires du Territoire</b>	
<b>Pilote</b> Grand Paris Grand Est DRIHL	<b>Partenaires</b> Conseil Départemental AORIF Bailleurs sociaux Action Logement Communes Associations
<b>Enjeu</b> La réponse aux besoins des ménages prioritaires doit mobiliser équitablement l'ensemble des contingents des réservataires. Ainsi, chacun des réservataires devra consacrer au moins 25% de ses attributions à l'accueil des ménages prioritaires, l'Etat y consacrant la totalité de son contingent. La prise en charge de l'accueil des ménages prioritaires et modestes devra tenir compte des fragilités territoriales identifiées et du peuplement des résidences.	
<b>Contenu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● La réponse à cet objectif devra s'inscrire dans le cadre du rééquilibrage des attributions au sein du Territoire, mais également au sein de la Métropole du Grand Paris afin de favoriser les mobilités résidentielles des ménages prioritaires. La dimension extraterritoriale de certains acteurs (Etat, Action Logement, bailleurs sociaux) permettra de répondre aux souhaits des ménages prioritaires, qu'ils souhaitent ou non demeurer sur le Territoire.</li><li>● L'ensemble des réservataires devra accorder une attention particulière aux ménages disposant d'un lien au Territoire (professionnel, familial, médical) afin de respecter les souhaits de localisation émis par le demandeur et de favoriser l'insertion sociale et les parcours résidentiels des ménages de Grand Paris Grand Est.</li><li>● Il conviendra de définir de façon partenariale les critères d'appréciation de ce lien au territoire et les modalités de mise en œuvre.</li><li>● L'élaboration du système territorial de cotation pourra faciliter la mise en œuvre de cette disposition (déclinaison du critère du lien au territoire en termes professionnel, familial, médical). Ce travail pourra amener à une graduation des catégories de ménages prioritaires sur le territoire, qui sera intégrée au dispositif territorial de gestion de la demande.</li><li>● L'accompagnement des ménages est une condition de réussite soulignée par les partenaires engagés dans les réflexions autour de cette CIA (Actions D2 et D3).</li></ul>	
<b>Calendrier</b> <u>2021-2023 :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● Lancement du Plan Partenariale de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur</li><li>● Élaboration de la grille de cotation territoriale</li><li>● Suivi des relogements et des attributions</li></ul> <u>2023 :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● Bilan annuel présenté en CIL</li></ul>	

### **Indicateurs de suivi et d'évaluation**

- Nombre de ménages reconnus DALO et labellisés prioritaires parmi les demandeurs par an, par commune, par bailleur et par réservataire.
- Volume et taux d'attribution aux demandeurs prioritaires par an, par commune, par bailleur et par réservataire (détaillant ménages reconnus DALO, sortant d'hébergement, autres prioritaires, publics de droit commun, analyse par quartiles)
- Délai moyen d'attribution
- Localisation des attributions aux ménages prioritaires selon leur profil : par quartier en fonction de leur fragilité et à terme par résidences ou groupes en fonction de leur fragilité
- Origine géographique des ménages prioritaires (territoire, commune) : parmi les demandes, parmi les attributions
- Accompagnement proposé avant et dans le logement (actions D2 et D3)

## /Fiche action C2 : Mettre en œuvre une procédure de labellisation partagée et efficace pour les ménages prioritaires

### Pilote

DRIHL  
Grand Paris Grand Est

### Partenaires

Bailleurs sociaux  
Action Logement  
Communes

### Enjeu

Mettre en œuvre la procédure de labellisation auprès des partenaires  
Faciliter la reconnaissance *a priori* des ménages prioritaires du territoire et le suivi/l'évaluation des demandes et attributions des ménages prioritaires permettra en outre une meilleure gestion de la réservation des contingents.

### Contenu

- La liste des publics prioritaires, définis dans l'article L. 441-1 du CCH a été clarifiée et élargie. L'Etat a défini avec les partenaires une procédure permettant la labellisation de l'ensemble des demandeurs concernés, dans des délais rapides, permettant d'éviter le recours à des labellisations a posteriori.
- La démarche de labellisation précise les critères et les documents justificatifs à fournir en vue d'une labellisation en tant que publics prioritaires par les services de l'Etat. La labellisation intervient sur proposition d'un réservataire ou d'un bailleur après identification des ménages dont la situation répond aux critères définis collectivement.
- Les acteurs pilotes de l'information à destination des demandeurs de logement social (cf. fiche action D1) devront être en mesure de disposer des informations nécessaires afin d'identifier les critères de priorité du L.441-1 et les modalités de justification des situations, en vue, le cas échéant, de solliciter la reconnaissance du caractère prioritaire des demandes.
- La promotion de la démarche sera faite auprès des bailleurs et communes intéressés
- La DRIHL transmettra à l'EPT des bilans réguliers relatifs aux attributions aux ménages prioritaires et aux demandes de labellisation (nombre de demandes, nombre de labellisations effectives et de refus ainsi que les motifs de labellisations et de refus).
- Dans le cadre de l'observatoire, sur la base des données fournies par l'Etat, GPGE réalisera un bilan annuel (cf. fiche action A2).

### Calendrier

Evaluation annuelle

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Diffusion de la procédure de labellisation à l'ensemble des acteurs du logement social sur le Territoire
- Nombre de ménages demandeurs labellisés dont les situations correspondent à des situations de priorité définies selon le L441-1 du CCH, sur Grand Paris Grand Est et par commune
- Nombre de ménages reconnus DALO parmi les demandeurs de logement social sur Grand Paris Grand Est et par commune
- Nombre de ménages labellisés et non labellisés présentés par réservataire et par bailleur
- Les motifs présentés par réservataire et par bailleur

- Attributions réalisées sur les ménages reconnus prioritaires au titre du L.441-1 (Action C1)



## D. L'accompagnement et information des ménages

<b>/Fiche action D1 : Mieux informer et orienter les ménages</b>	
<b>Pilote</b> Grand Paris Grand Est	<b>Partenaires</b> Communes Bailleurs Conseil Départemental Action Logement SIAO
<b>Enjeux</b> Les acteurs contribuant au processus d'information et d'orientation du demandeur sont bien identifiés par ces derniers (Services logement des communes, CCAS, Services sociaux du Département, ADIL, Action Logement ...), mais l'information reçue dépend encore trop souvent de l'agent de service social rencontré. Le fonctionnement du logement social est encore méconnu de la population et les logements PLS sont peu sollicités par les ménages qui ne savent pas que leurs revenus les y rendent éligibles. L'ouverture du parc locatif social à des profils de ménages plus diversifiés passe également par une communication active et un discours positif sur sa vocation universelle et son rôle tremplin. La captation de « ménages structurants » permettant d'assurer les équilibres de peuplement, en lien avec la qualification du parc social, fera l'objet d'un travail spécifique, notamment dans le cadre de la cotation territoriale de demande et des nouveaux programmes (définition partenariale des critères et d'objectif d'attribution spécifique). Enfin, les refus des propositions d'attribution visant certaines communes ou quartiers pâtissant d'une mauvaise image apparaissent comme un frein aux objectifs de rééquilibrage.	
<b>Contenu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● Élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur d'un logement social (PPGDID) et en particulier son volet sur l'information des demandeurs:<ul style="list-style-type: none"><li>- La mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur,</li><li>- Mise à disposition des informations sur la cotation sur l'offre de logements sociaux, les règles d'accès au logement social, le temps moyen d'attente pour une typologie et une localisation données, etc.</li></ul></li><li>● Communiquer sur le site des bailleurs, de l'EPT et des communes sur le rôle universel du logement social</li><li>● Éditer un guide d'information commun aux différents acteurs de l'orientation des demandeurs sur le territoire</li><li>● Mener des opérations de sensibilisation auprès des principales entreprises du territoire intensifiées et coordonnées par les services de l'EPT, des communes, du département et d'Action Logement</li><li>● Objectiver le phénomène de refus de propositions d'attributions et identifier les quartiers concernés</li><li>● Éditer des plaquettes de "marketing territorial" pour changer l'image des quartiers stigmatisés et limiter les refus d'attribution</li></ul>	
<b>Calendrier</b> <u>2022-2023 :</u>	

- Développement d'un guide d'information commun
- Élaboration du PPGDID

2023-2024 :

- Réalisation d'une étude pour objectiver les refus d'attribution
- Edition des plaquettes de marketing territorial

### **Indicateurs de suivis et d'évaluation**

- Interventions de sensibilisation auprès des entreprises
- Mobilisation des aides aux salariés d'Action Logement (Cil Pass Assistance)
- Nombre de refus d'attribution

## /Fiche action D2 : Accompagner vers le logement

### Pilote

Grand Paris Grand Est

### Partenaires

Communes  
Bailleurs sociaux  
Action Logement  
Associations  
DRIHL  
Conseil Départemental  
CAF

### Enjeu

Les acteurs du logement social peinent souvent à trouver des solutions de logement aux ménages en situation de grande difficulté financière. L'enjeu de la mobilisation des dispositifs d'aides financières le plus en amont possible pour solvabiliser la demande avant ou très vite après l'attribution est donc prégnant pour favoriser leur prise en charge. Il s'agit donc d'identifier les dispositifs et les partenaires utiles, même si leur mise en place a lieu après la CAL, et mieux mobiliser Action Logement dans le relogement des salariés.

### Contenu

- Réaliser un guide pratique de solvabilisation des ménages permettant une mobilisation rapide et automatique des dispositifs et acteurs pour favoriser leur attribution d'un logement social.
- Intensifier le partenariat avec Action Logement dans le relogement des salariés concernés par une opération de renouvellement urbain ou de requalification des copropriétés dégradées

### Calendrier

#### 2022-2023 :

- Partenariat avec Action Logement dans le relogement des salariés

#### 2023-2024 :

- Édition d'un guide pratique partenarial de la solvabilisation des ménages
- Evaluation

### Indicateurs de suivis et d'évaluation

- Nombre de ménages accompagnés et si possible déclinaison par dispositif sollicité (Accompagnement Social Lié au Logement, Accompagnement Vers et Dans le Logement, Logement D'abord, etc.)
- Aides mobilisées (AVL, FSL accès, Aides Action Logement, etc.)

## /Fiche action D3 : Accompagner dans le logement

### Pilote

Grand Paris Grand Est

### Partenaires

Communes  
Bailleurs sociaux  
Action Logement  
Associations  
Conseil Départemental

### Enjeu

L'accompagnement des ménages à tous les moments importants de leur vie de locataires est une condition de réussite primordiale pour un rééquilibrage durable du peuplement. La maîtrise des charges du logement et l'accompagnement des ménages dans leur nouveau quartier sont par exemple des éléments essentiels d'une bonne adaptation.

L'enjeu est d'autant plus prégnant pour les ménages provenant du parc privé, notamment individuel. Des MOUS peuvent accompagner certains ménages lorsque ce ne sont pas les bailleurs qui s'en chargent en propre. Toutefois, leurs équipes de travailleurs sociaux ne peuvent pas répondre à toutes les situations. Il existe ainsi un besoin de développer les partenariats notamment sur le sujet de la santé mentale.

### Contenu

- Maintien de l'accompagnement social existant pour les situations les plus difficiles
- Prévenir une bonne gestion des charges du logement grâce à des opérations de sensibilisation et de pédagogie : appartements témoins, passage dans les appartements, distribution de kits, etc.
- Permanences des différents acteurs pour informer les ménages
- ADL financé par la DRIHL

### Calendrier

#### 2022-2023 :

- Etat des lieux des dispositifs d'accompagnements aux logements existants sur le territoire et du nombre de bénéficiaires
- Articulation des différents acteurs œuvrant dans ce champ et mise en réseau

#### 2023-2024 :

- Définition des besoins complémentaires et pistes d'actions partenariales
- Bilan annuel

### Indicateurs de suivis et d'évaluation

- Nombre de kits distribués
- Fréquentation des permanences
- Nombre de passages dans les appartements

## /Fiche action D4 : Mettre en œuvre le Pack Mobilité et favoriser les mutations

**Pilote**  
AORIF

**Partenaires**  
Grand Paris Grand Est  
Communes  
Bailleurs sociaux et AORIF  
Action Logement  
DRIHL

### **Enjeu**

Dans un contexte de forte tension du marché du logement, notamment social, les perspectives de mobilité résidentielles s'avèrent souvent difficiles pour un ménage logé dans le patrimoine d'un bailleur social. Pourtant ses besoins en termes de logement peuvent évoluer : pour un logement plus petit ou plus grand, plus abordable, plus proche de son emploi, etc.

La fluidité des mobilités dans le parc social est donc un enjeu, à la fois puisqu'elle permet une meilleure adéquation entre demande et offre de logements sociaux.

Le "pack Mobilité", mis en place par l'AORIF, l'Etat et Action Logement, permet de faciliter les mutations dans le parc social grâce à deux dispositifs :

- Le protocole mutations cibles permet de donner un cadre d'expérimentations en faveur de publics cibles (reconnus comme prioritaires et/ou urgents) en cohérence avec les enjeux portés par la politique publique
- La bourse Échanger Habiter

L'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, modifié par la loi ELAN, permet aux bailleurs de constituer des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Ces commissions peuvent proposer des solutions adaptées aux ménages relevant de situations pouvant appeler une mutation (sous-occupation, sur-occupation, etc.)

### **Contenu**

- Adhésion des villes et des bailleurs au "Pack Mobilité"
- Suivi et évaluation des attributions effectuées dans le cadre du "Pack Mobilité"
- Prise en compte de la problématique des mutations dans le PPDGID et la cotation

### **Calendrier**

2022-2023 :

- Suivi et évaluation de l'expérimentation bourse « Echanger Habiter (le protocole mutations ayant pris fin en 2021)

### **Indicateurs de suivis et d'évaluation**

- Nombre de bailleurs et réservataires membres adhérant au Pack Mobilité
- Nombre de ménages ayant bénéficié d'une mutation au titre du Pack Mobilité
- Caractéristiques des ménages et des logements ayant été concernés par une mutation au titre du Pack mobilité

## V. Gouvernance

### Instances de pilotage et partenaires engagés

---

#### A. Le pilotage stratégique : la « conférence intercommunale du logement »

##### **/Objectifs**

Organiser de manière partenariale, stratégique et opérationnelle la politique d'attribution des logements sociaux.

##### **/Composition**

Le représentant de l'Etat dans le département, les maires des communes membres de l'EPT ou leur représentant, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire et de l'AORIF, le représentant du Conseil départemental, les représentants des titulaires de droits de réservation, les professionnels intervenant dans le champ des attributions, les représentants des associations de locataires ou dont l'objet est l'insertion par le logement des personnes défavorisées.

Co-présidée par le président de Grand Paris Grand Est et le Préfet.

##### **/Missions**

- adoption des orientations en matière d'attributions, y compris les mutations ;
- définition des modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ;
- suivi de la mise en œuvre des engagements en matière de peuplement et d'attribution.

##### **/Fonctionnement**

Au moins une fois par an

#### B. Le pilotage technique : la « commission intercommunale de coordination des attributions » (article L441-1-6 du cch)

##### **/Objectifs**

Créer le lieu de rencontre des enjeux de la CIL/CIA (objectif de mixité du peuplement et d'équilibre territorial) et des enjeux du NPNRU (conduite du relogement positif).

##### **/Composition**

Les représentants techniques de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'EPT, des bailleurs sociaux et de l'AORIF, du Conseil départemental, des titulaires de droits de réservation, des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Co-pilotée par les services de l'EPT et de l'Etat.

### **/Missions**

- bilan/évaluation des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial
- bilan/évaluation des opérations relogements
- bilan de mise en œuvre de la CIA, clause de revoyure à mi-parcours de la CIA

### **/Fonctionnement**

2 réunions par an en présence du Préfet et du Président du Territoire ou de leurs représentants.

## **C. Les instances d'animation locales : les « ateliers territoriaux »**

### **/Objectifs**

Réaliser le bilan annuel des attributions et de l'évolution des résidences à l'échelle des villes.

### **/Composition**

Services logements des villes, principaux bailleurs, services de l'EPT et de l'Etat (co-animateurs)

### **/Missions**

- analyse de l'attribution et de l'occupation
- suivi et ajustement des objectifs par résidence
- suivi des objectifs des ménages prioritaires et appartenant au premier quartile

### **/Fonctionnement**

Au moins une fois par an

## **2. La Gouvernance du relogement**

---

L'engagement des partenaires et la gouvernance des relogements sont précisés dans la « charte territoriale du relogement de Grand Paris Grand Est, pour les opérations de renouvellement urbain et les opérations nécessitant une solidarité partenariale », annexée à la CIA.

### **A. Les instances stratégiques liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : le « comité de pilotage territorial » et le « comité de direction de l'opération d'intérêt national »**

#### **/Objectifs**

Évaluer le processus de relogement et notamment sa cohérence avec les orientations de la CIL.

### **/Composition**

Signataires de la charte territoriale de relogement

### **/Missions**

- suivi des besoins et bilan des relogements effectués
- validation des plans de relogement pour chaque opération

### **/Fonctionnement**

Au moins une fois par an

## **B. Les instances techniques liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : les « comités techniques territoriaux »**

### **/Objectifs**

Veiller à la bonne application de la charte de relogement et coordonner le processus de relogement à l'échelle de l'EPT.

### **/Composition**

Signataires de la charte territoriale de relogement

### **/Missions**

- suivi du respect des calendriers et des engagements
- formalisation du bilan des relogements et des contributions des partenaires
- préparation des comités de pilotage

### **/Fonctionnement**

Au moins une fois par an

## **C. Les instances locales liées aux relogements ORCOD-IN et NPNRU : les « comités locaux de suivi du relogement » et les « réunions techniques thématiques »<sup>1</sup>**

### **/Objectifs**

Suivre le relogement et traiter les situations particulières.

### **/Composition**

Pour chaque opération, des représentants de l'État, de l'EPT, de la ville, des bailleurs et du/des autres réservataires.

Le cas échéant, le maître d'ouvrage de l'opération et l'EPFIF.

---

<sup>1</sup> Cf. protocole ORCOD IN annexé à la charte territoriale de relogement de Grand Paris Grand Est



### **/Missions**

- suivi des besoins en relogement
- suivi de l'offre mobilisation pour le relogement

### **/Fonctionnement**

Au moins une fois par trimestre

## VI. Annexes

Les chiffres seront actualisés pour le bilan à N+1 de la CIA en lien avec le décret d'application « résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale » de la loi 3DS et le groupe de travail qualification du parc social (objectif d'une cartographie co-construite et évolutive, in fine à l'échelle de la résidence et avec ajustement annuel en CIL). Les valeurs du nombre d'attributions sont purement indicatives (basées sur le traitement du Répertoire du Parc Locatif Social de 2017). Il s'agira de décliner les objectifs vers lesquels il faudrait tendre avec les dernières données disponibles.

EPT Grand Paris Grand Est		Nombre de logements en 2017 (RPLS2017)	Nombre d'attributions en 2016 (RPLS2017)	Objectif d'attribution aux ménages fragiles 2020-2022	Simulation nombre d'attribution aux ménages fragiles (RPLS2017)
Avec potentiel d'accueil	hors QPV	2235	138	≥28%	39
Équilibrés	QPV	179	11	≤20%	2
Équilibrés	hors QPV	3416	283	≥27%	76
Équilibrés à surveiller	QPV	76	11	≤20%	2
Équilibrés à surveiller	hors QPV	3812	256	≥25%	64
En vigilance	QPV	242	27	≤20%	5
En vigilance	hors QPV	5317	360	≥25%	90
Vulnérables	QPV	2060	124	≤20%	25
Vulnérables	hors QPV	3351	206	20%	41
Très vulnérables	QPV	13190	706	≤20%	141
Très vulnérables	hors QPV	370	17	20%	3
<b>Total hors QPV</b>		<b>18501</b>	<b>1260</b>	<b>≥25%</b>	<b>314</b>
<b>Total QPV</b>		<b>15747</b>	<b>879</b>	<b>≤20%</b>	<b>176</b>
<b>Total</b>		<b>34248</b>	<b>2139</b>	<b>23%</b>	<b>489</b>





Pour le Conseil régional Ile-de-France	Pour le Département de la Seine Saint-Denis
Pour Action Logement	Pour Seine Saint-Denis-Habitat
Pour Immobilière 3F	Pour CDC Habitat
Pour ICF Habitat La Sablière	Pour Batigère

Pour OPH Villemomble GPGE	Pour Toit et Joie
Pour Antin Résidence	Pour 1001 Vies Habitat
Pour Emmaüs Habitat	Pour Seminoc
Pour Seqens	Pour Logirep/Polylogis

Pour Espace Habitat Construction	Pour RATP Habitat
Pour Vilogia	Pour Erilia
Pour Pierres et Lumières	Pour Erigère
Pour Résidences le Logement des Fonctionnaires (RLF)	Pour Valophis La Chaumière Ile-de-France

Pour Logeo Seine	Pour Immobilière du Moulin Vert
Pour SA HLM Interprofessionnels de la Région Parisienne (IRP)	Pour Plurial Novilia
Pour Clesence	Pour Domnis